

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2024/17664 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan General de Dos Aguas. Expediente: 20110216.*

ANUNCIO

El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, en fecha 9 de enero de 2024 adoptó la siguiente resolución:

[VER ANEXO](#)

València, 17 de diciembre de 2024.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





En referencia al Plan General de Dos Aguas, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 3 de mayo de 2023, por unanimidad ACUERDA:

“En referencia al Plan General de Dos Aguas (Valencia), remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL

La tramitación del Plan General de Dos Aguas (PG) se inició con el Concierto Previo en el año 2007. El 18 de junio de 2009, la Dirección General de Gestión del Medio Natural emite el Documento de Referencia del Concierto Previo del PG y la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el 23 de junio de 2009, acordó emitir informe con las observaciones señaladas en el mismo.

El Ayuntamiento de Dos Aguas, en sesión plenaria de fecha 25 de agosto de 2010, acordó iniciar la fase de consultas de la versión preliminar del PG, del informe de sostenibilidad ambiental y de los estudios complementarios que lo acompañan, durante 45 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de un anuncio en el DOGV. El anuncio se publicó en el DOGV de 6 de septiembre de 2010 y en el diario Las Provincias de 10 de septiembre de 2010, publicándose, también, en la página web municipal.

Con posterioridad, el Pleno de la corporación del municipio de Dos Aguas, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2014, acuerda someter la versión final del PG y el estudio de paisaje al trámite de información pública, por plazo de 45 días, en el DOGV de 4 de marzo de 2015.

El Ayuntamiento, el 20 de enero de 2016 y el 19 de mayo de 2016, remite la documentación para su aprobación definitiva a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y el acuerdo plenario de aprobación provisional celebrado en sesión de 15 de enero de 2016.

Desde entonces, hasta la fecha, el Ayuntamiento ha remitido varios documentos de la versión final del PG subsanando deficiencias indicadas desde diversos órganos de las administraciones públicas afectadas y el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.



DOS AGUAS. Plan General

Expte. 20110216-RM

El 7 de diciembre de 2022, se recibe el documento objeto del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de marzo de 2023.

DOS.- DOCUMENTACIÓN

El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, normas urbanísticas (ordenación estructural y pormenorizada), fichas de planeamiento y gestión, catálogo de bienes y espacios protegidos y planos de ordenación.

Además, incluye los siguientes estudios complementarios: memoria ambiental, informe de sostenibilidad ambiental, estudio acústico, estudio de tráfico y transportes, estudio de necesidad de vivienda, estudio de paisaje, análisis-informe de sostenibilidad económica del Plan y estudio de inundabilidad.

TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES

El objeto del presente proyecto es la revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Dos Aguas (NNSSP) aprobadas en el año 1989 que se justifica por la conveniencia de perfeccionar el contenido documental con técnicas e instrumentos muy superiores a los de los años noventa del siglo pasado y la necesidad de adaptarse al actual marco legislativo.

Del contenido del PG caben destacar las siguientes consideraciones:

A. Aspectos territoriales.

El término municipal de Dos Aguas consta de una población de 379 habitantes (INE, 2017) y se prevé una población máxima de 1.470 habitantes. Su superficie es 121,5 Km². Actualmente, Dos Aguas cuenta con un total de 481 viviendas, de las cuales un 47% se encuentran vacías y se prevé un potencial de 710 viviendas.

B. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT).

El objeto de las DEUT es establecer los criterios y objetivos que permiten la adecuación del PG a la política territorial e identificar los objetivos fundamentales del PG en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, de acuerdo con el art. 43 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV). Se establecen las siguientes:

- Directrices particulares relativas a la sostenibilidad.
 - Utilización racional del suelo.
 - Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad.
 - Protección del medio natural.
 - Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.



- Revitalización del patrimonio rural.
- Prevención de riesgos naturales ó inducidos.
- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.
 - Mejora de los entornos urbanos.
 - Transporte público.
 - Equipamientos y dotaciones públicas.
 - Acceso a la vivienda.
- Directrices relativas a la ordenación.
 - Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.
 - Condiciones objetivas en las cuales será posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.
 - Condiciones que impidan la aplicación del mecanismo de cesión que se estipula en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

C. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo, que distingue entre urbano y no urbanizable, se organiza del siguiente modo:

- Se clasifica como suelo urbano una superficie de 12 ha.
- Se clasifica como suelo no urbanizable una superficie de 12.013 ha. Se distingue entre:
 - Común, con una superficie de 3.804,15 ha.
 - Protegido, con una superficie de 8.208,85 ha.
 - Equipamientos en suelo no urbanizable, con una superficie de 6,91 ha.

El PG prevé un total de 1,47 ha de zonas verdes.

C.1. Suelo urbano.

La ordenación pormenorizada del suelo urbano distingue las zonas de ordenanza denominadas: Núcleo Histórico Tradicional (NUH), Extensión del Núcleo Histórico (EXTNUH), Ampliación de Casco (ACA), Ensanche (ENS) y Edificación Abierta/Tolerancia Industrial (EDA-TI).

En el PG se hacen las siguientes determinaciones sobre el suelo urbano:

- Corrección del borde urbano establecidos.
- Ordenación de la profundidad edificable de las manzanas con frente mirando al norte a lo largo de la travesía de la carretera CV-435, situadas al este de la Avenida del Marqués de Dos Aguas.



- Mejora de la transición formal entre el núcleo histórico tradicional y las zonas de desarrollo posterior.
- Calificación de suelo para actividades productivas compatible con la residencia.

C.2. Suelo urbanizable.

El Proyecto de PG no clasifica suelo urbanizable, solo suelo urbano, desclasificando los dos sectores ("San José" y "El Collao") que contemplan las vigentes NNSSP.

No obstante, siendo necesario contener alguna previsión territorial ante un posible desarrollo urbano, aun cuando sea a largo plazo o plazo indeterminado, se traslada a las DEUTs la identificación de un ámbito de futura expansión urbana.

C.3. Suelo no urbanizable.

Formado por el territorio preservado del proceso de urbanización, por la presencia de valores a proteger o simplemente por no estar prevista su urbanización. En él se establecen medidas protectoras para conservar y potenciar los valores antes señalados, y a su vez se permite la posibilidad de implantación de determinados usos.

En los terrenos no urbanizables se distinguen las siguientes zonas:

- Suelo No Urbanizable Común (SNUC)
 - Paisaje agrícola de secano (SNUC pas)
 - Paisaje agrícola de regadío (SNUC par)
 - Explotación compatible de recursos naturales (SNUC ecrn)
 - Forestal (SNUC f)
 - DIC industrial polvorín (SNUC dip)
 - Núcleo de viviendas consolidado Fuente Real (SNUC nvFR)
- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)
 - Suelo forestal de interés ambiental (SNUP fia)
 - Suelo forestal monte de utilidad pública (SNUP mup)
 - Protección transitoria por incendios forestales 1 (SNUP tif1)
 - Protección transitoria por incendios forestales 2 (SNUP tif2)
 - Protección de los recursos hídricos (SNUP rh)
 - Protección de los recursos patrimoniales y culturales (SNUP rpc)
 - Protección del recurso cultural Cuevas (SNUP rcCV)
 - Protección de las vías pecuarias (SNUP vp)
 - Protección del dominio público hidráulico (SNUP dph)



- Protección del dominio público carreteras (SNUP dpc)

D. Red primaria de reserva dotacional y equipamientos comprende:

El PG establece las dotaciones, equipamientos y zonas verdes, que forman parte de la red primaria, diferenciándolos de los que forman parte de la red secundaria.

E. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Con objeto de gestionar los procesos de urbanización e incorporación al dominio público de los terrenos calificados viales y dotaciones públicos, se han delimitado en el suelo urbano seis unidades de ejecución cada una de las cuales constituye un área de reparto, con unos aprovechamientos tipo que oscilan entre 0,75 m²/t/m²s y 0,78 m²/t/m²s.

Las zonas calificadas de dotaciones públicas que en el momento de redacción del PG no están incorporadas al dominio público son objeto de gestión urbanística mediante su incorporación a las unidades de ejecución que se delimitan

F. Patrimonio Cultural.

Forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 77 de la LUV y con el art. 188 del Reglamento de Ordenación del Territorio, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell (ROGTU), los siguientes Bienes de Relevancia Local (BRL) y Bienes de Interés Cultural (BIC):

- Bienes de Relevancia Local (BRL):

- Iglesia de la Virgen del Rosario
- Núcleo Histórico Tradicional

- Bienes de Interés Cultural (BIC):

- Cinto de la Ventana (BIC y arte rupestre, patrimonio UNESCO)
- Abrigo del Ciervo (BIC y arte rupestre, patrimonio UNESCO)
- Abrigo de las Cabras (BIC y arte rupestre, patrimonio UNESCO)
- Cueva de la Cocina (BIC y arte rupestre, patrimonio UNESCO)
- Abrigo de la Pareja (BIC y arte rupestre, patrimonio UNESCO)
- Castillo de Dos Aguas (BIC)
- Castillo de Matrona (BIC)
- Yacimiento icnológico de Dos Aguas (BIC)

Además se incluyen en el catálogo:

- Elementos arqueológicos (14)
- Elementos de patrimonio etnológico (15)
- Patrimonio paleontológico (1)



G. Paisaje e Infraestructura Verde

En cuanto al patrimonio paisajístico, el término municipal de Dos Aguas está comprendido en su totalidad en el Lugar de Interés Comunitario *Sierras de Martés y del Ave* y la Zona de Espacial Conservación para Las Aves *Sierra de Martés/Muela de Cortes*, y parcialmente incluido en el Lugar de Interés Comunitario *Muela de Cortes y de El Caroig*. En el Estudio de Paisaje se identifican 66 Recursos Paisajísticos. Además, se proponen cinco programas de paisaje.

Dentro de este ámbito se ha definido la Infraestructura Verde, conectándola y articulándola con la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, de acuerdo a los criterios establecidos en el propio objetivo 11 de la ETCV, en el ROGTU, la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP).

H. Indicadores de Sostenibilidad.

El PG define un conjunto de indicadores para su análisis, evaluación y seguimiento.

- 43 Indicadores para la evaluación de alternativas.
- 17 Indicadores ambientales para el seguimiento del Plan.

I. Sostenibilidad y viabilidad económica del Plan

El análisis-informe de sostenibilidad económica analiza el impacto del PG en la hacienda pública municipal y justifica la capacidad municipal realizar las inversiones municipales derivadas de la ejecución del PG y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

CUATRO.- INFORMES SECTORIALES

Se han emitido los siguientes informes sectoriales en el procedimiento:

- ADIF, el 20 de junio de 2011, remite informe favorable.
- La Entidad de Ferrocarriles de Generalitat Valenciana, el 20 de junio de 2011, emitió informe favorable.
- La Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, el 16 de junio de 2011, emite informe indicando que no es competencia de esa Demarcación emitir informe respecto al PG.
- El Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico, el 27 de junio de 2011, emite informe favorable.
- La Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, el 4 de julio de 2011, emitió informe favorable.
- El Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, el 12 de julio de 2011, emitió informe favorable condicionado, indicando que el plan no tendrá efectos apreciables sobre la Red Natura 2000, siempre y cuando se cumpla con el condicionante relativo a la zona calificada como Equipamientos (vertedero de residuos).
- La Dirección General de Transportes y Logística, el 29 de julio de 2011, emitió informe favorable.



- El Ayuntamiento de Catadau, el 9 de septiembre de 2011, emite informe favorable.
- La Dirección Territorial de Agricultura, Pesca, Alimentación y Agua, el 21 de abril de 2023 emitió informe favorable.
- La Entitat Metropolitana para el tratamiento de Residuos, el 10 de abril de 2015, emite escrito en el que indica la forma en que habrá de ser grafiado el equipamiento público PID-4B.
- La Dirección General de la Agencia de Seguridad y Respuesta de las Emergencias, el 10 de mayo de 2016, emite informe favorable.
- La Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, el 19 de enero de 2022, emite informe favorable.
- El Servicio de Ordenación del Territorio, el 17 de febrero de 2017, emite informe favorable concluyendo que el PG es compatible con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.
- La Subdirección General de Medio Natural, el 28 de junio de 2016, emite informe favorable.
- El Servicio de Planificación Territorial, el 21 de febrero de 2022, emitió informe favorable condicionado a la clasificación y regulación normativa de la “zona de posible extensión urbana” como suelo no urbanizable, respecto a la versión para aprobación definitiva del PG de febrero de 2021, en materia de adaptación a los índices de crecimiento de suelo, de conformidad con la ETCV.
- La Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, el 29 de junio de 2016, emite informe favorable.
- La Diputación de Valencia, el 28 de febrero de 2023, emite informe favorable al PG de Dos Aguas.
- El Servicio de Infraestructuras Educativas, el 19 de abril de 2023, emite informe favorable, condicionado a que se cumplan las precisiones que se señalan en el mismo.
- La Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, el 14 de marzo de 2023, en relación al tema forestal, emite informe en el que indica que no existe inconveniente desde el punto de vista forestal en que se dé continuidad al trámite del Plan General de Dos Aguas.
- La Dirección General de Comercio y Consumo, el fecha de 7 de julio de 2016, emite informe condicionado, realizando consideraciones relativas a la compatibilidad del uso comercial con otros usos; a la aplicación del artículo 32.2. de la Ley 3/2011, de Comercio de la Comunitat Valenciana; a lo dispuesto en la ETCV en las directrices de crecimiento del suelo para actividades económicas; y a ley que comercio que resulta de aplicación.



- La Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, cambio Climático y Desarrollo Rural el 19 de julio de 2016, en relación a espacios naturales protegidos, emite informe realizando consideraciones en relación a la regulación de la protección de las cuevas de las maravillas.
- La Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales, el 20 de julio de 2021, emite informe indicando determinadas precisiones sobre la zona de reserva para la futura ampliación de la EDAR y su zona de servidumbre de protección y la ordenación del ámbito de los colectores generales.
- La Confederación Hidrográfica del Júcar, el 30 de noviembre de 2021, emite informe con carácter favorable condicionado a la finalización de la tramitación del expediente de modificación de las características 2016RP0012 que acredite la disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo del PG proyectado.
- El Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación, el 9 de noviembre de 2021, emite informe favorable.
- La Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, el 26 de enero de 2022, en relación a las vías pecuarias emite informe favorable.
- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje el 16 de febrero de 2022 emite informe favorable.
- El Servicio de Residuos, el 10 de noviembre de 2021, emite informe favorable en el que recoge la normativa en materia de residuos que resulta de aplicación.
- El Grupo Iberdrola emite un escrito el 31 de mayo de 2021, relativo a la aplicación de la normativa sectorial y a requisitos a considerar en el proyecto de urbanización.
- La Dirección General de Salud Pública emite informe el 15 de junio de 2021 en el que realiza consideraciones sobre la calidad y cantidad de agua de consumo de la población; la evacuación y tratamiento de las aguas residuales; la contaminación acústica y la calidad del aire y la protección de la atmósfera; el tratamiento de residuos; y la seguridad y salud de las personas.
- La Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Valencia emite informe desfavorable el 13 de diciembre de 2021 por el incumplimiento de las directrices para la elaboración del Catálogo.

CINCO.- MEMORIA AMBIENTAL

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2012, adoptó un acuerdo sobre la emisión de la Memorial Ambiental en el cual realiza una serie de determinaciones que se tratarán posteriormente.



DOS AGUAS. Plan General

Expte. 20110216-RM

SEIS.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 15 DE MARZO DE 2023

La Comisión territorial de Urbanismo de Valencia de 15 de marzo de 2023 acordó:

“SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan General de Dos Aguas e

1º.- INSTAR a la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, para que, a la mayor brevedad, y teniendo en cuenta el plazo de tres meses a que se refiere el artículo 22.1.d de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, emita el informe que se le ha solicitado respecto del Catálogo del Plan General de Dos Aguas.

2º.- INSTAR al Ayuntamiento de Dos Aguas para que, recibido el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, presente lo más rápidamente posible ante el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el documento refundido del Plan General que incluya la última versión del Catálogo, aprobado por el Pleno, atienda el condicionante establecido en el informe en materia de agricultura de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, de 23 de febrero de 2023, y los condicionantes referidos en el informe emitido el 6 de marzo de 2023 por el Servicio de Infraestructuras Educativas.

SIETE.- TRÁMITES TRAS EL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 15 DE MARZO DE 2023

El Ayuntamiento de Dos Aguas, el 5 de abril de 2023, presenta una resolución de Alcaldía en el que refiere el contenido de una separata al texto refundido del PG, que también se aporta como documentación complementaria, con la finalidad de cumplimentar lo solicitado por los informes emitidos por el Servicio de Infraestructuras Educativas y por la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.

El 6 de abril de 2023 se solicitó nuevo informe del Servicio de Infraestructuras Educativas y el 20 de abril de 2023 de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.

El 19 de abril de 2023 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Infraestructuras Educativas, condicionado a que se cumplan las siguientes precisiones:

“Se deberán incluir adecuadamente entre la documentación que componga la versión definitiva del PLAN GENERAL DE DOS AGUAS (planos de ordenación, normativa urbanística, fichas de zona y de planeamiento y gestión, memorias), que sea aprobada por el órgano municipal competente y sometida a aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, las propuestas favorables realizadas en la “Separata de subsanación de deficiencias señaladas en los informes de la Dirección General de Infraestructuras Educativas y la Dirección General de Agricultura” presentado por el ayuntamiento, teniendo en cuenta, que dicho documento ya debería contener las subsanaciones anteriores, para dar cumplimiento a todo lo señalado en los informes de esta Conselleria en materia de reservas dotacionales educativas sobre el citado instrumento de planeamiento. Además, se propone que se atiendan las siguientes precisiones:

1. En el artículo 87 de las Normas de ordenación estructural, se deberá introducir la siguiente modificación:

“Artículo 87.- Condiciones

Las parcelas educativas pública deberán cumplir lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014, o disposición que la sustituya, y se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Planeamiento y Gestión a la que pertenezca. En la zona de reserva PED-1B, de reserva de ampliación, no se podrán otorgar licencias de actividades terciarias e industriales, y la edificación de almacenamiento existente, declarada fuera de ordenación circunstancial, deberá desmantelarse en el momento previo a su cesión a la Conselleria competente, para su cesión libre de todo uso o carga.”

2. En la Ficha de Gestión de la U.E. 4 se deberá incorporar como condición para su ejecución el habilitar un nuevo



DOS AGUAS. Plan General

Expte. 20110216-RM

acceso al centro escolar por el vial peatonal que se genera en esta unidad de ejecución.

3. Se deberá indicar en el documento con eficacia normativa lo siguiente:

"En el caso que los condicionantes del Catálogo de Protecciones o Catálogo Bienes Protegidos no permitan la ampliación de la infraestructura del centro actual, el ayuntamiento deberá reservar otra de parcela calificada como equipamiento de uso EDUCATIVO, de 2.223 m² de superficie mínima, según lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la C.C.E.C. para poder albergar las necesidades educativas del municipio."

Por otra parte, la propia justificación de la Resolución de Alcaldía al respecto deberá ser coherente en su redacción, lo que deberá resolverse o justificarse, en su caso.

4. El apartado 2 del artículo 1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada deberá ser corregido teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 2 del artículo del 10 del Decreto 104/2014".

El 19 de abril de 2023, una vez revisada la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, se ha emitido informe favorable por la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.

OCHO.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Dos Aguas cuenta con un Normas Subsidiarias, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el día 31 de enero de 1989, con diferentes modificaciones puntuales.

NUEVE. INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de abril de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES

El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la LUV. La tramitación del planeamiento ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art.83 de la LUV.

La documentación está completa y se considera correcta, sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Fundamento Jurídico Cuarto, de conformidad con los art. 64 de la LUV y art. 142 a 154 del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, impone la necesidad de prever en el planeamiento una oferta



mínima de suelo para la producción de viviendas en régimen de protección pública, de acuerdo con la regulación particular que se desarrolle por las comunidades autónomas en función de las necesidades y modelo urbanístico propios.

De conformidad con el informe sectorial del Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación de fecha 20 de diciembre de 2016, la reserva para vivienda de protección pública queda correctamente establecida con una superficie de 4.309,05 m² de techo.

Dicha reserva se ubica en la Unidad de Ejecución en suelo urbano UE-2 y viene reflejada en las Fichas de Gestión del Plan General.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ZONAS VERDES

Respecto a la justificación del cumplimiento de zonas verdes, el PG, en su memoria justificativa, contempla un total de 1.474 habitantes potenciales, por lo que se requerirán un total 7.370 m²s de parque público de red primaria a razón de 5 m²s por habitante de conformidad con el art. 52.2.b de la LUV y art. 207 del ROGTU .

Tratándose de un municipio de población inferior a 5.000 habitantes, tanto en la actualidad como en la hipótesis de agotamiento y ocupación completa de la edificabilidad residencial proyectada, puede delimitarse una red primaria de jardines públicos, de conformidad con el artículo 108.a, de ROGTU y no necesariamente de parques públicos. La red primaria de zonas verdes según se indica en la memoria justificativa del PG suma una superficie de 11.403,17 m². De acuerdo con ello se cumple el estándar legal del artículo 52.1.a de LUV:

11.403,17 m² / 1.470 hab.Pot. = 7,74 m²/hab. Pot. >> 5 m²/hab.Pot.

Y el estándar legal del artículo 8.1.c, de LOTPP.

Además de los reseñados jardines (JL), el Plan califica las siguientes áreas de juego (AL) públicas con una superficie de 3.354,36 m²

De acuerdo con ello la relación, Espacios Libres Públicos/Población Potencial, es:(11.403,17 + 3.354,36) m² / 1.470 hab.Pot. = 10,01 m²/hab.Pot. > 10 m²/hab.Pot.

CUARTO.- VALORACIÓN GLOBAL

Asimismo, una vez analizado el PG y teniendo en cuenta la tramitación autonómica, la Comisión Territorial de Urbanismo, en acuerdo de 28 de septiembre de 2018, efectuó las siguientes consideraciones que debían recogerse en un documento refundido, diligenciado por el Ayuntamiento:

1. Deberá quedar garantizada la sostenibilidad y viabilidad económica del Plan. El informe de sostenibilidad económica debe contener datos con las cifras económicas municipales actualizadas e indicar pormenorizadamente el coste previsible de las actuaciones a cargo del Ayuntamiento. Además, se indicaba que se deben tener en cuenta los costes de elaboración y gestión del Plan (por ejemplo, honorarios profesionales, programas de paisaje, etc.), así como, los posibles costes derivados de las posibles afecciones a otras Administraciones Públicas



afectadas. De igual forma, se indicaba, que se debían contemplar los ingresos procedentes de las declaraciones de interés comunitario y del vertedero.

La memoria de sostenibilidad económica presentada con posterioridad concluye la viabilidad económica del PG.

2. Respecto de las directrices estratégicas de evolución urbana, en la n.º 3.2 deberá suprimirse la referencia a la Directriz 1.1.d puesto que no le afecta y ajustarse al informe de la sección de planificación territorial de 16.06.2016 y ajustarse a las Directrices 108.2 y 27 de la ETCV.

Efectivamente, se suprime la referencia a la Directriz 1.1.d. Pero no se hace referencia a las Directrices 108.2 y 27. No obstante:

- La Directriz 3.2 del PG se refiere a las condiciones objetivas en las cuales será posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables y en las Directrices 1.1.e) y 1.3.b)2 del PG, relativas a los criterios particulares para preservar los terrenos del proceso urbanizador, aun cuando estos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, si se hace referencia a la Directriz 27 de la ETCV

- En la Directriz 1.1.c-1 del PG, relativa a los criterios particulares para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y necesidades de ampliación de la red primaria que ello exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio prevista por el plan, hace referencia a la Directriz 108.2 de la ETCV.

Por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

3. En la memoria justificativa del Plan:

3.1. Se incluye de forma genérica la caracterización de las zonas de ordenación pormenorizadas en el suelo urbano, si bien debe incluirse también una descripción literal que contenga, al menos, la delimitación de las mismas tal y como se contempla en la documentación gráfica. Las zonas de ordenación urbana deberían ajustarse a las previstas en el art. 41 de la LUV sin que se contemplen los equipamientos y viales. La zonificación del SNU debe ajustarse con carácter general a la LUV. Además, se debe de clarificar las calificaciones de las dotaciones en el SNU (común o protegido).

En el apartado 1.3.3. de la memoria justificativa se describe cada una de las zonas de ordenación pormenorizada, la delimitación de las mismas se contiene en los planos de ordenación y se subsana la denominación de las zonas, considerando que el contenido de este apartado se ajusta al art. 41 de la LUV y al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

Se puede considerar subsanada esta deficiencia.

3.2. En el suelo urbano deberá justificarse el sistema de gestión previsto para aquellos suelos dotacionales de la red viaria ordenada pormenorizadamente que no están obtenidos y/o ejecutados, inclusive delimitando alguna otra unidad de ejecución, valorando la posibilidad de incluir entre otras la manzana EDA-TI-4. Además, deberán indicarse todos los elementos que forman parte de la Red primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de



conformidad con el art. 36.1.e de la LUV indicando en la Memoria Justificativa su superficie, titularidad y sistema de gestión urbanístico previsto, incluyéndolos en las Normas Urbanísticas (capítulo 5) y Planos de ordenación.

Se ha delimitado una nueva unidad de ejecución en el ámbito de la EDA TI-4. El apartado 1.4 de la Memoria Justificativa se refiere a la red primaria y estructural. En él se indica el tipo de dotación o equipamiento de que se trata (PJL, SAL, equipamiento docente, otros equipamientos), se indica la superficie en m² de suelo y la clase de suelo en que se ubican. Asimismo, se refiere la titularidad y el sistema de gestión. En el apartado 3 de la memoria justificativa, al tratar sobre el cálculo del aprovechamiento tipo y la delimitación de las Áreas de Reparto, se refieren los suelos de la red primaria que no son de titularidad pública y establece su adscripción a las diferentes unidades de ejecución. También se justifica la obtención mediante actuaciones aisladas del vial norte del casco urbano.

En este punto, se han incluido los elementos de la red primaria en las Normas Urbanísticas (capítulo 5).

3.3. Se señalaba que si bien se cumple el estándar de zonas verdes, tal y como señala en la memoria, la red de jardines públicos debe estar integrado en la red primaria de las dotaciones corrigiendo su nomenclatura, si bien deberá clarificarse la zona verde de parque público PJL-1 y SJL-1 donde aparecen unas instalaciones deportivas, por lo que deberían considerarse como dotacional recreativo-deportivo (RD) y garantizar el cumplimiento del art. 52.2.b de la LUV y art. 207 del ROGTU.

En relación con la nomenclatura, se ha corregido el documento, desaparece el SJL-1, mateniéndose el PJL-1 y se corrigen las zonas de los usos del suelo dotacional (PJL-1). Se considera subsanada esta deficiencia.

3.4. Deberá darse cumplimiento al artículo 26.3.f de la Ley 50/1997 del Gobierno, en referencia al impacto por razón de género.

Se aporta un informe de perspectiva de género. Se considera subsanada esta deficiencia.

4. En las normas urbanísticas en el suelo no urbanizable

4.1. Se debía contemplar el ámbito de posible extensión urbana según DEUTS que aparece como "Cpar" y la prohibición expresa de DICs para que no condicione el futuro crecimiento urbano y que las nuevas DICs que se implanten no generen impacto paisajístico en las vistas panorámicas que se observan desde los diferentes miradores, al ser considerados estos recursos paisajísticos del municipio.

Esta cuestión se regula en el artículo 23.2.A.c) de una forma adecuada. Se considera subsanada esta deficiencia.

4.2. Debía ajustarse y clarificarse la parcela mínima del artículo 21 en relación con el 32 a lo previsto en la legislación.

Se considera que la regulación de este precepto es adecuada a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 10/2004, de Suelo No Urbanizable. Se considera subsanada esta deficiencia.



4.3. Con carácter general, se debía quitar la vinculación de los usos a la necesidad de declaración de interés comunitario.

En los artículos 23, 30, 37, 42, 44, 47, 51, 56, 58, 62, 64 y 66, al establecer el régimen general de usos, no se realiza una vinculación de los usos a la necesidad de declaración de interés comunitario. Se considera subsanada esta deficiencia.

4.4. Se debía completar y actualizar el contenido del artículo 41 en relación con el resto de DICs existentes que se recogen en el Anexo I.

El artículo 41 realiza una referencia genérica a las DICs concedidas, en tanto permanezcan vigentes. Se considera subsanada esta deficiencia.

4.5. Los usos finalmente previstos deberán tener en cuenta las observaciones efectuadas por la sección de planificación territorial respecto de la ETCV y en materia de paisaje. De igual manera, deberán reflejarse con más detalle en las fichas de zonas de ordenanza los criterios de ordenación rural mencionados en tales normas ajustándose a las características tipológicas de las zonas rurales, inclusive suprimir la zona de Ensanche o quitar los voladizos cerrados en esta zona y en EDA-TI, así como potenciar con su normativa el carácter rural del municipio manteniendo en las fachadas el tamaño, composición, material y cubierta inclinada tradicional para todo el suelo urbano, teniendo en cuenta las consideraciones efectuadas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Según los informes sectoriales emitidos, se considera subsanada esta deficiencia.

5. Respecto a la documentación gráfica:

5.1. Los planos de información deberán denominarse “Planos de Información” y no “Memoria Informativa”.

Los planos de información se denominan “Planos de Información”. Se considera subsanada esta deficiencia.

5.2. Se deben incluir, tanto en soporte físico como digital para el suelo urbano, planos independientes, referidos a:

- Clasificación y calificación del suelo en planos independientes, escala 1:10.000
- Plano de información n.º 15 grafiar todos los incendios forestales ocurridos, según informe forestal de 07.07.2016.
- Grafiar las alineaciones fuera de ordenación y las DICs aprobadas en SNU, que se enumeran en la tabla del Anexo 1.
- Incorporar en la red viaria todas las consideraciones hechas en los respectivos informes sectoriales, indicar la titularidad de las mismas. Ajustar en el suelo urbano los anchos viales en la parte norte del casco urbano de acuerdo a las normativas actuales de diseño de carreteras.

Se han incorporado al Plan General los planos indicados.



6. Se debe tramitar el estudio de inundabilidad, de conformidad con el informe del Servicio de Ordenación Territorial de 21 de junio de 2016.

En este sentido, el Servicio de Gestión Territorial ha emitido informe favorable en relación con el riesgo de inundación.

7. Respecto de las Instalaciones de Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos consta informe favorable del Servicio de Residuos y de la Sección Forestal.

8. Respecto del procedimiento de evaluación ambiental, se emitió la Memoria Ambiental por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental en fecha de 18 de mayo de 2012, estando pendiente de incorporar las siguientes determinaciones:

8.1. Sigue pendiente la obtención de los informes definitivos de la Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte sobre el patrimonio cultural. El informe del Servicio de Infraestructura Verde y paisaje y de la Diputación de Valencia son favorables.

8.2. La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable condicionado a la finalización de la tramitación del expediente de modificación de las características 2016RP0012 que acredite la disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo del plan general proyectado.

8.3. Se ha procedido a la desclasificación de los sectores SR-1 y SR-2 e incluido, de acuerdo a la Directriz 1.1.c-1, sin perjuicio de que el ámbito, inicialmente del sector SR-2, clasificado ahora como suelo no urbanizable, se identifique en las DEUT como zona futura para nuevos crecimientos urbanos, debiendo limitarse los usos de aplicación al SNU y la prohibición expresa de DICs a los que nos hemos referido con anterioridad.

8.4. Respecto del ámbito de la instalación 2 del vertedero se ajusta a los pronunciamientos emitidos por los órganos de la consellería competente en medio ambiente, estando pendiente el informe de la sección forestal.

8.5. En relación con la delimitación de la instalación 3 del vertedero no se ha contemplado en el documento.

8.6. La Sección Forestal ha emitido informe el 14 de marzo de 2023 en el que indica que no existe inconveniente desde el punto de vista forestal en que se dé continuidad al trámite del Plan General de Dos Aguas.

8.7. Se ha zonificado el suelo no urbanizable común tal como especifica el art. 18 de la Ley 10/2004 de SNU y se ha subsanado el condicionante señalado en el informe de la Dirección Territorial de Agricultura.

8.8. En las Normas Urbanísticas se han incorporado las Normas de Integración Paisajística. Respecto de la Infraestructura Verde, se ha incorporado en el Plan el plano PO-04 IV (4 hojas) y el plano PO-CU-1 IV relativos a la Infraestructura Verde, al igual que el Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

8.9. En el informe de seguimiento, además de los indicadores propuestos por el Ayuntamiento, se incluyen los siguientes:



- Suelo:

- Suelo rural al margen del proceso de urbanización: SNU Protegido. (%)Suelo protegido por figuras e instrumentos ambientales y afecciones legales ambientales (% respecto de la de suelo protegido)
- Suelo rural de uso agrícola (m^2) por tipo de cultivo (%)
- Suelo de uso residencial disponible en el ámbito del Plan General (m^2) y techo poblacional.
- Licencias de edificación o reedificación de solares por año. (Número)Licencias para la rehabilitación de edificaciones por año. (Número)

- Agua:

- Demanda total municipal de agua. ($m^3/año$)
- Distribución de la demanda y calidad (% urbana residencial, industrial, de servicios, y de riego)

- Movilidad:

- Itinerarios peatonales y ciclistas. (longitud)
- Índice de vehículos de tipo turismo por cada 1.000 habitantes.

- Turismo:

- Población de segunda residencia.

- Paisaje:

- Superficie de Infraestructura Verde.
- Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.

De acuerdo con todo ello, se valora favorablemente el Plan General de Dos Aguas, salvo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, sin perjuicio de la necesidad de subsanar las deficiencias observadas por el Servicio de Infraestructuras Educativas. Por ello, de acuerdo con el artículo 86.2 de la LUV, procede la aprobación definitiva del Plan General, salvo el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, quedando supeditada su eficacia a que el Ayuntamiento formalice dicha corrección en el documento.

Respecto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, está pendiente la emisión de informe por parte del órgano competente en materia de patrimonio cultural, lo que impide su aprobación.

No obstante, de acuerdo con el artículo 86.1 de la LUV, como quiera que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos afecta a determinaciones concretas del plan, que no impiden que este se pueda aplicar con coherencia, cabe la aprobación definitiva del Plan General, salvo el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, cuya aprobación queda en suspenso hasta la solución de los reparos que motivan la suspensión.

El artículo 5.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento



DOS AGUAS. Plan General

Expte. 20110216-RM

de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat señala que corresponde al director general de Urbanismo verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en el artículo 86.2 de la LUV. Por lo tanto, una vez presentada la subsanación del Plan General de Dos Aguas, corresponderá al director general de Urbanismo verificar el cumplimiento de los reparos establecidos y ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

QUINTO.- ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36, 83 y siguientes de la LUV en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de mayo de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO. SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Dos Aguas hasta que se emita informe por la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural y, en su caso, el Ayuntamiento subsane los reparos que pudiera contener dicho informe.

SEGUNDO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el resto del Plan General de Dos Aguas y SUPEDITAR su eficacia al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de 19 de abril de 2023.

En relación con el acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y de conformidad con lo establecido de en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.



En relación con el acuerdo de aprobación definitiva del resto de determinaciones del Plan General, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.”

SEGUNDO. En fecha 19 de abril 2023, emite informe favorable el Servicio de Infraestructuras Educativas con las siguientes condiciones:

“CONCLUSIÓN.-

Se deberán incluir adecuadamente entre la documentación que componga la versión definitiva del PLAN GENERAL DE DOS AGUAS (planos de ordenación, normativa urbanística, fichas de zona y de planeamiento y gestión, memorias), que sea aprobada por el órgano municipal competente y sometida a aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, las propuestas favorables realizadas en la “Separata de subsanación de deficiencias señaladas en los informes de la Dirección General de Infraestructuras Educativas y la Dirección General de Agricultura” presentado por el ayuntamiento, teniendo en cuenta, que dicho documento ya debería contener las subsanaciones anteriores, para dar cumplimiento a todo lo señalado en los informes de esta Conselleria en materia de reservas dotacionales educativas sobre el citado instrumento de planeamiento. Además, se propone que se atiendan las siguientes precisiones:

1. En el artículo 87 de las Normas de ordenación estructural, se deberá introducir la siguiente modificación:

“Artículo 87.- Condiciones

Las parcelas educativas pública deberán cumplir lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014, o disposición que la sustituya, y se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Planeamiento y Gestión a la que pertenezca.

En la zona de reserva PED-1B, de reserva de ampliación, no se podrán otorgar licencias de actividades **terciarias e industriales**, y la edificación de almacenamiento existente, declarada fuera de ordenación circunstancial, deberá desmantelarse en el momento previo a su cesión a la Conselleria competente, para su cesión libre de todo uso o carga.”

2. En la Ficha de Gestión de la U.E. 4 se deberá incorporar como condición para su ejecución el habilitar un nuevo acceso al centro escolar por el vial peatonal que se genera en esta unidad de ejecución.

3. Se deberá indicar en el documento con eficacia normativa lo siguiente:

“En el caso que los condicionantes del Catálogo de Protecciones o Catálogo Bienes Protegidos no permitan la ampliación de la infraestructura del centro actual, el ayuntamiento deberá reservar otra de parcela calificada como equipamiento de uso EDUCATIVO, de 2.223 m² de superficie mínima, según lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la C.C.E.C. para poder albergar las necesidades educativas del municipio.”

Por otra parte, la propia justificación de la Resolución de Alcaldía al respecto deberá ser coherente en su redacción, lo que deberá resolverse o justificarse, en su caso.

4. El apartado 2 del artículo 1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada deberá ser corregido teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 2 del artículo del 10 del Decreto 104/2014”.



TERCERO. Con fecha 23 de octubre de 2023, tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia acuerdo plenario del Ayuntamiento de Dos Aguas, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2023, aprobando provisionalmente el Texto Refundido del Plan General de Dos Aguas y aportando este documento. A efectos de la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el Ayuntamiento deberá aportar el documento diligenciado con la aprobación municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Es de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC).

SEGUNDO. El artículo 39 apartado 2 de la LPAC establece que la eficacia del acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo quedará demorada *cuando “(...) así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior”*.

Así pues, la eficacia del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de mayo de 2023, por el que se aprobó definitivamente, con carácter parcial, el Plan General de Dos Aguas, quedó supeditada al cumplimiento de los aspectos enumerados en el Antecedente Primero.

Se procede a comprobar que se ha dado cumplimiento a los condicionantes indicados en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 19 de abril de 2023, como seguidamente se justifica:

- Respecto al condicionante 1, se verifica que se han introducido las palabras *terciarias e industriales*.
- En relación con el condicionante 2, se comprueba que en la ficha de la unidad de ejecución se ha añadido en el apartado de condiciones de integración y conexión: *Se habilitará un nuevo acceso al centro escolar desde el vial peatonal al sur de la zona de reserva PED-1B*.
- Respecto al condicionante 3, se comprueba que el texto se ha incorporado en el art. 86 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
- Finalmente, se revisa el condicionante 4 que hace referencia al art. 1.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Se limitan a modificar la redacción “*2.- A efectos de lo dispuesto en el artículo “125.3” ROGTU, la calificación de suelo dotacional afecta solo al suelo y al vuelo, y excluye totalmente al subsuelo*” por “*La calificación de suelo dotacional afecta al suelo, al vuelo y al subsuelo*”.

TERCERO. El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 5.2 del Decreto 8/2016, de 5 febrero, del Consell, por el que sea aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, donde se establece que “*Corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (...). Sus atribuciones son: (...) 2. Verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 y 56 de la LOTUP*”.



DOS AGUAS. Plan General

Expte. 20110216-RM

En consecuencia, el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental

RESUELVE

PRIMERO. Dar por cumplidos los condicionantes a los que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva, con carácter parcial, del Plan General de Dos Aguas.

SEGUNDO. Ordenar la publicación de la aprobación definitiva, con carácter parcial, del Plan General de Dos Aguas.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Pùblicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

El Plan General de Dos Aguas ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46115-1000B.

PLAN GENERAL DE DOS AGUAS

SANDRA|
MOLINA|
CRUZ

Firmado
digitalmente por
SANDRA|MOLINA|
CRUZ
Fecha: 2024.06.18
09:23:00 +02'00'

DILIGENCIA. Para hacer constar que este Texto Refundido del Plan General de Dos Aguas, se aprobó provisionalmente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2023, con el contenido y las condiciones acordadas en la aprobación de éste por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia a 3 de mayo de 2023



AYUNTAMIENTO DE DOS AGUAS



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecta urbanista

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD
Abogado Urbanista



Mayo, 2022

Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado definitivamente, con carácter parcial (excepto el Catálogo), por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de mayo de 2023 y resolución del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de 9 de enero de 2024.
Fecha y hora: 18.11.2024 08:31:02



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Contenido

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA ...	7
Artículo 1.- Marco Legal y Modos de Vigencia del Planeamiento Anterior	7
Artículo 2.- Determinaciones Ordenación Estructural.....	8
Artículo 3.- Documentación	9
Artículo 4.- Revisión y Modificación.	10
Artículo 5.- Interpretación.....	10
Artículo 6.- Normas de Aplicación Directa.....	11
CAPÍTULO II. - RÉGIMEN DEL SUELO	15
Sección Primera. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Art.- 149.a R.O.G.T.U.).....	15
Artículo 7.- Clasificación del Suelo.....	15
Sección Segunda. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE USOS GLOBALES y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SISTEMAS DE ORDENACIÓN Y TIPOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN (Art.- 149.b ROGTU.).....	15
Artículo 8.- Calificación urbanística de los terrenos. Zonificación.	15
Artículo 9.- Zonas de Usos Globales.	15
Artículo 10.- Zonas de Ordenación Urbanística.	16
Artículo 11.- Sistemas de ordenación y Tipos básicos de edificación.	16
CAPÍTULO III.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Art.- 149.c ROGTU.)	17
Sección Primera. GENERALIDADES	17
Artículo 12.- Zonificación del Suelo No Urbanizable.	17
Artículo 13.- Facultades y Derechos de los Propietarios del Suelo. Normas de Aplicación Directa.	18
Artículo 14.- Núcleo de Población. Núcleo de Viviendas Consolidado. Regulación del uso, destino, conservación, y reforma de las edificaciones existentes.	18
Sección Segunda. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN paisaje agrícola de secano (SNUC pas).....	18
Artículo 15.- Ambito de la normativa	18
Artículo 16.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 19	



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados	19
Artículo 18.- Regulación general de la Edificación al servicio de los usos compatibles,- excepto, los usos, Vivienda Aislada y Familiar (VAf), Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea) y Suministro de Carburante (Gas).	20
Artículo 19.- Regulación de la edificación al servicio de los usos compatibles, Vivienda Aislada y Familiar (VAf) y Vivienda Rural vinculada a la Explotación Agrícola (VRea).....	21
Artículo 20.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).	22
Artículo 21.- Condiciones Particulares para la Edificación del tipo Casetas de Aperos.	23
Sección Tercera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN paisaje agrícola de regadío (SNUC par)	23
Artículo 22.- Ámbito de la normativa	23
Artículo 23.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 23	
Artículo 24.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.	24
Artículo 25.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea).	24
Artículo 26.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos, Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea), Suministro de Carburante (Gas) y Servicios Urbanos (Id).	24
Artículo 27.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).	24
Artículo 28.- Condiciones Particulares para la Edificación de Casetas de Aperos (CAp).	25
Sección Cuarta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN explotación compatible de recursos naturales (SNUC ecrn)	25
Artículo 29.- Ámbito de la normativa	25
Artículo 30.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 25	
Artículo 31.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.	26
Artículo 32.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos), Cantera (Can), y Suministro de Carburante (Gas).	26
Artículo 33.- Regulación de la Edificación al servicio del uso compatible, Cantera (Can)....	27
Artículo 34.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).	28



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 35.- Condiciones Particulares para la Edificación del tipo Caseta de Aperos.....	28
Sección Quinta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN forestal (SNUC f)....	28
Artículo 36.- Ámbito de la normativa	28
Artículo 37.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:	
28	
Artículo 38.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.	29
Artículo 39.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos, Suministro de Carburante (<i>Gas</i>); e Infraestructuras y Servicios Urbanos (<i>Id</i>).....	29
Artículo 40.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (<i>Gas</i>).	30
Sección Sexta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AFECTADA POR DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO.....	30
Artículo 41.- Ámbito de la normativa	30
Artículo 42.- Régimen general de usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles. Limitaciones al Ejercicio de los Usos Pormenorizados. Parámetros de la Edificación.....	30
Sección Séptima. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN núcleo de viviendas consolidado Fuente Real (SNUC nvcFR).....	30
Artículo 43.- Ámbito de la normativa	30
Artículo 44.- Dotación de servicios urbanísticos y gestión de los terrenos.	31
Sección Octava. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO suelo forestal de interés ambiental (SNUP fia).....	31
Artículo 45.- Ámbito de la normativa	31
Artículo 46.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles.	
31	
Artículo 47.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.	31
Artículo 48.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto Suministro de Carburante (<i>Gas</i>).	32
Sección Novena. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO suelo forestal monte de utilidad pública (SNUP mup)	32
Artículo 49.- Ámbito de la normativa	32
Artículo 50.- Régimen General de Usos. Usos Exclusivos y Usos Pormenorizados y Detallados admisibles.	
32	
Artículo 51.- Regulación de la Edificación.....	32



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección Décima. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección transitoria por incendios forestales 1 (SNUP tif1).....	33
Artículo 52.- Ámbito de la normativa	33
Artículo 53.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, compatibles e incompatibles.	
33	
Sección Décimo Primera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección transitoria por incendios forestales 2 (SNUP tif1)	33
Artículo 54.- Ámbito de la normativa	33
Artículo 55.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, compatibles e incompatibles.	
33	
Sección Décimo Segunda. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección de los recursos hídricos (SNUP rh).....	33
Artículo 56.- Ámbito de la normativa	33
Artículo 57.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles.	
34	
Artículo 58.- Otras limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.	34
Artículo 59.- Regulación de la edificación:	34
Sección Décimo Tercera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección de los recursos patrimoniales y culturales (SNUP rpc)	34
Artículo 60.- Ámbito de la normativa	34
Artículo 61.- Régimen General de Usos y de edificación.	35
Sección Décimo Cuarta ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección del recurso cultural Cueva de Las Maravillas (SNUP rcCV)	36
Artículo 62.- Ámbito de la normativa	36
Artículo 63.- Régimen General de Usos y de edificación.	36
CAPÍTULO IV.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, NO MUNICIPAL (Art.- 149.e ROGTU.) Y OTROS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	36
Sección Primera DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS.....	36
Artículo 64.- Ámbito de la normativa	36
Artículo 65.- Régimen General de Usos y de edificación.	37
Sección Segunda DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS	37
Artículo 66.- Ámbito de la Normativa.....	37



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 67.- Calificación Urbanística de las Carreteras.....	37
Artículo 68.- Régimen de Policía que Afecta a los Terrenos Adyacentes a las Carreteras.....	38
Artículo 69.- Planeamiento de Desarrollo.....	38
Sección Tercera DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	39
Artículo 70.- Ámbito de la normativa	39
Artículo 71.- Calificación Urbanística de Cauces y Lechos de Lagos y Embalses.....	39
Artículo 72.- Régimen de Policía que afecta a los Terrenos Adyacentes a Cauces y Lechos de Lagos y Embalses	39
Sección Cuarta RED PÚBLICA DE CAMINOS RURALES.....	40
Artículo 73.- Ámbito de la Normativa.....	40
Artículo 74.- Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles. Régimen Municipal de Policía de Caminos Rurales	40
Artículo 75.- Régimen de Policía que Afecta a los Terrenos Adyacentes a la Red Pública de Caminos Rurales	40
CAPÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL (Art.- 149.d ROGTU.).....	41
Sección Primera CEMENTERIO MUNICIPAL ZONA “PID – 1”	41
Artículo 76.- Ámbito de la normativa	41
Artículo 77.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 41	
Artículo 78.- Condiciones Generales de la Edificación.....	41
Artículo 79.- Policía de Cementerios.	41
Sección Segunda ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES ZONAS, “PID – 3/A” Y “PID-3/B”	41
Artículo 80.- Ámbito de la normativa	41
Artículo 81.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 41	
Artículo 82.- Condiciones Generales de la Edificación.....	41
Sección Tercera RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN SUELO URBANO.....	42
Artículo 83.- Ámbito de la normativa	42
Artículo 84.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles: 42	
Artículo 85.- Condiciones Generales de la Edificación.....	42



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección Cuarta PARCELAS EDUCATIVAS PÚBLICAS	42
Artículo 86.- Ámbito de la normativa	42
Artículo 87.- Condiciones	43
CAPÍTULO VI.- ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁNSITO INTENSO, (Art.- 149.f ROGTU.)	43
Sección Primera ZONA INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.- INSTALACIÓN DE ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (SNUC iersu).....	43
Artículo 88.- Ámbito de la normativa y régimen urbanístico de aplicación.....	43
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen transitorio de las Zonas de ordenación, "protección transitoria por Incendios forestales 1" (SNUP tif1) y "protección transitoria por Incendios forestales 2" (SNUP tif2),	43
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Régimen de la parcelación edificaciones y usos, fuera de ordenación y no compatibles plenamente con al planeamiento.	44
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Plan de Movilidad Sostenible	46
ANEXO I.- PROGRAMAS DE PAISAJE	47
1. PROGRAMAS DE PAISAJE PROPUESTOS	48
2. FICHAS DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE PROPUESTOS	48



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artículo 1.- Marco Legal y Modos de Vigencia del Planeamiento Anterior

1.- Las presentes Normas Urbanísticas, - en adelante también NNUUE,- son parte integrante del Plan General de Dos Aguas,- en adelante, Plan General, o Plan.

2.- El Plan General deroga las “Normas Subsidiarias del Planeamiento de Dos Aguas, - en adelante NNSSP,- aprobadas definitivamente con fecha 31 de Enero de 1.989, y modificaciones posteriores,- excepto las que expresamente se identifican incorporadas al mismo, que son las siguientes:

	CTU/CONSELL
a) Modificación nº 1 NNSSP.- Alineaciones	05/12/1995
b) Modificación nº 2 NNSSP.- Ampliación de dotación	22/06/1999
c) Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos para la Instalación de Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de Dos Aguas	28/11/2.006
d) Plan Especial de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos para la Instalación de Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de Dos Aguas	15/11/2009
e) Estudio de Detalle Pza.- Constitución nº 4	En tramitación
f) Bien de Interés Cultural zona paleontológica Yacimiento Icnológico de Dos Aguas	03/03/2006

3.- En el ámbito de los dos Planes Especiales de Reserva de Suelo y Ordenación de Usos para la Instalación de Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos de Dos Aguas aprobados definitivamente son de aplicación el régimen de usos y los parámetros físicos de ordenación contenidos en dichos documentos.

4.- En todo lo no previsto en el Plan General así como en los de los documentos de planeamiento incorporados al mismo, se estará a lo estipulado en las siguientes disposiciones:

- Ley 4/04 de la Generalidad Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje,- en adelante también, “LOTPP”.
- Ley 10/04 de la Generalidad Valenciana, del Suelo No Urbanizable,- en adelante también, “LSNU”.-



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- c) Ley 16/05, de la Generalidad Valenciana, Urbanística Valenciana,- en adelante también, "LUV".
- d) Ley 8/04, de Suelo, (en adelante también, Ley de del Suelo).
- e) Ley 9/06, de Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el medio Ambiente.
- f) Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana,- en adelante también, "ROGTU"
- g) Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana,- en adelante también, "RP"
- h) Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana,- en adelante también, "RZ".
- i) Ordenanzas Municipales, en materia de Protección Acústica, Vertidos a la Red de Alcantarillado y Obras de Urbanización.
- j) En general, cuantas otras disposiciones en las materias relacionadas con el contenido del Plan resultaren de aplicación.

Artículo 2.- Determinaciones Ordenación Estructural.

1.- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos, "36.1" LUV y "149" y "214.3" ROGTU, las Normas Urbanísticas del Plan General determinan o se refieren, - directamente, o mediante remisión a tres documentos del mismo Plan,- a los siguientes contenidos de la ordenación estructural de los terrenos:

A.- Directamente en el articulado:

- a) La Clasificación del suelo.
- b) La división del territorio en Zonas de Ordenación Urbanística, determinando para cada una de éstas los usos globales y los tipos básicos de edificación.
- c) La regulación de los usos y la edificación en las Zonas de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- d) La disposición y definición y características de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- e) El tratamiento de los Bienes de Dominio Público No Municipal,- vías pecuarias, carreteras, y ríos y cauces públicos,- y de la red catastrada de caminos local.
- f) La Ordenación de los Centros Cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- g) La ejecución y edificación de las dotaciones de Red Primaria.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

B.- Mediante remisión a las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio: La Expresión de los objetivos, directrices y criterios de ordenación de los instrumentos de posible desarrollo futuro del Plan a costa de terrenos ahora clasificados suelo no urbanizable.

C.- Mediante remisión a las Fichas de Gestión que constan en el Anexo Normativo nº3 a estas Normas de Ordenación Estructural y con respecto a las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano:

- a) La fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda en régimen de protección pública.
- b) El señalamiento de los elementos y reservas de suelo propios de la red estructural que se pueden contabilizar como superficie computable a efectos de aplicación de índices de edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en ROGTU.
- c) El Aprovechamiento Tipo Provisional, en los términos a que se refiere los artículos, **109.h**, y **117.3**, ROGTU.
- d) La secuencia lógica de desarrollo.

2.- Las definiciones de conceptos y parámetros utilizados para la ordenación de los usos y la edificación son las que se tienen en las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación,- (OOMMPE) Anexo Normativo nº **1** de estas Normas de Ordenación Estructural.

3.- Tienen también la condición de Ordenación Estructural, la delimitación de la Infraestructura Verde, reproducida en el Plano de Ordenación PO-01 y en el PO-CU-01 IV, y las "Normas de Integración Paisajística" del Estudio de Paisaje que es parte del Plan de acuerdo con lo dispuesto en los artículos, **"41.2"** y **"41.5"** y **"42"** del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. Las Normas de Integración Paisajística (NNIP) constan,- además de en el Estudio de Paisaje,- en el Anexo Normativo nº **2**.

Artículo 3.- Documentación

El Plan General consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Anexos a la Memoria:
 - Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - Estudio Previo Arqueológico.
 - Estudio de Paisaje.
 - Estudio Acústico.
 - Documentación para Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Estudio de Necesidades de Vivienda en Régimen de Protección Pública.
- Estudio de Tráfico y Transportes.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CATBEP).
- Catálogo de Recursos Paisajísticos (CATRP).
- Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural (NNUUE).
- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada (NNUUP).
- Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUTS).
- Planos de Información (PI).
- Planos de Ordenación (PO).

Las referencias a unos y otros documentos podrán entenderse satisfechas mediante el acrónimo respectivo.

Artículo 4.- Revisión y Modificación.

1.- Si las circunstancias lo requieren, se podrá modificar o revisar cualquier determinación del Plan General, de conformidad con lo dispuesto, en la legislación urbanística, y específicamente, en las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio.

2.- Los límites de las zonas, sectores y sistemas señalados a los Planos de Ordenación, podrán ajustarse, a partir de la mejor información sobre la realidad física del que pueda disponerse por causa de la formación del planeamiento de segundo nivel, estudios de detalle, o Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas; pudiéndose con ello dar lugar a variaciones de forma y dimensiones de las zonas afectadas con respecto a las del Plan General, de hasta el 5% en superficie, y el 2 % en magnitudes lineales. Dichas alteraciones no se considerarán Modificaciones del Planeamiento.

Sin perjuicio del anterior, toda alteración del contenido gráfico del Plan General que por necesidad de Ajuste de Límites determine variación de magnitudes superior con respecto a las que se miden en los Planos a escala, 1/2.000, o si es procedente, a escala 1/4.000 ó 1/5.000, de los de Ordenación, requerirá la previa modificación de este.

Artículo 5.- Interpretación.

1.- Las determinaciones del Plan General, y concretamente estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en orden a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atienden fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas.





Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- 2.- Si se observase contradicción gráfica entre Planos de diferente escala, se estará a la determinación más pormenorizada y precisa.
- 3.- Si se observasen contradicciones en el contenido de diferentes documentos se considerará válida la interpretación que determina espacios libres públicos o de interés público de mayor dimensión, ó geometría más conveniente al interés público.
- 4.- En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan General, prevalecerá la interpretación municipal.

Artículo 6.- Normas de Aplicación Directa.

1.- Son normas generales de aplicación directa las disposiciones contenidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio y del paisaje con dicho alcance, que a continuación se relacionan:

A. Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.- artículo 34.- Normas de Aplicación Directa en Medio Rural.

- 1.- *No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.*
- 2.- *Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.*
- 3.- *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.*

B. Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.- artículo 12.- Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.

- 1.- *Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.*
- 2.- *Mientras no exista plan que lo autoriza no podrá edificarse con una altura superior a dos (2) plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las otras limitaciones aplicables.*
- 3.- *No podrán alzarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establece la legislación específicamente aplicable.*
- 4.- *Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el Suelo No Urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.*



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- C. Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).- artículo 100.- *Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable (en referencia al artículo 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable)*
- 1.- *Exista o no planeamiento general, todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:*
- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.*
 - Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.*
 - En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.*
 - No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.*
 - Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.*
- 2.- *Exista o no planeamiento general, en suelo no urbanizable en relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación directa las siguientes reglas:*
- Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas de los planes, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la comarca en que se enclave, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.*
 - Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.*
 - Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos planteas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.*
 - En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.*
 - En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autoricen en terrenos de pendiente superior al 10 por ciento en cualquiera de sus puntos, no se podrán edificar con más de una planta de altura sobre el terreno natural ni podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de un metro de altura sobre el terreno natural.*



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- f. Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidas desde el eje de dichos caminos.
- 3.- Mientras no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones las siguientes:
- Tener el carácter de aisladas.
 - Distanciarse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- D. Ley 16/05 Urbanística Valenciana.- artículo 8.- Normas de Aplicación Directa.**
- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
 - Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
 - No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
 - Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.
 - En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de La Generalitat reguladora del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores.
 - Los Planes y proyectos de urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

E..- Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana. - artículo 18.-

- 1.- *Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.*
 - 2.- *No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.*
 - 3.- *En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:*
 - a) *Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.*
 - b) *No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.*
 - 4.- *En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:*
 - a) *No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.*
 - b) *Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.*
 - c) *Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.*
- 2.- Otras normas de aplicación directa.-** En la zona de ordenación urbanística Núcleo Histórico Tradicional (NUH) no se permitirá, salvo declaración de ruina legal, la sustitución indiscriminada de edificios, sino que se exigirá, su conservación y que las actuaciones con dicha finalidad, o de reforma o renovación, armonicen con la tipología tradicional del tejido urbano.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO II. - RÉGIMEN DEL SUELO.

Sección Primera. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Art.- 149.a R.O.G.T.U.)

Artículo 7.- Clasificación del Suelo.

1.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo “48” LUV el Plan General clasifica urbanísticamente el término municipal distinguiendo entre Suelo Urbano (SU) y Suelo No Urbanizable (SNU).

2.- En el suelo urbano no urbanizado, el Plan General delimita Unidades de Ejecución,- continuas o discontinuas,- para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3.- Las Unidades de Ejecución se incorporarán al proceso de urbanización según la secuencia lógica de desarrollo regulada en las Fichas de Gestión.

4.- El plan General clasifica Suelo No Urbanizable los terrenos cuyo destino es el propio de su actual naturaleza rústica considerados su horizonte previsible de vigencia y el Modelo Territorial que se pretende configurar.

Sección Segunda. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE USOS GLOBALES y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SISTEMAS DE ORDENACIÓN Y TIPOS BÁSICOS DE EDIFICACIÓN (Art.- 149.b ROGTU.)

Artículo 8.- Calificación urbanística de los terrenos. Zonificación.

El Plan califica el territorio según, Zonas de Usos Globales y Zonas de Ordenación. Las Zonas de Usos Globales y Zonas de Ordenación destinadas a la implantación dominante,- o exclusiva,- de usos relacionados con la prestación de servicios a la población, sin perjuicio de la titularidad, pública ó privada de éstos, se denominarán, “Dotaciones”. En el Suelo Urbano, las Zonas de Ordenación se denominarán, *Zonas de Ordenanza*.

Artículo 9.- Zonas de Usos Globales.

La calificación de Zonas de Usos Globales, se extiende a todo el territorio, está identificada gráficamente en el Plano nº PO-02, en el plano PO-O2-TRAN y en el plano PO-O2-TRAN, de la Serie de Ordenación, y puede comprender las siguientes categorías:

- a) Zonas de *Uso Global Residencial Unitario*.- Aquellas en las cuales el Índice de Edificabilidad Residencial de los terrenos,- IER.- es superior al 50 % del Índice de Edificabilidad Bruta,- IEB, y se tiene una sola vivienda por parcela.
- b) Zonas de *Uso Global Residencial Múltiple*.- Aquellas en las cuales el Índice de Edificabilidad Residencial de los terrenos,- IER.- es superior al 50 % del Índice de Edificabilidad Bruta,- IEB, y se tiene más de una vivienda por parcela.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- c) Zonas de *Uso Global Industrial*.- Aquellas en las cuales el Índice de Edificabilidad Industrial de los terrenos,- IEI.- es superior al 50 % del Índice de Edificabilidad Bruta,- IEB.
- d) Zonas de *Uso Global Terciario*.- Aquellas en las cuales el Índice de Edificabilidad Terciaria de los terrenos,- IET.- es superior al 50 % del Índice de Edificabilidad Bruta,- IEB.
- e) Zonas de *Uso Global Dotacional – Equipamientos*.
- f) Zonas de *Uso Global Dotacional – Espacios Libres*.
- g) Zonas destinadas a *Infraestructuras, Viarias*, u otras, o para la prestación de *Servicios Urbanísticos*.
- h) Zonas de *Uso Global No Urbano*.

Artículo 10.- **Zonas de Ordenación Urbanística.**

1.- En el Suelo No Urbanizable, las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas conforme a lo dispuesto en el artículo “13” LSNU, son las que se relacionan en el artículo “12”.

2.- En el Suelo Urbano, las Zonas de Ordenanza, son las que se relacionan en el artículo “1” NNUUOP.

Artículo 11.- **Sistemas de ordenación y Tipos básicos de edificación.**

- 1.- Los Sistemas de ordenación que el Plan General considera son los definidos en el Capítulo Primero,- artículos, “64” a “66” RZ. Son los siguientes:

- a) Por *alineación de calle*,- o *alineación de vial*.
- b) Por *edificación aislada*.
- c) Por *definición volumétrica*.

- 2.- Los Tipos de Edificación,- o Tipologías,- que el Plan General considera son, el tipo *Casetas de Aperos* y los definidos en el Capítulo Segundo,- artículos, “68” a “73” RZ, a saber:

- a) *Manzana Compacta*,- residencial, industrial, o terciario.
- b) *Manzana Cerrada*,- residencial, industrial, o terciario.
- c) *Bloque Exento*,- residencial, industrial terciario, o caseta de aperos.
- d) *Bloque Adosado*,- residencial, industrial, o terciario.
- e) *Volumen Específico*,- residencial, industrial, o terciario
- f) *Volumen Contenedor*,- residencial, industrial, o terciario

Se entenderá por tipo de edificación *Casetas de Aperos*, el bloque de edificación exento propio solo del suelo no urbanizable de uso agrícola, de superficie no superior a 15 m² en zonas de regadío y 20 m² en zonas de secano, destinado a la *guarda* de la herramienta o maquinaria precisa para la actividad agraria de la parcela en que se localiza y/o las de su entorno del mismo titular.





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO III.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Art.- 149.c ROGTU.)

Sección Primera. GENERALIDADES

Artículo 12.- Zonificación del Suelo No Urbanizable.

1.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo “13” y disposición transitoria 4ª LSNU, el Plan General califica en el Suelo No Urbanizable las siguientes Zonas de Ordenación:

A. Zonas del Suelo Común

- paisaje agrícola de secano (SNUC pas)
- paisaje agrícola de regadío (SNUC par)
- explotación compatible de recursos naturales (SNUC ecrn)
- forestal (SNUC f)
- dic industrial polvorín (SNUC dip)
- núcleo de viviendas consolidado Fuente Real (SNUC nvcFR)

B. Zonas del Suelo Protegido

- suelo forestal de interés ambiental (SNUP fia)
- suelo forestal monte de utilidad pública (SNUP mup)
- protección transitoria por Incendios forestales 1 (SNUP tif1)
- protección transitoria por Incendios forestales 2 (SNUP tif2)
- protección de los recursos hídricos (SNUP rh)
- protección de los recursos patrimoniales y culturales (SNUP rpc)
- protección del recurso cultural Cueva de Las Maravillas (SNUP rcCV)

Bienes de dominio público no municipal

- protección de las vías pecuarias (SNUP vp)
- protección del dominio público carreteras (SNUP dpc), incluyendo además de la zona de dominio público de las carreteras (calzadas, cunetas, taludes y elementos funcionales) la zona de protección de las carreteras junto con la declaración de incompatibles de los usos no agrícolas
- protección del dominio público hidráulico (SNUP dph)



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- C. Zonas, según el artículo “**15.2**” LSNU, ocupadas ó a ocupar por obras, infraestructuras, dotaciones, servicios y actuaciones estratégicas públicas, o de interés social, que deben emplazarse en Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.- Facultades y Derechos de los Propietarios del Suelo. Normas de Aplicación Directa.

Las facultades y derechos de los propietarios, del Suelo No Urbanizable, así como los usos, y aprovechamientos de que son susceptibles los terrenos, están sometidos al régimen de deberes y derechos que se determina en el Título I.- LSNU.

Artículo 14.- Núcleo de Población. Núcleo de Viviendas Consolidado. Regulación del uso, destino, conservación, y reforma de las edificaciones existentes.

- 1.- En orden a lo dispuesto en el artículo “**21.2.f.**” LSNU se entenderá que la implantación en el territorio de una vivienda de nueva planta forma “*Núcleo de Población* cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Vayan a encontrarse, cuanto menos, otras cuatro (4) edificaciones de superficie construida respectiva superior a 100,00 m² en el interior de un círculo de 100,00 m. de radio a trazar con centro en la edificación que se pretenda implantar.
 - b) La nueva edificación abunda en la consolidación de estructuras urbanas, formando calles o plazas o cualquiera otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
 - c) La nueva edificación se emplaza en áreas en las que se constatan trazos de parcelación de tipología urbanística.
 - d) La nueva edificación se localiza a menos de 50,00 m. de distancia de otro núcleo de población, o núcleo de viviendas consolidado, o parcelación urbanística, ya existentes, clasificados por el Plan General, *suelo urbano*, o *suelo urbanizable*, ó *núcleo de viviendas consolidado*.
- 2.- Tiene la condición de *núcleo de viviendas consolidado* conforme a la Disposición Transitoria Cuarta LSNU, el núcleo de viviendas de la partida Fuente Real, según la delimitación que consta en el plano de calificación urbanística de todo el territorio,- Plano PO-02

Sección Segunda. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN paisaje agrícola de secano (SNUC pas)

Artículo 15.- Ámbito de la normativa

Se agrupan en esta sección los terrenos no atribuibles a ninguna de las categorías comprendidas por el artículo “**4**” LSNU que,- por sus condiciones, geológicas, litológicas, climáticas, de accesibilidad, y otras,- han estado destinados históricamente a cultivos de secano, y caracterizan el tipo paisaje de extensas zonas del municipio.



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER - Arquitecta Urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanista



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

- 1.- La Zona de Ordenación, “paisaje agrícola de secano”, tiene la consideración de “mixta” a efectos de lo dispuesto en el artículo “18.2” LSNU.
- 2.- Régimen de usos Pormenorizados Compatibles e Incompatibles:

A. Usos Compatibles:

- a) Vivienda Aislada y Familiar (**Vaf**), Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (**VRea**), Agrícola (**Ag**) Ganadero (**Gan**), Forestal (**Fo**), Cinegético (**Ci**), Zona de Acampada y Área Recreativa (**Camp mont**), Colonia Juvenil (**Camp col**), y Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Éstas (**Ca**), y las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo “29” LSNU.
- b) Los siguientes de las clases, Industrial, Terciario y Dotacional, que por sus características hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural ó requieren una posición aislada en el territorio, según los artículos “25” a “27” LSNU: Industria (**In**), Hostelería y Restauración (**Rest**), Campamento Público de Turismo (**Camp pub**), Acampada en Finca Particular con Vivienda Habitual (**Camp fp**), Casa Rural (**C rur**), Albergue Turístico (**Alb t**), Suministro de Carburante (**Gas**), (**Td**), Religioso (**Re**), Cementerio (**Cm**), e Infraestructuras y Servicios Urbanos (**Id**).

B. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 17.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

- 1.- Los usos y actividades compatibles según el artículo “16”, están sometidos al régimen de limitaciones y resto de condiciones reguladas en los artículos, “24”, “25”, “26”, y “27” LSNU.
- 2.- La implantación, de los usos detallados, *Industria Pirotécnica y Almacén de Material Pirotécnico*, está sometida a los regímenes sobre distancias mínimas a actividades y viviendas y limitaciones en materia seguridad, ruidos y vibraciones, reguladas, en el artículo 451.b, ROGTU, y normativa específica en materia de explosivos,- Reglamento de Explosivos,- RD 23/1.998,- Instrucciones ministeriales para su interpretación, y resto de disposiciones concordantes. Así mismo, la previa presencia legal de tales usos determina igual régimen de limitaciones respecto de terceros.
- 3.- La distancia mínima a viviendas, núcleos de viviendas consolidados y núcleos de población para la implantación del uso pormenorizado Granjas (**Ganj**) es, 500 m. la previa presencia legal de dicho uso determina igual régimen de limitaciones respecto de terceros.
- 4.- La implantación de los usos pormenorizados de la clase *Campamentos*, y de la clase *Casas Rurales y Albergues*, están sometidos al régimen general de compatibilidad establecido en el artículo “6” del Decreto 119/2.002 de 30 de julio, Regulador de los Campamentos de Turismo



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

de la Comunidad Valenciana. El uso, *Campamento de Turismo Privado*, según se define en el artículo **“4.3”** de dicha disposición es incompatible en todo el término municipal.

- 5.- En las parcelas lindantes con las carreteras deben limitarse los usos distintos a los meramente agrícolas y los compatibles con la seguridad vial. En estos suelos no caben atribuciones de usos o nuevas edificaciones que puedan incrementar el valor del suelo a efectos expropiatorios

Artículo 18.- Regulación general de la Edificación al servicio de los usos compatibles,- excepto, los usos, Vivienda Aislada y Familiar (VAf), Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea) y Suministro de Carburante (Gas).

- 1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- a) Parcela Mínima:
 - o Usos Terciarios compatibles: 20.000 m.²
 - o Otros usos: 5.000 m², ó la que resulte de lo previsto en el último apartado del artículo **“27.3”** LSNU.
- b) Frente de Parcela: No se determina.
- c) Ángulo de Fachada: No se determina.
- d) Círculo Inscrito: No se determina.

- 2.- Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: edificación aislada.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite edificación auxiliar formando parte del programa del uso principal o para usos compatibles, computable a efectos de edificabilidad y ocupación.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,20 m²/t/m²
- d) Coeficiente de Ocupación: 20 %. De conformidad con el artículo **“20”** LSNU, cuanto menos el 50% de la parcela debe quedar libre de edificación, manteniéndose en su uso agrario anterior, ó características naturales propias.
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- f) Altura Total: 9,00 m.
- g) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 10,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- 3.- Condiciones particulares de aplicación a los usos, Casa Rural (**Cas rur**) y Albergue Turístico (**Alb tur**) en edificaciones tradicionales que sean objeto de rehabilitación.

Cuando se trate de los usos, Casa Rural (**Cas rur**) y Albergue Turístico (**Alb tur**) en edificaciones tradicionales que sean objeto de rehabilitación, la superficie de la parcela, y el número de plantas, la altura total y los retranqueos mínimos,- si fuesen inferiores a los regulados en los apartados 2 y 3, serán, la ya vinculada a la edificación, y los ya existentes, respectivamente, y los Coeficientes de Edificabilidad Neta y de Ocupación podrán incrementarse en un 20% con respecto a los ya también consolidados para obras de mejora y adecuación a la normativa sectorial en materia de Alojamiento Turístico Rural.

- 4.- Condiciones particulares de aplicación a los usos, Campamento Público de Turismo (**Camp pub**) y Acampada en Finca Particular con Vivienda Habitual (**Camp fp**).

La composición de los usos Campamento Público de Turismo (**Camp pub**) y Acampada en Finca Particular con Vivienda Habitual (**Camp fp**) se ajustará a lo dispuesto en el artículo "7" del Decreto 119/2.002 de 30 de julio, y el artículo "27" del Decreto 188/2005, de 2 de Diciembre, Regulador del Alojamiento Turístico Rural en el Interior de la Comunidad Valenciana, respectivamente.

Artículo 19.- Regulación de la edificación al servicio de los usos compatibles, Vivienda Aislada y Familiar (VAf**) y Vivienda Rural vinculada a la Explotación Agrícola (**VRea**).**

- 1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- Parcela Mínima: 10.000 m². No obstante cuando se trate del uso Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (**VRea**), se requerirá informe del departamento de Consell competente en materia de agricultura, de proporcionalidad de la edificación al uso rural de los terrenos.
- Frente de Parcela: No se determina
- Ángulo de Fachada: No se determina.
- Círculo Inscrito: No se determina.

- 2.- Parámetros de la Edificación:

- Modo de Ordenación: Edificación Aislada.
- Edificaciones Auxiliares: Se admite edificación auxiliar formando parte del programa del uso principal o para usos compatibles, computable a efectos de edificabilidad y ocupación.
- No obstante, la edificación deberá disponerse en la parcela de manera que no se forme Núcleo de Población de acuerdo con el que se establece en el artículo "14.1".
- Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,025 m²/t/m²





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- e) Coeficiente de Ocupación: 2,5 %
- f) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- g) Altura Total: 9,00 m.
- h) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela 15,00 m. y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.
- i) En las parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección.

3.- Para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que cuenten con el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

Artículo 20.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).

1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- a) Parcela Mínima: 2.000,00 m².
- b) Frente de Parcela: No se determina
- c) Ángulo de Fachada: No se determina.
- d) Círculo Inscrito: No se determina.

2.- Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite edificación auxiliar formando parte del programa del uso principal o para usos compatibles, computable a efectos de edificabilidad y ocupación.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,35 m²/t/m².
- d) Coeficiente de Ocupación: 25 %.

A efectos de aplicación de los apartados "a" y "b", la superficie cubierta por las marquesinas completamente abiertas que pudieran disponerse para protección de los aparatos surtidores computará al 50 %.

- a) Número Máximo de Plantas: Dos (2)
- b) Altura Total de las construcciones: 9,00 m.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- c) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela 5,00 m. y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.
- d) Cuando el uso se pretenda realizar en parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de la parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección de la carretera

Artículo 21.- Condiciones Particulares para la Edificación del tipo Casetas de Aperos.

Al servicio del Uso Pormenorizados, Agrícola (Ag) y siempre que no se tenga otra edificación en la parcela, podrá disponerse el tipo de edificación *Casetas de Aperos*, cumpliendo la legislación de ordenación en materia de agricultura, urbanística y territorial, sin que resulten de aplicación los mínimos exigidos por el artículo 32, conforme a las siguientes reglas:

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada.
- b) Parcela Mínima: 5.000 m².
- c) Superficie máxima construida total: 20 m².
- d) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 5,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.
- e) Cuando la edificación se pretenda realizar en parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de la parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección de la carretera

Sección Tercera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN paisaje agrícola de regadío (SNUC par)

Artículo 22.- Ámbito de la normativa

Se agrupan en esta sección los terrenos no atribuibles a ninguna de las categorías comprendidas por el artículo “4” LSNU que,- por sus condiciones, geológicas, litológicas, climáticas, de accesibilidad, y otras,- han estado destinados históricamente a cultivos de regadío, y caracterizan el tipo paisaje del entorno del casco urbano.

Artículo 23.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

1.- La Zona de Ordenación, “paisaje agrícola de regadío”, tiene la consideración de “mixta” a efectos de lo dispuesto en el artículo “18.2” LSNU.

2.- Régimen de usos Pormenorizados Compatibles e Incompatibles:

A. Usos Compatibles:



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- a) Agrícola (Ag) Ganadero (Gan),- excepto Granjas (Ganj),- Cinegético (Ci), Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Éstas (Ca), y las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo "29" LSNU.
- b) Se prohíben las actividades de las clases, Industrial, Terciario y Dotacional, excepto los terciarios y dotacionales, relacionadas con la Hostelería y Restauración (Rest), Casa Rural (Cas rur) y Albergue Turístico (Alb tur), Asistencial - Sanitario en general, (Td). Exigiendo que las mismas mantengan el carácter rural del entorno.
- c) En la zona que de acuerdo con las DEUT, está previsto un posible crecimiento residencial futuro únicamente son compatibles los usos indicados en la letra a) a los efectos de no condicionar una futura urbanización.
- d) En la zona que, de acuerdo con las DEUT, está previsto un posible crecimiento residencial futuro queda prohibido expresamente las Declaraciones de interés Comunitario.

Artículo 24.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo "23", en la Zona de Ordenación "paisaje agrícola de regadío" los usos determinados compatibles terciarios y dotacionales, - excepto, Suministro de Carburante (Gas) e Infraestructuras y Servicios Urbanos (Id),- solo se permitirán en parcelas con edificación vinculada ya existente que sea objeto de rehabilitación.

Artículo 25.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea).

- 1.- Cuando se trate de edificios de nueva planta, la Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable y los Parámetros de la Edificación son los determinados en los apartados "1" y "2" del artículo "19".
- 2.- Las construcciones tradicionales podrán ser rehabilitadas, - aun cuando no se trate de viviendas,- con la finalidad establecer las condiciones de seguridad y habitabilidad requeridas para las viviendas en la legislación sectorial, sin que, por causa de añadidos, ó incrementos de volumen, se superen los Parámetros de la Edificación establecidos con carácter general de acuerdo con el párrafo "1".

Artículo 26.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos, Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (VRea), Suministro de Carburante (Gas) y Servicios Urbanos (Id).

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable y los Parámetros de la Edificación son los que se determinados en el artículo "20".

Artículo 27.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER - Arquitecta Urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanista



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable y los Parámetros de la Edificación son los que se determinados en el artículo "20".

Artículo 28.- Condiciones Particulares para la Edificación de Casetas de Aperos (CAp).

Al servicio de los Uso Pormenorizado, Agrícola (Ag y siempre que no se tenga otra edificación en la parcela, podrá disponerse el tipo de edificación *Casetas de Aperos*, conforme a las siguientes reglas:

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada.
- b) Parcela Mínima: Una Anegada,- 840 m².
- c) Superficie máxima construida total: 15 m².
- d) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 3,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.

Sección Cuarta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN explotación compatible de recursos naturales (SNUC ecrn)

Artículo 29.- Ámbito de la normativa

Se agrupan en esta sección los terrenos no atribuibles a ninguna de las categorías comprendidas por el artículo "4" LSNU que,- por sus condiciones, geológicas, litológicas, climáticas, de accesibilidad, y otras,- no son los más adecuados para destinarse a usos agropecuarios y/o forestales, ni destacables por su cualificación paisajística, pero que,- mediadas las medidas correctora oportunas,- pueden soportar la explotación de recursos mineros o alojar instalaciones impropias de zonas urbanizadas y que requieren grandes ocupaciones de suelo, como granjas, plantas fotovoltaicas, y otras.

Artículo 30.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

1.- La Zona de Ordenación, "explotación compatible de recursos naturales", tiene la consideración de "mixta" a efectos de lo dispuesto en el artículo "18.2" LSNU.

2.- Régimen de usos Pormenorizados Compatibles e Incompatibles:

A. Usos Compatibles:

- a) Agrícola (Ag), Ganadero (Gan), Forestal (Fo), Cinegético (Ci), Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Éstas (Ca), y las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo "29" LSNU.
- b) Los siguientes de las clases, Industrial, y Dotacional, que por sus características hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural ó requieren una posición aislada en el territorio, según los artículos "25" a "27" LSNU: Explotación de Canteras, Extracción



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

de Áridos y Tierras ó Recursos Geológicos, Mineros o Hidrológicos (*Can*), Industria (*In*),- incluso generación de energía fotovoltaica,- Suministro de Carburante (*Gas*), Cementerio (*Cm*), e Infraestructuras y Servicios Urbanos (*Id*).

B. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 31.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

1.- Los usos y actividades compatibles según el artículo “30”, están sometidos al régimen de limitaciones y resto de condiciones reguladas en los artículos, “24”, “25” y “26”, LSNU.

2.- Las implantaciones, del uso pormenorizado, Cantera (*Can*), y de los usos detallados, *Industria Pirotécnica y Almacén de Material Pirotécnico*, están sometidas a los regímenes sobre distancias mínimas a actividades y viviendas y limitaciones en materia seguridad, ruidos y vibraciones, reguladas, en el artículo 451.b, ROGTU, y normativa específica en materia de explosivos,- Reglamento de Explosivos,- RD 23/1.998,- Instrucciones ministeriales para su interpretación, y resto de disposiciones concordantes. Así mismo, la previa presencia legal de tales usos determina igual régimen de limitaciones respecto de terceros.

Las superficies mínima y máxima de las parcelas que se destinen al uso pormenorizado Cantera (*Can*) son, respectivamente, 50.000 m² y 500.000 m².

3.- La distancia mínima a viviendas, núcleos de viviendas consolidados y núcleos de población para la implantación del uso pormenorizado Granjas (*Ganj*) es, 500 m. Así mismo, la previa presencia legal de tales usos determina igual régimen de limitaciones respecto de terceros.

4.- Cuando el uso se pretenda realizar en parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de la parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección de la carretera. Se deberá condicionar el uso a que los promotores asuman las medidas correctoras necesarias para evitar el impacto negativo de la actividad sobre el sistema viario de la Comunitat Valenciana

Artículo 32.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos), Cantera (*Can*), y Suministro de Carburante (*Gas*).

1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- Parcela Mínima: 10.000 m².
- Frente de Parcela: No se determina.
- Ángulo de Fachada: No se determina.
- Círculo Inscrito: No se determina.

2.- Parámetros de la Edificación

- Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite edificación auxiliar formando parte del programa del uso principal o para usos compatibles, computable a efectos de edificabilidad y ocupación.
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- d) Coeficiente de Ocupación: 20 %. De conformidad con el artículo "20" LSNU, cuanto menos el 50% de la parcela debe quedar libre de edificación, manteniéndose en su uso agrario anterior, o características naturales propias.
- e) Número Máximo de Plantas: Dos (2).
- f) Altura Total: 9,00 m.
- g) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 20,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.
- h) Cuando la edificación se pretenda realizar en parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de la parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección de la carretera

Artículo 33.- Regulación de la Edificación al servicio del uso compatible, Cantera (*Can*).

La implantación del uso Cantera distinguirá entre:

- A. **Zonas de Excavación.**- Partes de la parcela en las cuales se permite la excavación para extracción de materiales. El límite de la Zona de Excavación estará situado a distancia no inferior a 10,00 m del linde de la parcela. En la Zona de Excavación no se permite edificación.
- B. **Zona de Operación.**- Parte de la parcela que puede destinarse a otras actividades relacionadas con la explotación minera, ó aprovechables para la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "24" LSNU, como machaqueo de materiales, paletización, fabricación de hormigón, generación de energía eléctrica a partir de la radiación solar, u otras.

En las *Zonas de Operación* podrá implantarse edificación al servicio de la actividad extractiva,- o de las actividades relacionadas,- de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- a) Parcela Mínima: 10.000,00 m^2 .
- b) Frente de Parcela: No se determina
- c) Ángulo de Fachada: No se determina.
- d) Círculo Inscrito: No se determina.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- 2.- Parámetros de la Edificación.- son los que se determinan en el artículo “**20.2**”, excepto el retranqueo mínimo respecto de cualquiera de los límites de la parcela, que es 25,00 m.
- 3.- Cuando las parcelas linden con carreteras la zona de excavación deberá situarse fuera de la zona de protección de las carreteras. Si la zona de operación se ubicase en parcelas situadas dentro de la zona de protección de la carretera la parte de las parcelas afectadas por la protección de la carretera deberán ser excluidas del cómputo para la determinación de la parcela mínima. Los parámetros de edificación deben definirse de forma expresa o quedar referidos a un artículo existente en las normas.

Artículo 34.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).

La forma y dimensiones de la Parcela Mínima edificable y los Parámetros de la Edificación son los que se determinan en el artículo “**20**”.

Artículo 35.- Condiciones Particulares para la Edificación del tipo Caseta de Aperos.

Al servicio del Uso Pormenorizado, Agrícola (**Ag**) y siempre que no se tenga otra edificación en la parcela, podrá disponerse el tipo de edificación *Casetas de Aperos*, conforme a las siguientes reglas:

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada.
- b) Parcela Mínima: 5.000 m².
- c) Superficie máxima construida total: 20 m².
- d) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 5,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.

Sección Quinta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN forestal (SNUC f)

Artículo 36.- Ámbito de la normativa

Se agrupan en esta sección los terrenos, que son de uso forestal y de acuerdo con los estudios que forman parte del Plan General, se valoran de interés ambiental bajo o moderado, por lo que no son atribuibles a ninguna de las categorías comprendidas por el artículo “**4**” LSNU.

Artículo 37.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

- 1.- La Zona de Ordenación, “forestal”, tiene la consideración de “mixta” a efectos de lo dispuesto en el artículo “**18.2**” LSNU.
- 2.- Régimen de usos Pormenorizados Compatibles e Incompatibles:
 - A. Usos Compatibles:
 - a) Ganadero (*Gan*),- excepto Granjas (*Ganj*),- Forestal (*Fo*), Cinegético (*Ci*), Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

Ordenación Sectorial de Éstas (Ca), y las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo "29" LSNU.

- b) Los de las clases, Terciario, y Dotacional, que por sus características específicas han de emplazarse necesariamente en el medio rural o requieren una posición aislada en el territorio, según los artículos "25" a "27" LSNU, que a continuación se relacionan: Hostelería y Restauración (Rest), Campamento Público de Turismo (Camp pub), Acampada en Finca Particular con Vivienda Habitual (Camp fp), Casa Rural (Cas rur), Albergue Turístico (Alb tur), Suministro de Carburante (Gas); e Infraestructuras y Servicios Urbanos (Id).

Artículo 38.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

Las implantaciones de los usos pormenorizados de la clase *Campamentos*, y de la clase *Casas Rurales y Albergues*, están sujetos al régimen general de compatibilidad establecido en el artículo "6" del Decreto 119/2.002 de 30 de julio, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunidad Valenciana. El uso, *Campamento de Turismo Privado*, según se define en el artículo "4.3" de dicha disposición es incompatible en todo el término municipal.

Artículo 39.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto, los usos, Suministro de Carburante (Gas); e Infraestructuras y Servicios Urbanos (Id).

1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable:

- a) Parcela Mínima: 50.000 m²
- b) Frente de Parcela: No se determina.
- c) Ángulo de Fachada: No se determina.
- d) Círculo Inscrito: No se determina.

2.- Parámetros de la Edificación

- a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.
- b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar. No obstante la edificación deberá disponerse en la parcela de manera que no se forme Núcleo de Población de acuerdo con lo regulado en el artículo, "15".
- c) Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,01 m²t/m².
- d) Coeficiente de Ocupación: 1 %.
- e) Número Máximo de Plantas: Una (1).
- f) Altura Total: 5,00 m.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- g) Retranqueos Mínimos: Respeto de cualquiera de los límites de la parcela: 10,00 m., y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas de protección o policía de carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales, y cauces públicos.
- h) Cuando el uso se pretenda realizar en parcelas lindantes con las carreteras se debe excluir del cómputo de la parcela mínima la parte de la misma que esté situada dentro de la zona de protección de la carretera.

Artículo 40.- Regulación de la edificación al servicio del uso compatible, Suministro de Carburante (Gas).

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable y los Parámetros de la Edificación son los que se determinados en el artículo "20".

Sección Sexta. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AFECTADA POR DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO.

Artículo 41.- Ámbito de la normativa

Todos los suelos afectos a las diferentes Declaraciones de interés Comunitario (DIC), que se encuentren concedidas a la entrada en vigor del PGOU, se podrán seguir rigiendo en cuanto a los usos y edificaciones, por los establecido en dichas DIC

Artículo 42.- Régimen general de usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles. Limitaciones al Ejercicio de los Usos Pormenorizados. Parámetros de la Edificación.

- 1.- El régimen de uso, sus limitaciones y los parámetros para la edificación de los terrenos son los establecidos en la Declaración de interés Comunitario de la que fueron objeto en tanto permanezca vigente. Una vez concluido ésta y cumplidas las condiciones en orden a la restitución ambiental y otras que fueron impuestas en la Declaración, será de aplicación el establecido en la ordenación urbanística de la zona, donde se encuentre enclavada.
- 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "1", La presencia del uso amparado por la Declaración de Interés Comunitario determina respecto de terceros el régimen de limitaciones propio de la actividad de que se trate, tanto en el periodo de vigencia de la misma, como,- con las particularidades del nuevo estado de abandono,- una vez concluido éste.

Sección Séptima. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN núcleo de viviendas consolidado Fuente Real (SNUC nvcFR)

Artículo 43.- Ámbito de la normativa

Se refiere esta sección a los terrenos de la partida Fuente Real que constituyen un *núcleo de viviendas consolidado* conforme a la Disposición Transitoria Cuarta LSNU.



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER - Arquitecta Urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanista



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

Artículo 44.- Dotación de servicios urbanísticos y gestión de los terrenos.

1. La minimización del impacto territorial generado por este núcleo de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.
2. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

Sección Octava. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO suelo forestal de interés ambiental (SNUP fia)

Artículo 45.- Ámbito de la normativa

Constituyen esta categoría las partes del territorio de cobertura forestal y titularidad privada, que, de acuerdo con los estudios que forman parte del Plan General, se valoran de alto interés ambiental y deben protegerse conforme a lo dispuesto en el artículo "4" LSNU.

Artículo 46.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles.

- 1.- La Zona de Ordenación, forestal de interés ambiental, tiene la consideración de "mixta" a efectos de lo dispuesto en el artículo "18.2" LSNU.
- 2.- Régimen de usos Pormenorizados Compatibles e Incompatibles:
 - A. Usos Compatibles:
 - a) Ganadero (*Gan*),- excepto Granjas (*Ganj*),- Forestal (*Fo*), Cinegético (*Ci*) Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Éstas (*Ca*), y las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo "29" LSNU.
 - b) Mediante Plan Especial.- Los de las clases, Terciario, y Dotacional, que por sus características específicas han de emplazarse necesariamente en el medio rural ó requieren una posición aislada en el territorio, según los artículos "25" a "27" LSNU, que a continuación se relacionan: Casa Rural (*Cas rur*), Albergue Turístico (*Alb tur*), Suministro de Carburante (*Gas*); e Infraestructuras y Servicios Urbanos (*Id*).
 - B. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 47.- Limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

- 1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo "37", en la Zona de Ordenación "forestal de interés ambiental" los usos de las clases, Terciario, y Dotacional determinados compatibles, -





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

excepto, Suministro de Carburante (*Gas*) e Infraestructuras y Servicios Urbanos (*Id*),- solo se permitirán en parcelas con edificación vinculada que sea objeto de rehabilitación.

2.- Las implantaciones de los usos pormenorizados de la clase *Campamentos*, y de la clase *Casas Rurales y Albergues*, están sometidos al régimen general de compatibilidad establecido en el artículo "6" del Decreto 119/2.002 de 30 de julio, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunidad Valenciana. El uso, *Campamento de Turismo Privado*, según se define en el artículo "4.3" de dicha disposición es incompatible en todo el término municipal.

Artículo 48.- Regulación de la Edificación al servicio de los usos compatibles, excepto Suministro de Carburante (*Gas*).

La Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable y los Parámetros de la Edificación se regulan según las reglas del artículo "26".

Sección Novena. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO suelo forestal monte de utilidad pública (SNUP mup)

Artículo 49.- Ámbito de la normativa

Constituyen esta categoría los montes de titularidad pública inscritos en el Catálogo de Montes de Dominio Público y de Utilidad Pública de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "9" de la Ley 3/93 de 9 de Diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Artículo 50.- Régimen General de Usos. Usos Exclusivos y Usos Pormenorizados y Detallados admisibles.

- A. Los usos pormenorizados exclusivos de los terrenos calificados urbanísticamente Montes de Utilidad Pública son, Forestal (*Fo*) y Cinegético (*Ci*).
- B. Usos Pormenorizados y Detallados admisibles.- podrán admitirse usos de gestión pública, pormenorizados o detallados,- es decir, no sistematizados en el Plan General,- con la única finalidad de conservar y mejorar la trascendencia hidrológico-forestal o las funciones ecológicas, o sociales, en virtud de las cuales los terrenos han sido inscritos en el Catálogo.

A tal efecto, sin perjuicio de otros, se entiende pueden conservar o mejorar la trascendencia social los usos pormenorizados, Zona de Acampada y Área Recreativa en Terrenos de Montaña (*Camp mont*), y Colonia Juvenil (*Camp col*).

Artículo 51.- Regulación de la Edificación.

Las zonas de ordenación, Montes de Utilidad Pública no son susceptibles de edificación, excepto la imprescindible para el mantenimiento ó mejora de los parámetros ambientales y sociales que justifican la inclusión en el Catálogo.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección Décima. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección transitoria por incendios forestales 1 (SNUP tif1)

Artículo 52.- Ámbito de la normativa

Comprende esta categoría los terrenos de cobertura forestal afectados por incendios forestales en los años 1.993 y/o 1.994, que son de características naturales semejantes a las propias de las zonas a que se refiere el artículo "29".

Artículo 53.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, compatibles e incompatibles.

Hecha salvedad de lo regulado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el Régimen de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles y los parámetros para la edificación, propios de los terrenos comprendidos en la zona de ordenanza "protección transitoria por incendios forestales 1" son los contenidos en la Sección "Cuarta", artículos "30" a "35".

Sección Décimo Primera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección transitoria por incendios forestales 2 (SNUP tif1)

Artículo 54.- Ámbito de la normativa

Comprende esta categoría los terrenos de cobertura forestal afectados por incendios forestales en los años 1.993 y/o 1.994, que son de características naturales semejantes a las propias de las zonas a que se refiere el artículo "36".

Artículo 55.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, compatibles e incompatibles.

Hecha salvedad de lo regulado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el Régimen de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles y los parámetros para la edificación, propios de los terrenos comprendidos en la zona de ordenanza "protección transitoria por incendios forestales 2" son los contenidos en la Sección "Quinta", artículos "37" a "40".

Sección Décimo Segunda. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección de los recursos hídricos (SNUP rh)

Artículo 56.- Ámbito de la normativa

Comprende esta categoría,- conforme a lo dispuesto en los artículos, "17" y "18", LOTPP y "38.1.d", ROGTU, los terrenos encerrados en un círculo de 300 m. de radio con centro en los dos pozos ó manantiales inventariados en el término municipal para servicio de la red de abastecimiento de aguas de consumo humano.

La Zona de Ordenación "protección de los recursos hídricos" se representa esquemáticamente a escala 1/10.000 en el plano de calificación urbanística de todo el territorio,- Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELO TRANSITORIA HASTA 2024,-



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

mediante un círculo de 6,00 cm. de diámetro con centro sobre el punto identificado en coordenadas UTM en el que se tiene localizado el centro geométrico del pozo ó el manantial de que se trata.

Artículo 57.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles.

- 1.- La Zona de Ordenación, “protección de los recursos hídricos”, tiene la consideración de “mixta” a efectos de lo dispuesto en el artículo “18.2” LSNU.
- 2.- El régimen general de usos pormenorizados, compatibles e incompatibles, es en cada unidad de zona el mismo que el asignado en estas Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenación que la circumscribe con mayor perímetro, de acuerdo con el Plano Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. No obstante si fuesen anteriores al plan se entenderán, *usos compatibles* los usos agrícolas (Ag) y sus infraestructuras de riego y *no plenamente compatibles* según el artículo 111.3 LUV, las viviendas *aisladas y familiares* (VAf).

Artículo 58.- Otras limitaciones al ejercicio de Usos Pormenorizados.

- 1.- Es de aplicación lo dispuesto en los artículos “17” y “24” en su ámbito respectivo.
- 2.- Los usos pormenorizados, Cantera (*Can*) e Industrial (*In*) son incompatibles con la Zona de Ordenación “protección de los recursos hídricos” cuando el recurso extraído del pozo ó manantial se destine a consumo humano. Los planes de explotación de las canteras justificarán el tratamiento del resto de pozos y manantiales que puedan resultar comprendidos en su ámbito y el destino final de los recursos afectados.

Artículo 59.- Regulación de la edificación:

En la Zona de Ordenación “protección de los recursos hídricos” se prohíbe cualquier tipo de edificación y otras instalaciones, excepto la necesaria para la extracción del recurso, y de acuerdo con los requerimientos técnicos que para ello se precisen.

Sección Décimo Tercera. ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección de los recursos patrimoniales y culturales (SNUP rpc)

Artículo 60.- Ámbito de la normativa

- 1.- Comprende esta categoría,- de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2.004 de 11 de Junio de Modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, y el artículo “4.1.c” LOTPP,- los siguientes terrenos del Suelo No Urbanizable:
 - A. Los que son soporte de los elementos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que por tener la calificación de Bienes de Interés Cultural (BIC) o Bienes de Relevancia Local (BRL), están incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano, a saber:
 - a) Los pertenecientes al Arte Rupestre de la Cuenca Mediterránea de la Península Ibérica, incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial de la Humanidad:



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Abrigo de La Pareja.
 - Abrigo de El Ciervo.
 - Abrigo de Las Cabras.
 - Cueva de La Cocina.
 - Covacha de La Polvorosa.
 - Abrigo del Currito de la Ventana.
- b) Otros, de interés paleontológico, y fortificaciones:
- Yacimiento Icnológico de Dos Aguas.
 - Castillo de La Matrona.
- B. Los que son soporte del patrimonio hidráulico-etnológico inventariado, así como,- de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 LSNU,- el asentamiento rural denominado, "Masía de El Collado".
- 2.- La Zona de Ordenación “recursos patrimoniales y culturales”, en general, se representa esquemáticamente a escala 1/10.000 en el plano de calificación urbanística de todo el territorio,- Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELO TRANSITORIA HASTA 2024. Sin perjuicio de ello, las unidades de zona se delimitan con precisión sobre cartografía catastral en las Fichas descriptivas de cada elemento contenidas en el Catálogo.

Artículo 61.- Régimen General de Usos y de edificación.

- 1.- Los terrenos delimitados según las Fichas del Catálogo que son, Yacimiento Arqueológico, Yacimiento Etnológico, Yacimiento Paleontológico, o Lugar de Interés Geológico, o contienen fortificación no habitable, no tienen uso específico, siendo su destino permanecer en estado tal que, o no se perjudique, ó se mejore, la conservación de los bienes culturales y patrimoniales de los que son soporte. En todo caso, se prohíbe cualquier tipo de edificación,- excepto la destinada a la puesta en valor de los bienes catalogados.
- 2.- Siempre que no se perjudique a los elementos patrimoniales que justifican la Catalogación son compatibles, el uso agropecuario que ya se tuviese en los edificios incluidos en el Catálogo y,- si se trata de usos permitidos en las Zonas de Ordenación que circunscriben al edificio catalogado,- las actuaciones que tengan por finalidad su rehabilitación para ser destinado a, Vivienda Aislada y familiar (**Vaf**), Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (**VRg**), Casa Rural (**Cas-rur**), y Albergue Turístico (**Alb-tur**),- incluso mediante la recuperación de edificación tradicional no residencial relacionada con tareas agrícolas y de ganadería.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 3.- En el ámbito “Bien de Relevancia Local - Asentamiento Rural Histórico – “Masía de El Collado”, la edificación se regirá según el artículo, **23.3**, LSNU.
- 4.- Las actuaciones en el patrimonio catalogado se llevarán a término de acuerdo con los procedimientos previstos en la legislación sectorial.

Sección Décimo Cuarta ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección del recurso cultural Cueva de Las Maravillas (SNUP rcCV)

Artículo 62.- Ámbito de la normativa

- 1.- Comprende esta categoría los terrenos del Suelo No Urbanizable en cuyo subsuelo se localiza La Cueva de las Maravillas, incluida en el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana aprobado según Decreto 65/2.006 de 12 de mayo del Gobierno Valenciano.
- 2.- La Cueva de Las Maravillas se posiciona esquemáticamente en el plano de calificación urbanística de todo el territorio a escala 1/10.000, Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELTO TRANSITORIA HASTA 2024.
- 3.- A tenor de lo dispuesto en el artículo “9”, D 65/2.006, los terrenos del Suelo No Urbanizable calificados “protección de cuevas” (**SNUP pc**),- se trate de cuevas incluidas, o no, en el Catálogo,- son los comprendidos por un círculo de 1 Ha de superficie,- 112,82 m. de diámetro,- con centro en el punto de posicionamiento.

Artículo 63.- Régimen General de Usos y de edificación.

- 1.- Las cuevas están sujetas al régimen general de protección regulado en la Ley 11/94 de 27 de Diciembre de Espacios naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, y el Decreto 65/2.006 de 12 de Mayo.
- 2.- En los terrenos calificados “protección de cuevas” es de aplicación el régimen de usos regulado para la Zona de Ordenación que circunscribe la cavidad de que se trate siempre que no se menoscaben sus características geológicas y biológicas. A tal efecto, los proyectos que se refieran a esta clase de terrenos contendrán estudios complementarios específicos.

CAPÍTULO IV.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, NO MUNICIPAL (Art.- 149.e ROGTU.) Y OTROS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Sección Primera DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS

ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección de las vías pecuarias (SNUP vp)

Artículo 64.- Ámbito de la normativa



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- 1.- Se regula en esta sección el régimen urbanístico de las Vías Pecuarias.
- 2.- La delimitación de las Vías Pecuarias, es la que se tiene en cada uno de los deslindes aprobados por la Generalitat o bien,- provisionalmente y en defecto de éste,- el resultado de proyectar por mitades, a partir del eje longitudinal según el apartado “3”, el ancho *Clasificado*.
- 3.- Las Vías Pecuarias se representan esquemáticamente en el Plano de calificación urbanística de todo el territorio a escala 1/10.000,- Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELO TRANSITORIA HASTA 2024.
- 4.- La calificación urbanística de las vías pecuarias es, “Suelo No Urbanizable Protegido, protección de las vías pecuarias” (SNUP vp).

Artículo 65.- Régimen General de Usos y de edificación.

- 1.- Las vías pecuarias están sujetas al régimen general de usos regulado en el Título II,- artículos, “16” y “17”,- de la Ley 3/1.995, prohibiéndose cualquier tipo de edificación, excepto las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo “29” LSNU.
- 2.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo “12.3” LSNU, en los terrenos lindantes con las Vías Pecuarias el Plan General determina la aplicación del régimen de policía regulado en el artículo “76”.

Sección Segunda DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS

ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección del dominio público carreteras (SNUP dpc)

Artículo 66.- Ámbito de la Normativa

- 1.- Se regula en esta Sección el Régimen Urbanístico, de las Carreteras que se tienen en el término municipal y el de sus zonas de policía,- de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- 2.- La delimitación del dominio público/carreteras es la de los terrenos de titularidad pública que constituyen la explanación de la carretera según consta en el Plano Catastral.
- 3.- Las Carreteras se representan esquemáticamente en el Plano de calificación urbanística de todo el territorio a escala 1/10.000,- Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELO TRANSITORIA HASTA 2024. En los planos de ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000, no se distingue el Dominio Público/Carreteras.

Artículo 67.- Calificación Urbanística de las Carreteras.



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

- 1.- En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo, 26 de la Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana, la calificación urbanística de la explanación de las carreteras, incluso sus elementos funcionales, es, "Red Primaria de Dotaciones Públicas" de la clase "Viario" (PRV).
- 2.- Atendiendo a lo requerido en el artículo 26.2 y conforme al artículo 33, ambos de la Ley 6/91 de Carreteras de la Comunidad Valenciana, El Plan general califica urbanísticamente los terrenos comprendidos entre la explanación y el borde exterior de la *zona de protección de la carretera, - trazada a cada lado a 25 m. de distancia, - zona Suelo No Urbanizable Protegido, protección del dominio público carreteras.* (SNUP dpc). La zona de ordenanza protección del dominio público carreteras se representan esquemáticamente en los Planos de Ordenación de todo el territorio a escala 1/10.000 mediante líneas a dicha distancia paralelas a las que en la cartografía simplifican el trazado de los bordes de las calzadas.

Artículo 68.- Régimen de Policía que Afecta a los Terrenos Adyacentes a las Carreteras.

- 1.- En los terrenos adyacentes a las carreteras y según zonas delimitadas dependiendo de la distancia a la calzada, - zonas de Dominio Público, de Protección y de Reserva, - es de aplicación el régimen de limitación de usos y edificación, establecido en la legislación sectorial de la Comunidad Valenciana, a la cual se remite. En particular, los terrenos que constituyen la *Zona de Protección de la Carretera* están sometidos al régimen de usos y aprovechamiento urbanístico y edificación que se dispone en los puntos 4 a 7 del artículo 33, y los artículos 34 y 37, todos ellos de la Ley 6/91.
- 2.- Los regímenes de usos y edificación de la zona de ordenación urbanística, protección del dominio público carreteras (SNUP dpc) delimitada conforme al artículo "68.2" son los que resultan de aplicar las restricciones del párrafo anterior al régimen general de usos y edificación de las zonas de ordenación inmediatamente exteriores con respecto a la explanación.
- 3.- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 33.4 de la Ley 6/91 y 128.c y 203.1.b ROGTU, en el Suelo Urbanizable, las *Zonas de Protección de la Carretera* se integrarán, en virtud de la repartición, ó de cualquier otro modo de gestión, - en el dominio público no municipal y no podrán ser objeto de edificación, y ello sin perjuicio del aprovechamiento urbanístico y régimen de cómputo de edificabilidad que les corresponde. En la misma clase de suelo, no computarán a efectos de dotación de reservas de zonas verdes públicas.

Artículo 69.- Planeamiento de Desarrollo.

Los planes ó proyectos que desarrollen el Plan General cuando afecten a las carreteras ó a sus zonas de policía, ó requieran la disposición de accesos a las mismas deberán ser autorizados por su Administración Titular.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección Tercera DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

ZONA DE ORDENACIÓN: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO protección del dominio público hidráulico (SNUP dph)

Artículo 70.- Ámbito de la normativa.

- 1.- Se regula en esta Sección, el régimen urbanístico de los terrenos,- públicos y privados,- que ocupan los cauces, lagos, lagunas y embalses superficiales.
- 2.- La delimitación de los álveos ó cauces de ríos y barrancos, y lechos de lagos, lagunas y embalses es, la determinada en los *deslindes* aprobados de acuerdo con la legislación sectorial, y subsidiariamente, en tanto se disponga de deslinde, según la cartografía catastral.
- 3.- A efectos de representación cartográfica, los límites trazados en el Plano de calificación urbanística de todo el territorio,- Plano PO-2 CALIFICACIÓN DEL SUELO 2024 y plano PO-02-TRAN CALIFICACIÓN DEL SUELTO TRANSITORIA HASTA 2024,- del cauce del río Júcar, y lecho del embalse, que se tienen en el extremo Sur del término municipal, son los de la cartografía catastral. Los cauces del resto de cursos de aguas superficiales,- barrancos, ramblas, torrentes, se representan esquemáticamente en el mismo Plano.

En los Planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000, en ausencia de deslinde, los límites representados de los cauces de los Barrancos de La Rectoría, al Oeste y La Umbría, al Este, son los de la cartografía catastral.

Artículo 71.- Calificación Urbanística de Cauces y Lechos de Lagos y Embalses.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo “4.1.a” LOTPP, los cauces, lagos, lagunas y embalses superficiales se califican en el Plan General, zona Suelo No Urbanizable Protegido, protección del dominio público hidráulico (SNUP dph).

Artículo 72.- Régimen de Policía que afecta a los Terrenos Adyacentes a Cauces y Lechos de Lagos y Embalses.

- 1.- En los terrenos adyacentes a cauces y lechos de lagos y embalses y según zonas delimitadas dependiendo de la distancia a la *línea de máximas crecidas ordinarias* determinada mediante deslinde,- zonas denominadas, *de Servidumbre, y de Policía*,- es de aplicación el régimen de policía de usos y edificación regulado por la legislación sectorial,- artículos “7” a “9” del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado según RD 9/2.008 de 11 de Enero.
- 2.- Por su repercusión en el régimen de edificación y uso de los terrenos, las *Zonas de Policía* de cauces y lechos de lagos y embalses se representan en los Planos de Ordenación, en general, mediante líneas paralelas a las trazadas según el artículo “66.3”, a distancia de 100 m. de éstas. En los Planos de Ordenación del Suelo Urbano a escalas 1/1.000 y 1/2.000, se representan también con la misma técnica las zonas de servidumbre.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 3.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo "5.2" del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el dominio privado de los cauces,- en tanto atravesen desde su origen fincas de dominio solo particular,- no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas ó alterar su calidad en perjuicio del interés público ó de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Sección Cuarta RED PÚBLICA DE CAMINOS RURALES

Artículo 73.- Ámbito de la Normativa

Se regula en esta Sección, el Régimen Urbanístico de las vías públicas que constituyen la Red de Caminos Rurales del municipio, administrada por el Ayuntamiento.

Artículo 74.- Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles. Régimen Municipal de Policía de Caminos Rurales

- 1.- En el Suelo No urbanizable, los terrenos de la Red Pública de Caminos Rurales según el Plano Catastral, están afectos a la función de tránsito tradicional de vehículos y personas y no admiten ningún tipo de edificación.
- 2.- La programación del suelo urbanizable asegurará la reposición de los caminos la Red Pública de Caminos Rurales afectados si éstos continuasen sirviendo a otras partidas del municipio ó de otros municipios.

Artículo 75.- Régimen de Policía que Afecta a los Terrenos Adyacentes a la Red Pública de Caminos Rurales.

- 1.- Con objeto de mejorar la seguridad del tránsito y permitir ampliaciones de la explanación, los márgenes de los Caminos de la Red Pública de Caminos Rurales están afectados en toda su extensión longitudinal por respectivas zonas de servidumbre,- una por lado,- limitadas por líneas trazadas a distancia de 15,00 m. del eje definido a partir de los límites catastrales a cada lado.
- 2.- En la zona de servidumbre según el párrafo anterior, está prohibida la edificación, excepto hornacinas para implantación de mecanismos de control de instalaciones de riego automático y cierres de parcelas que, en curvas, cruces, y cambios de rasante, serán diáfanos,- mediante alambradas ó elementos similares,- de manera que no se impidan la óptima visión de la vía.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO V.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL (Art.-149.d ROGTU.)

Sección Primera CEMENTERIO MUNICIPAL ZONA “PID – 1”

Artículo 76.- Ámbito de la normativa

Terrenos ocupados por el Cementerio Municipal, Zona de Ordenación, “PID – 1”

Artículo 77.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

El uso exclusivo de la zona “PID – 1” es el uso pormenorizado Cementerio (*Cem*),- de titularidad pública.

Artículo 78.- Condiciones Generales de la Edificación.

Los parámetros físicos de la edificación, sin perjuicio de otras condiciones que puedan regularse mediante ordenanzas municipales, son los necesarios para permitir el desarrollo del Uso Pormenorizado Exclusivo, solo con limitación de la Altura Total de las construcciones, no superior a nueve (9,00) metros.

Artículo 79.- Política de Cementerios.

Los terrenos del entorno de la zona, “PID – 1” están sometidos al régimen de policía de usos y edificación, regulado en el Decreto 39/2.005, de 25 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento sobre Prácticas de Policía Sanitaria y Mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Sección Segunda ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES ZONAS, “PID – 3/A” Y “PID-3/B”

Artículo 80.- Ámbito de la normativa

Terrenos ocupados por la estación Depuradora de Aguas Residuales de servicio al Casco Urbano y los reservados para su ampliación. Zonas, “PID-3/A” consolidada, y “PID- 3/B”, reserva de ampliación.

Artículo 81.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

El uso exclusivo de las Zonas “PID – 3/A” y “PID – 3/B”, es el uso detallado de la clase, Dotacional Infraestructuras - Servicios Urbanos y Territoriales, de titularidad pública, Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

Artículo 82.- Condiciones Generales de la Edificación.

Los parámetros físicos de la edificación, sin perjuicio de otras condiciones que puedan regularse mediante ordenanzas municipales, son los necesarios para permitir el desarrollo del Uso Pormenorizado Exclusivo, solo con limitación de la Altura Total de las construcciones,- no superior a nueve (9,00) metros,- y de la distancia de éstas a los lindes de la parcela,- no inferior a cinco (5,00) metros.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sección Tercera RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN SUELO URBANO.

Artículo 83.- Ámbito de la normativa

Terrenos ocupados por:

- PID 2 Balsa y Lavadero públicos.
- PRD 1 Polideportivo Municipal.
- PRD 2A Polideportivo Municipal (ampliación).
- PRD 2B Polideportivo Municipal (ampliación).
- PAD 1 Casa Consistorial.
- PAD 2 Contenedor Multiservicio Municipal.
- PTD 1 Ambulatorio. Asistencia Sanitaria.
- PTD 2 Contenedor Multiservicio Municipal.
- PDM 1 Contenedor Multiservicio Municipal.
- PED 1A Colegio Público.
- PED 1B Colegio Público (ampliación).
- PJL 1. Jardín Público.
- PJL 2. Jardín Público.

Artículo 84.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

El uso exclusivo de cada una de las Zonas relacionadas en el artículo anterior, es el uso detallado de cada uno de las clases de dotacionales.

Artículo 85.- Condiciones Generales de la Edificación.

Los parámetros físicos de la edificación, sin perjuicio de otras condiciones que puedan regularse mediante ordenanzas municipales, son los necesarios para permitir el desarrollo del Uso Pormenorizado Exclusivo, solo con limitación de la Altura Total de las construcciones, - no superior a nueve (9,00) metros.

Sección Cuarta PARCELAS EDUCATIVAS PÚBLICAS

Artículo 86.- Ámbito de la normativa

Terrenos ocupados por el actual Centro de Educación Infantil y Primaria, y los reservados para su ampliación. Zonas, “PED–1A” consolidada, y “PED– 1B”, reserva de ampliación.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En el caso que los condicionantes del Catálogo de Protecciones o Catálogo Bienes Protegidos no permitan la ampliación de la infraestructura del centro actual, el ayuntamiento deberá reservar otra parcela calificada como equipamiento de uso EDUCATIVO, de 2.223 m² de superficie mínima, según lo dispuesto en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la C.C.E.C. para poder albergar las necesidades educativas del municipio.

Artículo 87.- Condiciones

Las parcelas educativas pública deberán cumplir lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014, o disposición que la sustituya, y se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Planeamiento y Gestión a la que pertenezca.

En la zona de reserva PED-1B, de reserva de ampliación, no se podrán otorgar licencias de actividades terciarias e industriales, y la edificación de almacenamiento existente, declarada fuera de ordenación circunstancial, deberá desmantelarse en el momento previo a su cesión a la Conselleria competente, para su cesión libre de todo uso o carga.

CAPÍTULO VI.- ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁNSITO INTENSO, (Art.- 149.f ROGTU.)

Sección Primera ZONA INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.- INSTALACIÓN DE ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (SNUC iersu)

Artículo 88.- Ámbito de la normativa y régimen urbanístico de aplicación.

- 1.- Zona de Ordenación, "PID-4" comprensiva de los terrenos ocupados y/o reservados para futuras ampliaciones según el planeamiento especial en vigor en la fecha de aprobación del Plan General relativo a la Planta de Tratamiento de Residuos Metropolitanos,- partida La Matrona.
- 2.- El régimen urbanístico de los terrenos calificados según el apartado anterior,- usos, edificación y otras determinaciones,- es el regulado en los documentos de Planeamiento reseñados en los párrafos "c" y "d" del apartado "2" del artículo "1".

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen transitorio de las Zonas de ordenación, "*protección transitoria por Incendios forestales 1*" (SNUP tif1) y "*protección transitoria por Incendios forestales 2*" (SNUP tif2),

La calificación y régimen urbanístico generales de aplicación a las zonas de ordenación, "*protección transitoria por Incendios forestales 1*" (SNUP tif1) y "*protección transitoria por Incendios forestales 2*" (SNUP tif2), en tanto se cumplan los plazos a los que se refiere el artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, modificado por la Ley 10/2006 de 28 de abril, de la Generalitat, con respecto a los incendios



Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

forestales habidos en cada cual son, respectivamente, “Suelo No Urbanizable Protegido, suelo forestal de interés ambiental” (SNUP fia) y el propio de ésta según la Sección Octava del Capítulo II.

Una vez transcurridos dichos plazos, la calificación urbanística de los terrenos y sus regímenes urbanísticos y de usos y edificación son,- sin más trámite,- los regulados en las secciones Décima y Undécima, respectivamente, del mismo Capítulo.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Régimen de la parcelación edificaciones y usos, fuera de ordenación y no compatibles plenamente con al planeamiento.

1.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 111 LUV, con respecto a la parcelación, edificación y/o usos anteriores al Plan no conformes con el mismo, se distingue entre, “situación de fuera de ordenación” (sfo), y “situación no compatible plenamente con el planeamiento” (sncpp).

Son sfo la parcelación edificación y/o uso manifiestamente incompatibles con las determinaciones del Plan por impedir su ejecución en aspectos esenciales o responder a criterios de ordenación claramente diferentes a los de éste, y en todo caso, las siguientes:

- a) La parcela de dimensiones inferiores a *mínima* y la no edificada que impide reconocer dicha condición en las colindantes. No obstante, siempre que esté debidamente alineada con el viario, la parcela,- con o sin edificación,- situada entre otras dos sí conformes con el Plan y con edificación consolidada y no declarada en estado de Ruina tiene la consideración de sncpp.
- b) El uso y/o edificación no públicos en emplazamiento calificado dotación pública por el Plan General,- ya sea equipamiento, viario o espacio libre,- debiendo ser removido y/o demolida la edificación para su cumplimiento.
- c) El uso no regulado expresamente compatible en las zonas de ordenación del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).
- d) La edificación de número de plantas superior al máximo asignado por el Plan en cantidad igual o superior a dos,- ya sea con referencia a la rasante de la acera, ya sea con referencia a la rasante del solar.
- e) La parcela y/o edificación no alineada, con la alineación del vial, cuando ésta sea preceptiva según el modo de ordenación de que se trate.

El resto de situaciones no ajustadas al Plan y no comprendidas en los párrafos anteriores, tienen la condición de sncpp, excepto si el Ayuntamiento declarase expresamente y de manera motivada situación *efo* por causa de perjuicio grave del legítimo derecho de terceros o del interés público.





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 2.- A efectos del Plan son *obras de conservación y obras de mejora* las definidas en el artículo 17.1. RDL 8/2011 sobre Medidas de Apoyo ... e Impulso de la Rehabilitación y de Simplificación Administrativa, en los siguientes términos:

Obras de Conservación..."*las reparaciones y obras precisas para mantener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable*".

Obras de Mejora..."*de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*

- 3.- Los edificios **sfo**, no podrán ser objeto de obras de mejora, salvo que éstas tuvieran por objeto la superación de dicha condición, o la demolición, pero sí de obras de conservación.

Los usos **sfo**, no podrá ser objeto de ampliación ni actuaciones que tengan por finalidad mejorar sus condiciones de prestación, excepto en materia de seguridad.

Las parcelas **sfo** no edificadas no son susceptibles de edificación conforme al Plan, si bien con carácter provisional en los términos del artículo 191 LUV y transitoriamente en tanto permanezcan en dicha condición podrán ser destinadas a usos compatibles en la zona de ordenación de que se trate que no requieran edificación permanente.

- 4.- En los edificios legalmente construidos y de condición **sncpp** se permiten obras de conservación y mejora, así como cambios de uso.

Los usos **sncpp**, podrán ser objeto de actuaciones que tengan por finalidad mejorar sus condiciones de prestación, siempre que ello no requiera incremento de edificabilidad ni comprometa la viabilidad del planeamiento

Las parcelas **sncpp** no edificadas son susceptibles de edificación conforme al Plan, siempre que pueda desarrollarse en la mismas el programa mínimo requerido por el uso al que se destinen conforme al Código Técnico de la Edificación y en particular si se trata del uso residencial, se asegure el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de habitabilidad y diseño de las viviendas.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Plan de Movilidad Sostenible

El Ayuntamiento redactará un Plan de Movilidad Sostenible una vez aprobado el Plan General, con los siguientes objetivos:

- a) Mejora de la urbanización y la accesibilidad peatonal y ciclista del espacio público en el ámbito, Avda.- Marques de Dos Aguas – Plaza de La Constitución, proponiendo una solución provisional a corto plazo, y de una alternativa en la hipótesis de disponibilidad del vial prolongación de la calle Cruz Roja, proyectado al Oeste por el Plan General entre la Calle D. Vicente Gimeno y la Avda.- La Paz, de manera que puedan separarse en uno y otro los sentidos de circulación de entrada y salida a la Plaza.
- b) Mejora de la accesibilidad del núcleo histórico.- diseño alternativo de quitamiedos en rampas y escaleras públicos, tratamiento de pavimentos. Disposición de aparcamientos en el entorno que permitan la peatonalización del conjunto.
- c) Diseño de una zona de aparcamiento público en superficie en el espacio dispuesto para ello por el mismo Plan General en el entorno del polideportivo público – piscina pública.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ANEXO I.- PROGRAMAS DE PAISAJE





Ayuntamiento de Dos Aguas

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLAN GENERAL

1. PROGRAMAS DE PAISAJE PROPUESTOS

Los Programas de Paisaje que se proponen para el Plan General de Dos Aguas, y como se ha indicado en las fichas correspondientes a las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos de este Estudio de Paisaje, materializan las acciones y las medidas de gestión que han derivado de las diferentes conclusiones alcanzadas y de acciones públicas de ámbito municipal.

Estos Programas se han representado en el plano nº 18 normativo del presente Estudio de Paisaje.

De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los Programas de Paisaje forman parte de los Programas para la Sostenibilidad y la Calidad de vida de los ciudadanos. Por este motivo, los programas concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas.

A continuación se propone una serie de programas de paisaje para alcanzar los objetivos de calidad paisajística fijados en las diferentes Unidades de paisaje y Recursos paisajísticos, y se desarrollan según lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, en formato ficha.

Cabe destacar que los programas aquí propuestos podrán ampliarse con otros que cumplan objetivos similares.

2. FICHAS DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE PROPUESTOS

Programa 1: Casco Urbano de Dos Aguas y Núcleo Histórico Tradicional

Tipo: Programa de Imagen Urbana

Objetivos:

Con este programa se pretende que se mejore:

- a. La silueta urbana, especialmente la del Núcleo Histórico Tradicional, a partir de las características de su línea envolvente, sus hitos sobresalientes (BIC Castillo), rasgos volumétricos y cromatismo de la edificación.
- b. La configuración y conexión del sistema de espacios abiertos que estructure y conecte viario, espacios libres y equipamientos con recorridos peatonales creando una imagen unitaria y ordenada del casco urbano.

Descripción:

Con esta propuesta de Programa de Paisaje se pretende:

1. Restaurar y rehabilitar los elementos y los edificios catalogados del Núcleo Histórico Tradicional, potenciando la recuperación de la población en esta zona y, por tanto, convirtiéndolo en un atractivo turístico que potencie la diversificación económica de Dos Aguas.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2. Reducir el número de viviendas abandonadas del Núcleo Histórico Tradicional y definir unas directrices y unas determinaciones con las que se consiga mejorar las condiciones visuales de estas viviendas y, así, se mejore la silueta perceptible desde las principales vías de acceso al municipio.
3. Reducir hasta eliminar, las distorsiones originadas por las zonas no consolidadas del ensanche del casco urbano actual.

Programa 2: Abrigos, Cueva de la Cocina, Cueva de la Maravilla y Covacha de la Polvorosa

Tipo: Recorridos escénicos

Objetivos:

Con este programa se pretende trazar y diseñar recorridos que permitan conectar elementos naturales y culturales de alto valor, con el fin de hacerlos accesibles tanto para la población como para los visitantes y con el fin de desarrollar este atractivo que ofrece el relieve característico de Dos Aguas.

Descripción:

Con esta propuesta de Programa de Paisaje se pretende:

1. Implantar un sendero aprovechando parte del trazado de los caminos existentes
2. Mejorar la calidad y el atractivo de estos espacios.
3. Conectar la configuración paisajística de las zonas próximas y mejorar el carácter de las mismas con la potenciación de estos Recursos paisajísticos

Programa 3: Fuente Iniesta, Azud de la Fuente Iniesta, Balsa de la Huerta del Cabo y Balsa de la Matronilla

Tipo: Recorridos escénicos

Objetivos:

Con este programa se pretende mejorar la transición entre los diferentes paisajes existentes en el municipio, concretamente entre el paisaje existente en las proximidades del Barranco de la Era y la zona del casco urbano que se limita con el mismo. .

Descripción:

Con esta propuesta de Programa de Paisaje se pretende:

1. Recuperar y mejorar el sendero existente en el entorno del Barranco de la Era, conectando este entorno caracterizado por fuentes, balsas y azudes con la zona verde próxima al polideportivo municipal y con la zona próxima a la entrada del Núcleo Histórico Municipal.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2. Reforzar, mediante un adecuado tratamiento paisajístico, el carácter del barranco y el carácter del patrimonio etnológico que surgió para aprovechar los recursos hídricos de la zona.
3. Reconocer como espacio abierto el cauce del barranco de la Era.
4. Mejorar la calidad y el atractivo de este espacio, promociónandolo como un pequeño recorrido local.

Programa 4: Balsa del Molino, Molino de la Balsa o del Marqués y Lavadero Balsa del Molino.

Tipo: Programa de Restauración Paisajística

Objetivos:

Este programa se propone con el objetivo de rehabilitar o restaurar el deterioro que presentan estos elementos como consecuencia del abandono de las actividades humanas tradicionales y de la falta de actuaciones para su mantenimiento..

Descripción:

Con esta propuesta de Programa de Paisaje se pretende:

1. Reconocer como hito paisajístico el Lavadero de la Balsa del Molino y todo su entorno.
2. Reforzar, mediante un adecuado tratamiento paisajístico, el carácter de estos elementos patrimoniales para, posteriormente, poder potenciar las vistas hacia el casco urbano de Dos Aguas.
3. Crear un itinerario que une esta zona del norte del casco urbano con la zona de la Fábrica de Luz

Programa 5: Fábrica de Luz de Dos Aguas y Molino de Antonera

Tipo: Programa de Restauración Paisajística

Objetivos:

Este programa se propone para rehabilitar o restaurar el deterioro que presentan estos elementos como consecuencia del abandono de las actividades productivas tradicionales y de la falta de actuaciones para conseguir su mantenimiento..

Descripción:

Con esta propuesta de Programa de Paisaje se pretende:

1. Reconocer como hito paisajístico la antigua Fábrica de Luz y el Molino de Antonera.
2. Rehabilitar y recuperar el funcionamiento de ambos elementos.



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD - Abogado Urbanista



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3. Reforzar, mediante un adecuado tratamiento paisajístico, el carácter de estos elementos patrimoniales para, posteriormente, poder potenciar su valor turístico.
4. Crear un itinerario que conecte esta zona con el posible recorrido del Balsa del Molino y su Lavadero con la zona agrícola del entorno y con el casco urbano de Dos Aguas.

Dos Aguas, mayo de 2023

Firmado digitalmente
por SANCHIS BLAY
JOSE ANDRES -
19997557T
Fecha: 2023.05.14
22:36:26 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

Firmado
digitalmente por
MARIA
ENCARNACION|
BOSCH|FERRER
Fecha: 2023.05.14
23:09:42 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista

NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD JOSE
LUIS - NIF
20002326P

Firmado digitalmente
por NOMBRE FERRANDO
CALATAYUD JOSE LUIS -
NIF 20002326P
Fecha: 2023.05.15
08:23:42 +02'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado Urbanista

PLAN GENERAL DE DOS AGUAS

SANDRA
MOLINA
CRUZ

Firmado
digitalmente por
SANDRA|MOLINA|
CRUZ
Fecha: 2024.06.18
09:26:26 +02'00'

DILIGENCIA. Para hacer constar que este Texto Refundido del Plan General de Dos Aguas, se aprobó provisionalmente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2023, con el contenido y las condiciones acordadas en la aprobación de éste por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia a 3 de mayo de 2023



AYUNTAMIENTO DE DOS AGUAS



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y FICHAS DE GESTIÓN

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecta urbanista

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD
Abogado Urbanista



Mayo, 2023

Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado definitivamente, con carácter parcial (excepto el Catálogo), por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de mayo de 2023 y resolución del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de 9 de enero de 2024.
Fecha y hora: 18.11.2024 08:31:02



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 1

S U P E R F I C I E S

	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 1	2.551,64 m ²
ÁMBITO 2	PR2-2A	1.363,62 m ²
OTROS ÁMBITOS	-	

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA EN BLOQUE	
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)		0,7397 m ² th/m ²
EDIFICABILIDAD	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	2.896,20 m ² th
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	18
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	0,00 m ² t
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-1 no requiere el desarrollo previo o simultáneo de otros ámbitos de gestión delimitados por el Plan General.

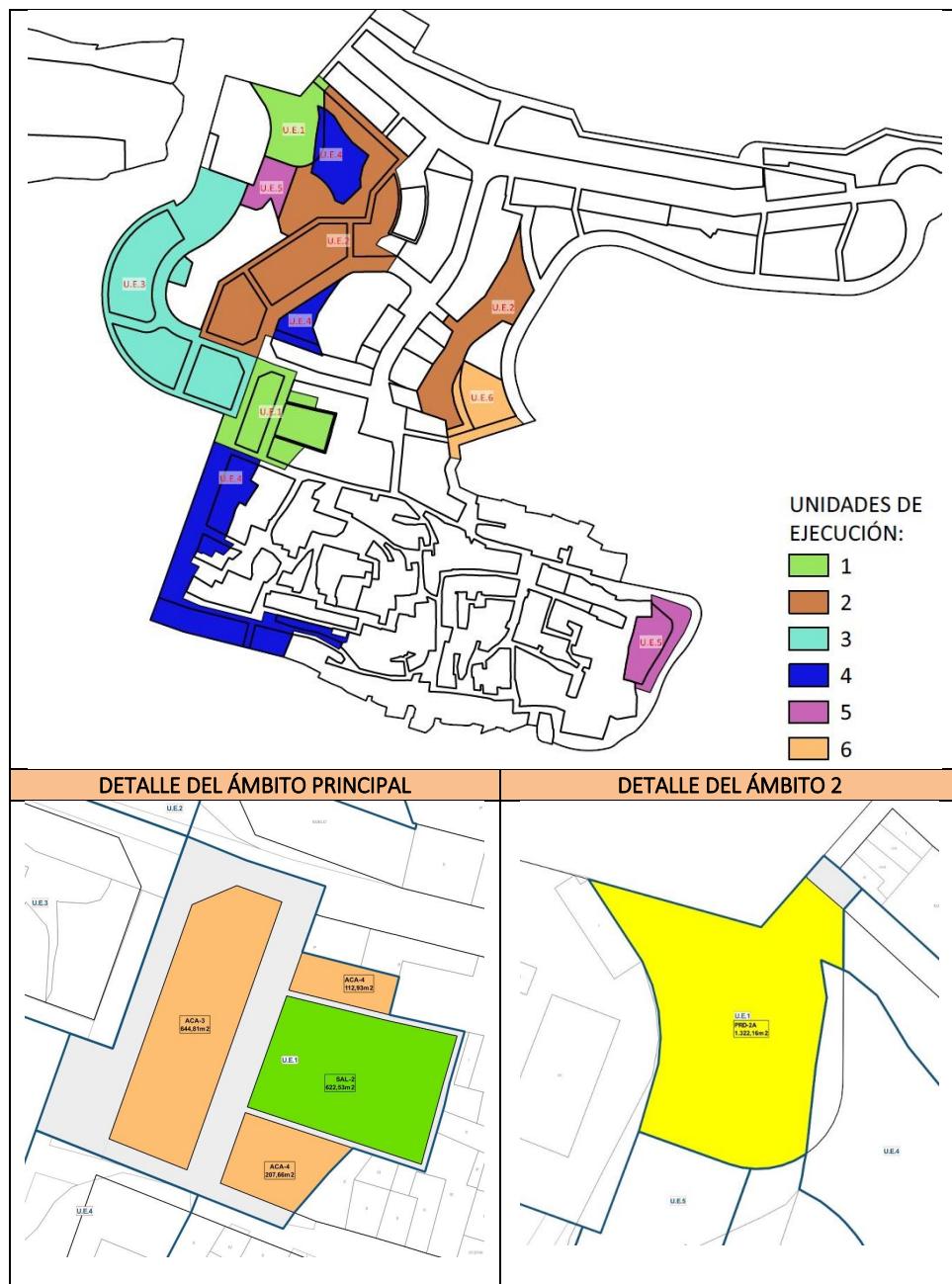
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la calle Vicente Gimeno, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN**





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 2

S U P E R F I C I E S

	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 2	6.972,88 m ²
ÁMBITO 2	SAL-3A	2.098,50 m ²
OTROS ÁMBITOS		

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	ENSANCHE	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VVIVENDA EN BLOQUE	
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)		0,7482 m ² t/m ²
EDIFICABILIDAD	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	6787,31 m ² th
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	4.321,81m ² t
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	32
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-2 no requiere el desarrollo previo o simultáneo de otros ámbitos de gestión delimitados por el Plan General.

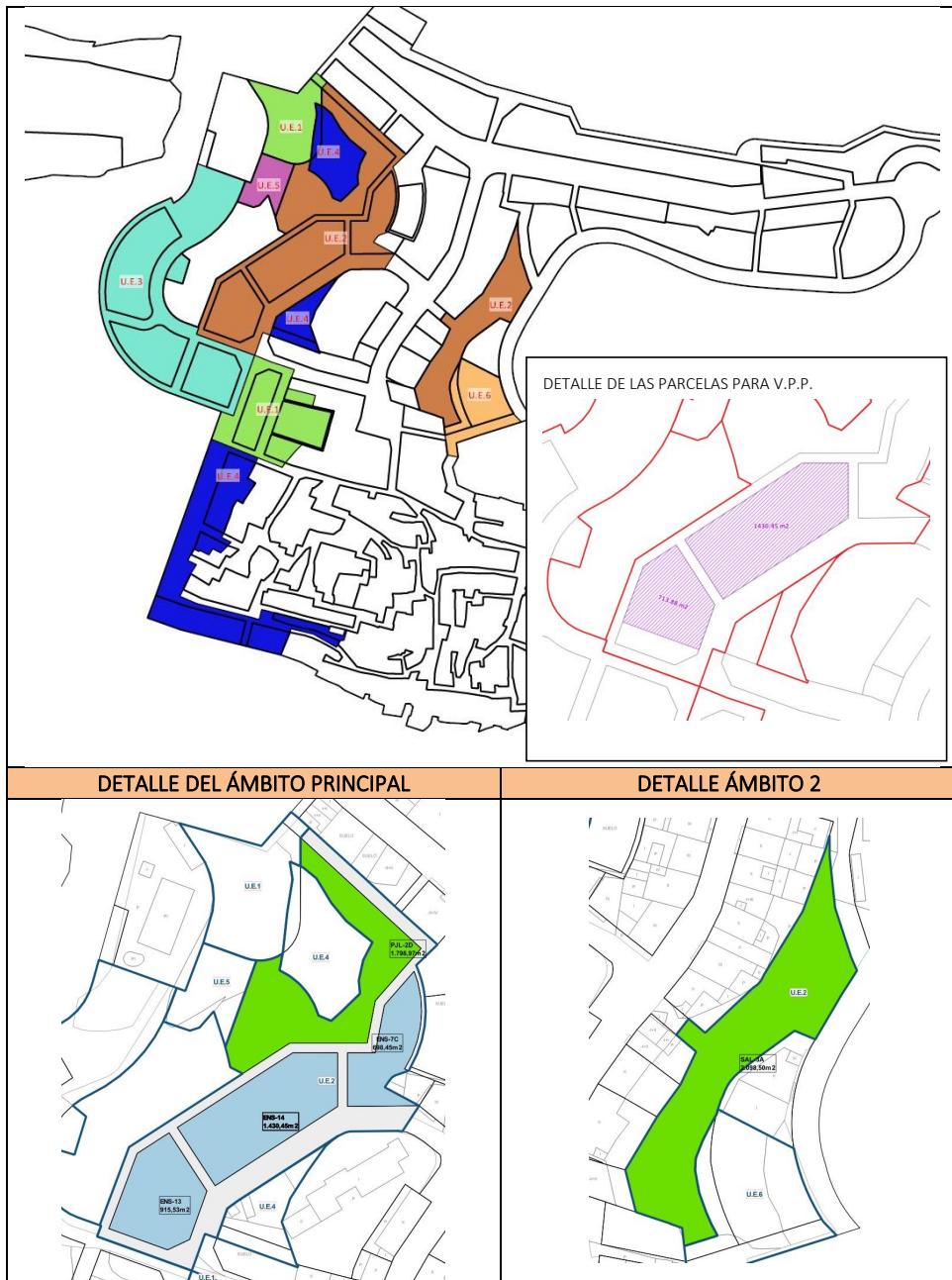
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la calle Vicente Gimeno, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.
- Se deberán de adoptar las medidas necesarias que impidan la merma de seguridad vial en la carretera CV-580 por posible invasión o caída de objetos desde el área de juegos adscrita SAL-3A



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 3

S U P E R F I C I E S

	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 3	6.682,53 m ²
ÁMBITO 2		

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	EDIFICACIÓN ABIERTA/TOLERANCIA INDUSTRIAL (EDA/TI)	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA EN BLOQUE	
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)	0,7487 m ² th/m ²	
EDIFICABILIDAD	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL	5.003,48 m ² th
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	0,00 m ²
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	11
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-3 requiere el desarrollo previo o simultaneo, bien de UE-1, bien de UE-2.

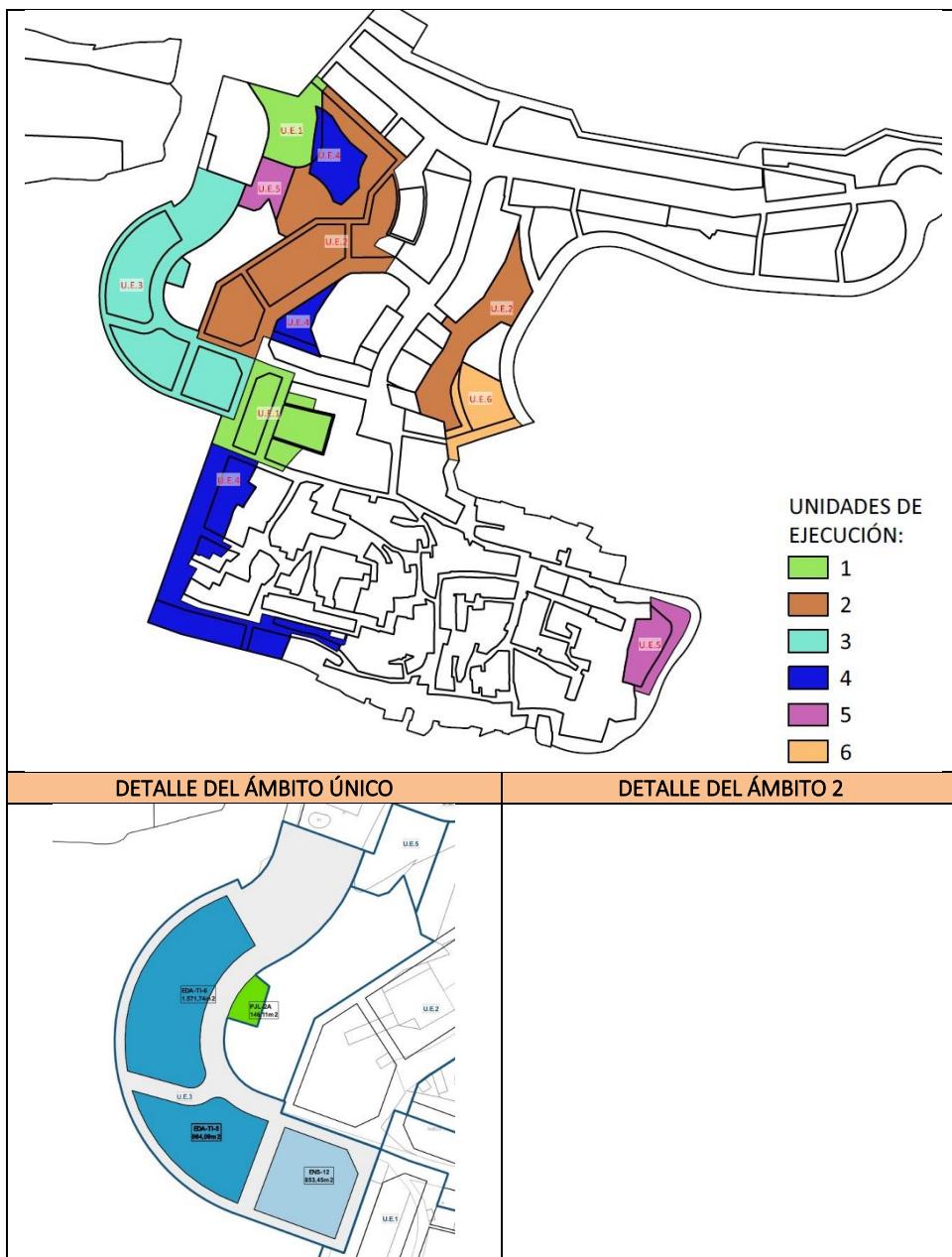
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la calle Vicente Gimeno, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 4

S U P E R F I C I E S		
	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 4	3.878,95 m ²
ÁMBITO 2	PRD-2/B	120,62 m ²
ÁMBITO 3	PJL-2/E	940,87 m ²
ÁMBITO 4	PED-1/B	473,25 m ²
ÁMBITO 5	RV	144,65 m ²

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	EXTENSIÓN DE NÚCLEO HISTÓRICO (EXNUH)
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEIDANERAS
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)	
	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
	4.230,08 m ² th
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA
	0,00 m ² t
EDIFICABILIDAD	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
	29
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES
	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-4 no requiere el desarrollo previo o simultáneo de otros ámbitos de gestión delimitados por el Plan General.

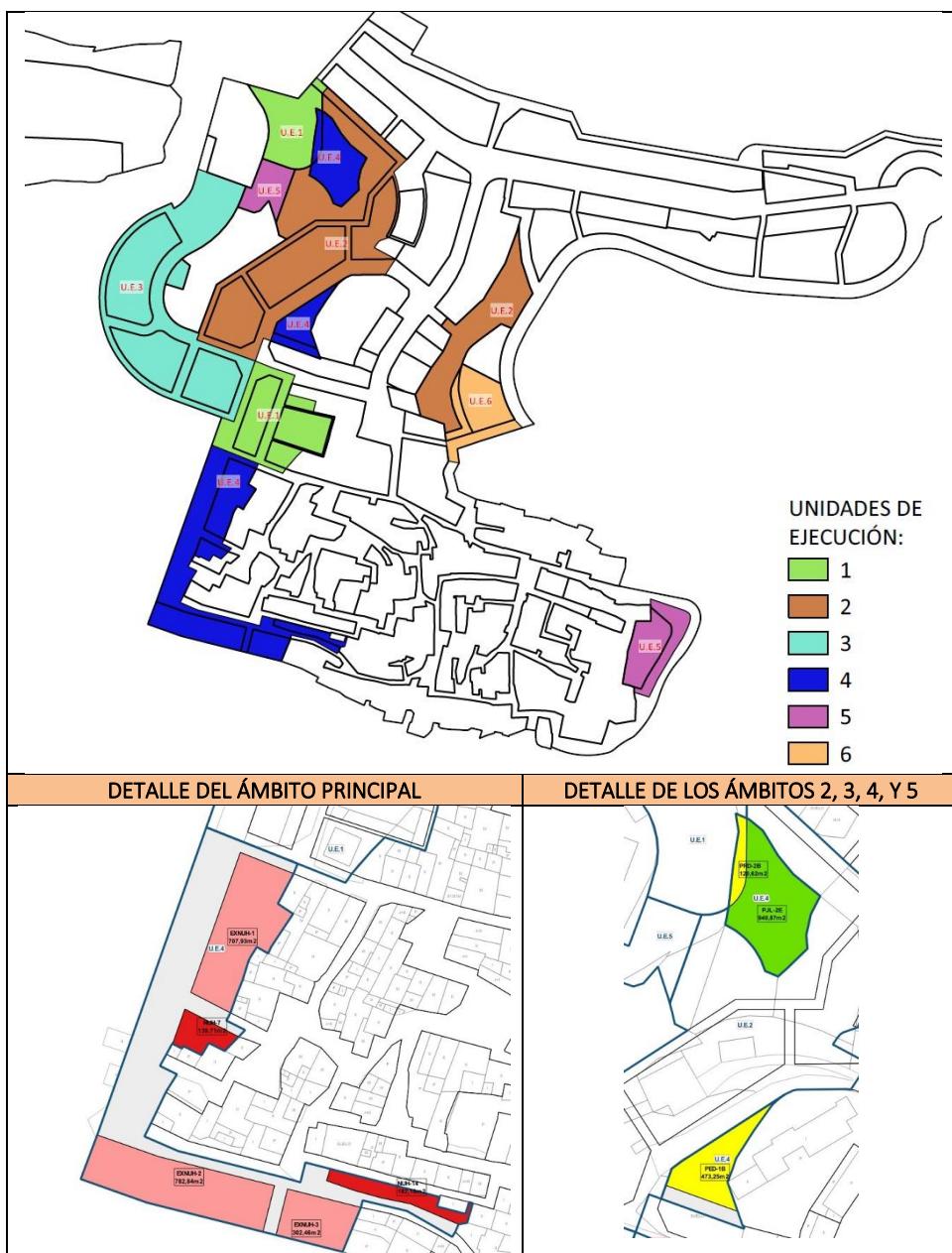
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- Se habilitará un nuevo acceso al centro escolar desde el vial peatonal al sur de la zona de reserva PED-1B.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la Avda.- Marqués de Dos Aguas, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 5

S U P E R F I C I E S

	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 5	1.237,55 m ²
ÁMBITO 2	PJL-2/C	627,93 m ²

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH)
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)	0,7898 m ² th/m ²
	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
EDIFICABILIDAD	1.473,38 m ² th
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA
	0,00 m ²
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
	8
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES
	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-5 no requiere el desarrollo previo o simultáneo de otros ámbitos de gestión delimitados por el Plan General.

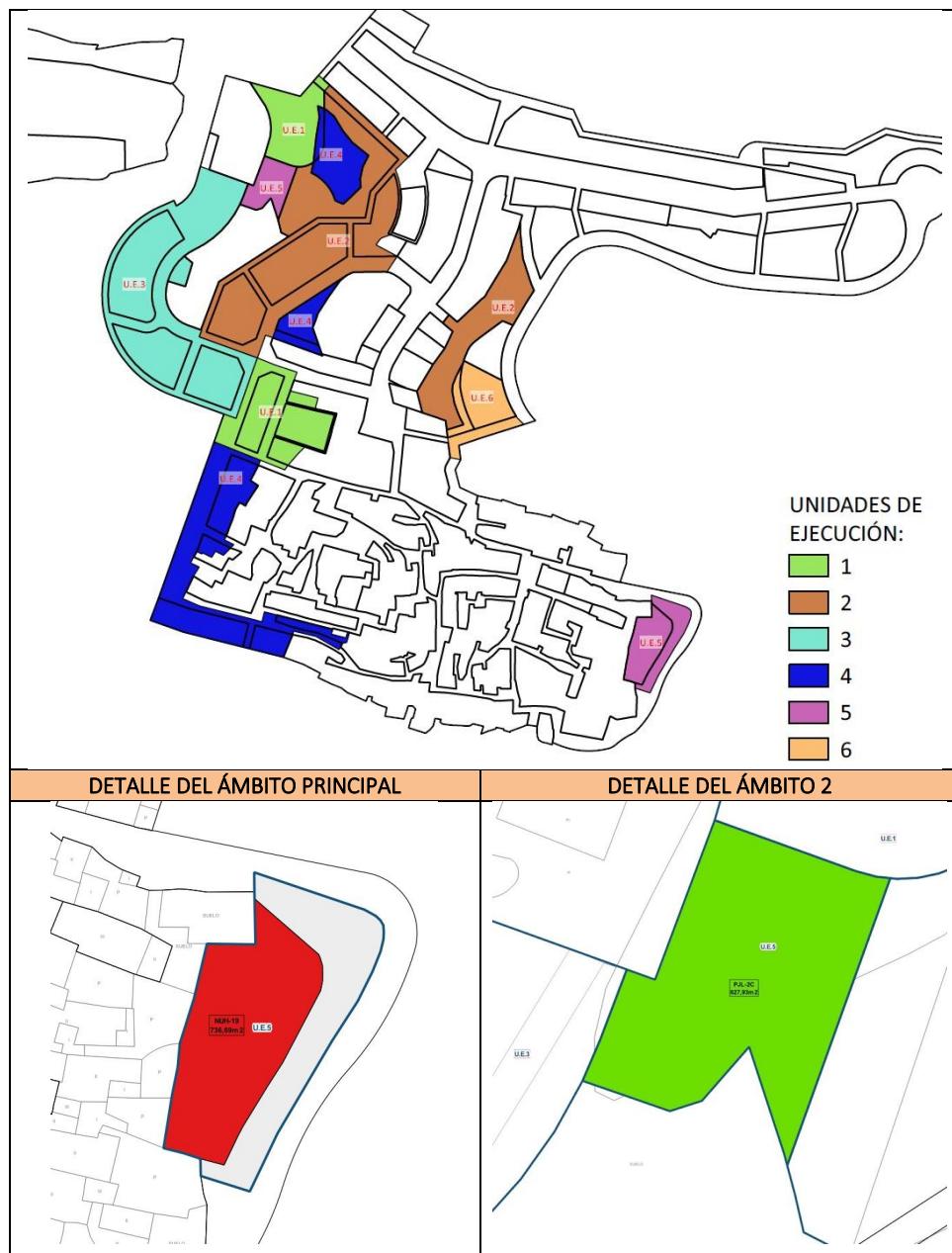
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la calle Vicente Gimeno, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.- UE - 6

S U P E R F I C I E S

	CLAVE	SUPERFICIE
ÁMBITO PRINCIPAL	UE - 6	1.322,02 m ²
ÁMBITO 2		

ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

ZONA DOMINANTE	EDIFICACIÓN ABIERTA/TOLERANCIA INDUSTRIAL (EDA/TI)
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	VIVENDA EN BLOQUE
USOS INCOMPATIBLES	SEGÚN NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL (art.- 117.3 ROGTU)	0,7884 m ² th/m ²
EDIFICABILIDAD	MÁXIMA TOTAL SEGÚN ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL
	1.042,24 m ² th
	MÍNIMA RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA
	0,00 m ² t
	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
	1
	MÍNIMA OTROS USOS COMPATIBLES
	NO DETERMINADA

SECUENCIA LOGICA DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-6 no requiere el desarrollo previo o simultáneo de otros ámbitos de gestión delimitados por el Plan General.

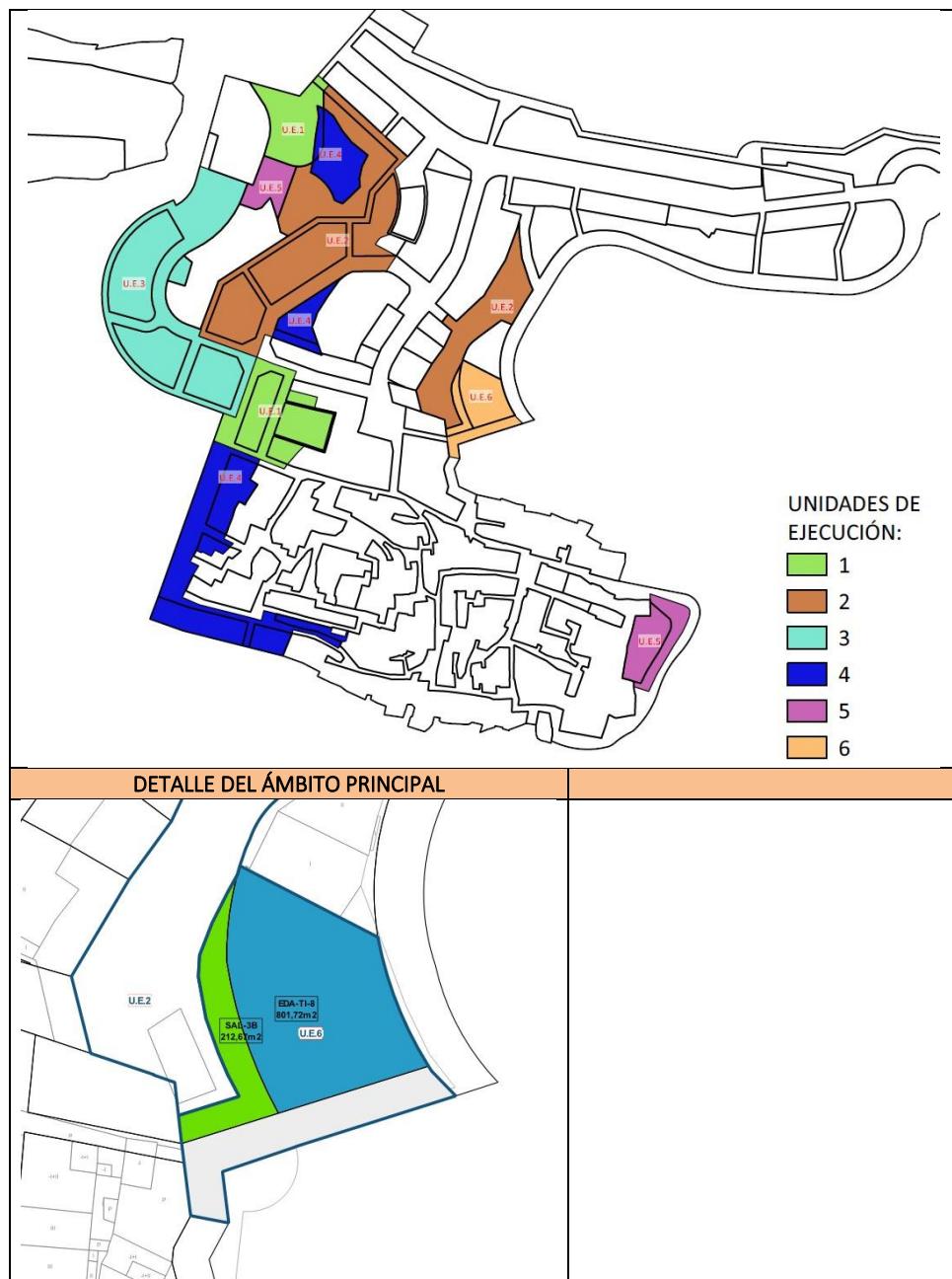
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

- Se dispondrán redes separativas para evacuación de aguas, distinguiendo entre residuales y pluviales, y para abastecimiento, distinguiendo entre abastecimiento a la población, y riegos de jardines y limpieza de calles; de manera que, en ningún caso, se utilice agua potable para dichos usos.
- Se garantizará la urbanización completa de los viales compartidos con otras unidades de ejecución y otras zonas del suelo urbano, sin perjuicio del reparto equitativo de los costes de los servicios urbanísticos compartidos o a compartir.
- La red de alcantarillado local conectará con la general ya existente que discurre por la calle Vicente Gimeno, hasta conectar con la Estación Depuradora de Aguas Residuales ya existente.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje que es parte de la documentación del Plan General.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
FICHAS DE GESTIÓN

Dos Aguas, mayo de 2.023

Firmado digitalmente por SANCHIS
BLAY JOSE ANDRES - 19997557T
Fecha: 2023.05.14 22:37:03 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

Firmado digitalmente
por MARIA
ENCARNACION|
BOSCH|FERRER
Fecha: 2023.05.14
23:10:23 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista

NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD
JOSE LUIS - NIF
20002326P

Firmado digitalmente
por NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD JOSE LUIS
- NIF 20002326P
Fecha: 2023.05.15
08:27:57 +02'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado Urbanista



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanista

PLAN GENERAL DE DOS AGUAS

SANDRA|
MOLINA|
CRUZ

Firmado
digitalmente por
SANDRA|MOLINA|
CRUZ
Fecha: 2024.06.18
09:41:53 +02'00'

DILIGENCIA. Para hacer constar que este Texto Refundido del Plan General de Dos Aguas, se aprobó provisionalmente en sesión plenaria de 25 de mayo de 2023, con el contenido y las condiciones acordadas en la aprobación de éste por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia a 3 de mayo de 2023



AYUNTAMIENTO DE DOS AGUAS



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecta urbanística

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD
Abogado Urbanístico



Mayo, 2023

Firmado digitalmente por: CARLOS AUBAN NOGUES - NIF:22676296K Motivo: Aprobado definitivamente, con carácter parcial (excepto el Catálogo), por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de mayo de 2023 y resolución del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental de 9 de enero de 2024. Fecha y hora: 18.11.2024 08:31:03



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Contenido

TITULO I. ZONAS DE ORDENANZAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS.....	4
CAPITULO I. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.....	4
Artículo 1.- Zonas de ordenanza.....	4
CAPITULO II USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS SEGÚN ZONAS DE ORDENANZA.....	5
Sección Primera.- ZONA DE ORDENANZA: DOTACIONES - EQUIPAMIENTOS.....	5
Artículo 2.- Ámbito de la normativa	5
Artículo 3.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:5	
Artículo 4.- Regulación de la Edificación.....	5
Sección Segunda ZONA DE ORDENANZA: ZONAS VERDES – JARDINES y ÁREAS DE JUEGO.....	6
Artículo 5.- Ámbito de la normativa	6
Artículo 6.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:6	
Artículo 7.- Regulación de la Edificación.....	7
Sección Tercera ZONA DE ORDENANZA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH)	8
DESCRIPCIÓN GRÁFICA	9
Sección Cuarta ZONA DE ORDENANZA: EXTENSIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO (EXNUH)	10
Sección Quinta ZONA DE ORDENANZA: AMPLIACIÓN DE CASCO.-.....	12
Sección Sexta ZONA DE ORDENANZA: ENSANCHE. -	14
Sección Séptima ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN ABIERTA TOLERANCIA INDUSTRIAL ..	16
TITULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.....	18
CAPÍTULO I PARÁMETROS PARA DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN.....	18
Artículo 8.- Remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.	
18	
Artículo 9.- Condiciones de Diseño y Calidad de las Construcciones, en General, y de los Edificios de Vivienda y Alojamiento	18
Artículo 10.- Particularidades de Interpretación y Reglas de Aplicación de los Parámetros Definitorios de la Edificación	18
Artículo 11.- Condiciones de Diseño y Calidad de las Obras Públicas y Obras Civiles, en general.	
22	
CAPÍTULO II DEFINICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS A LOS TERRENOS	25
Sección Primera. GENERALIDADES	25



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Artículo 12.- Usos Globales y Usos Pormenorizados.....	25
Artículo 13.- Usos, Dominante, Compatibles, e Incompatibles	25
Artículo 14.- Clasificación de los Usos Pormenorizados atendiendo a su emplazamiento en la edificación. 26	
Artículo 15.- Grado de intensidad del impacto de implantación de los usos identificados como, “Actividades Calificadas”.....	26
Artículo 16.- Usos Públicos y Privados.....	28
Sección Segunda. USOS PORMENORIZADOS.....	28
Artículo 17.- Generalidades.....	28
Artículo 18.- Usos Pormenorizados, Residenciales.....	28
Artículo 19.- Usos Pormenorizados Industriales.....	29
Artículo 20.- Usos Pormenorizados, No Urbanos, de Carácter Rural y Minero	29
Artículo 21.- Usos Pormenorizados Terciarios.....	30
Artículo 22.- Usos Pormenorizados Dotacionales.....	33
Artículo 23.- Usos Pormenorizados relacionados con el Transporte y las Infraestructuras Viarias.	34
TITULO III. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	35
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	35
Sección Primera. Generalidades	35
Artículo 24.- Finalidad y objetivo.....	35
Artículo 25.- Interpretación.....	35
Sección Segunda. Normas generales de aplicación directa en todo el término municipal.....	36
Artículo 26.- Normas generales de aplicación directa en todo el término municipal.....	36
Artículo 27.- Normas generales de aplicación directa en Suelo No Urbanizable.....	38
Artículo 28.- Normas de aplicación en la red de carreteras, caminos y zonas de protección viaria	39
Artículo 29.- Normas de aplicación en las redes de abastecimiento de energía eléctrica	40
Artículo 30.- Alumbrado público	40
Artículo 31.- Publicidad	40
Artículo 32.- Prohibiciones genéricas	41
Sección Tercera: Normas de protección del sistema de espacios abiertos (Infraestructura Verde).....	42
Artículo 33.- Sistema de Espacios Abiertos	42



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Artículo 34.- Recorridos escénicos	44
Artículo 35.- Zonas de protección por vías pecuarias.....	44
CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN EN MEDIO URBANO Y/O SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZADO	45
Artículo 36.- Normas de aplicación directa y general.....	45
Artículo 37.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH).....	47
Artículo 38.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: EXTENSIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO (EXTNUH).	50
Artículo 39.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA) 50	
Artículo 40.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: ENSANCHE (ENS) 52	
Artículo 41.- Normas particulares de aplicación al NÚCLEO DE VIVIENDAS CONSOLIDADO FUENTE REAL (SNUC/nvcFR).	52
Artículo 42.- Normas particulares de aplicación a la ZONA DE POSIBLE EXTENSIÓN URBANA (ZPEU) SEGÚN LAS DIRETRICES DEL DOCUMENTO DE DEUTs.	53



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

TITULO I. ZONAS DE ORDENANZAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS.

CAPITULO I. ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

Artículo 1.- Zonas de ordenanza.

1.- Las Zonas de Ordenanza que el Plan General distingue en el Suelo Urbano son las siguientes:

- a) Dotaciones:

Equipamientos. - según el artículo **132** ROGTU:

Recreativo - Deportivo (**RD**)
Asistencial (**TD**)
Educativo-cultural (**ED**)
Administrativo – Institucional (**AD**)
Infraestructura Servicio Urbano (**ID**)
Dotacional Residencial (**DR**)
Dotacional Múltiple (**DM**)

Zonas Verdes – Jardines (**JL**)

Zonas Verdes – Áreas de Juego (**AL**)

Viales (**RV**)

- b) Núcleo Histórico Tradicional (**NUH**)
c) Extensión del Núcleo Histórico (**EXTNUH**)
d) Ampliación de Casco (**ACA**)
e) Ensanche (**ENS**)
f) Edificación Abierta/Tolerancia Industrial (**EDA-TI**)

Las dotaciones, se identifican con el signo “*” añadido a la derecha de su acrónimo cuando son de titularidad privada, y con la letra “P”, precediendo al acrónimo, cuando se califican pertenecientes a la Red Primaria, ó Estructural.

2.- La calificación de suelo dotacional afecta al suelo, al vuelo y al subsuelo.

3.- Las Zonas de Ordenanza se delimitan en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

CAPITULO II USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS SEGÚN ZONAS DE ORDENANZA

Sección Primera.- ZONA DE ORDENANZA: DOTACIONES - EQUIPAMIENTOS.

Artículo 2.- Ámbito de la normativa

Terrenos destinados por el Plan General a la dotación de equipamientos.

Artículo 3.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

1.- Los usos pormenorizados exclusivos de los terrenos calificados Dotaciones - Equipamiento son: Educativo - Cultural (*Ed*), Deportivo - Recreativo (*Rd*), Asistencial (*Td*), Infraestructuras - Servicios Urbanos y Territoriales (*Id*),- excepto los usos, Cementerio (*Cm*) y Depósito de Residuos (*DpR*),- y Administrativo Institucional (*Ad*).

La calificación específica de estos terrenos que consta en los Planos de Ordenación y la Memoria Justificativa es la correspondiente al destino que el Plan les asigna inicialmente. No obstante dicha calificación podrá ser modificada directamente en los términos regulados en el artículo 124 ROGTU, excepto en lo que se refiere a la zona "**PAT*-1**", cuyo uso pormenorizado exclusivo es el uso *servicio religioso (Atsr)*.

2.- Usos Incompatibles.- Todos los demás.

Artículo 4.- Regulación de la Edificación.

1.- Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.- Son parcelas edificables las que se identifican con las unidades de zonas calificadas según el artículo 3.A, y las de titularidad pública que se segreguen por la administración actuante atendiendo a las necesidades de los programas públicos que se trate de atender.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3, en general, los parámetros de la Edificación de las zonas de titularidad pública son los mismos que los regulados para la Unidad de Zona más próxima de Uso Dominante Residencial. No obstante, cuando se trate de implantar centros docentes serán, cuanto menos, los siguientes:

- a) Coeficiente de edificabilidad $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s.
- b) Coeficiente de ocupación de parcela $\geq 50\%$.
- c) Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
- d) Número de plantas ≤ 3 , sin limitación del número mínimo de plantas.
- e) Altura de cornisa $\leq 12 \text{ m}$.
- f) Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.
- g) Nº plazas de aparcamiento = Será el que determine el programa de necesidades.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

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

3.- Conforme a lo regulado en los artículos **12** y **510** ROGTU, los espacios públicos y edificios de pública concurrencia se dispondrán de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, en particular en lo que se refiere a la eliminación de barreras arquitectónicas.

Con dicha finalidad los proyectos técnicos para la construcción y/o puesta en servicio de los equipamientos públicos deberán justificar la adecuación a lo dispuesto, en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones*, la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, *en materia de accesibilidad en el medio urbano*, y disposiciones concordantes o que las sustituyan.

4.- En la Zona de ordenación “**PRD-1**” no se permite más edificación que la ya existente,- que podrá ser objeto de actuaciones de conservación y consolidación,- y la que, en su caso, pudiera precisarse para consolidación de los márgenes y defensa del barranco de El Rec, o La Rectoría

5.- Sin perjuicio de las actuaciones que pudiesen precisarse para mantenimiento y en su caso rehabilitación, el templo parroquial bajo la advocación de La Virgen del Rosario y el Castillo de Dos Aguas son a efectos del Plan General una edificaciones acabadas, no susceptibles de actuación o reforma que incremente su volumen o modifique significativamente sus elementos de composición arquitectónica y texturas.

Sección Segunda ZONA DE ORDENANZA: ZONAS VERDES – JARDINES y ÁREAS DE JUEGO.

Artículo 5.- Ámbito de la normativa

Terrenos urbanizados ó reservas de suelo, de titularidad pública, dispuestos por el Plan General para atender a las necesidades de la población de jardines y parques públicos.

Artículo 6.- Régimen General de Usos. Usos Pormenorizados, Compatibles e Incompatibles:

1.- Uso Dominante.- Espacios Libres y Zonas Verdes (**Jl**) y Áreas de Juego (**Al**)

2.- Usos Compatibles.- Deportivo - Recreativo (**Rd**), e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos (**ID**),- de titularidad pública.

3.- Usos Incompatibles.- Todos los demás.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Artículo 7.- Regulación de la Edificación.

1.- En general, no se permite edificación, salvo la imprescindible al servicio de los usos dominante y compatibles,- pequeñas casetas para guarda de material de mantenimiento y cercados y formación de graderíos de altura máxima sobre rasante, 4,00 m., pudiendo cerrarse los espacios bajo graderío hasta el 50% de su superficie y destinarse a usos relacionados con la actividad deportiva o mantenimiento. En la Zona PJL-1, solo se permite edificación y en los términos expresados a partir de una línea trazada a 50 m. del límite catastral del Barranco de El Rec o de La Rectoría, o del deslinde del dominio público hidráulico si se dispone de éste.

2.- Los espacios públicos se dispondrán de forma que se garantice a todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, la accesibilidad y el uso libre y seguro de su entorno, en particular en lo que se refiere a la eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo los proyectos técnicos que pormenoricen su diseño justificar el cumplimiento de las disposiciones a que se refiere el apartado **3** del artículo **4**.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Sección Tercera ZONA DE ORDENANZA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH)

ZONA DE ORDENANZA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	CÓDIGO: NUH	
MUNICIPIO: DOS AGUAS	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	SITUACIÓN EN LA EDIFICACION Y GRADO DE INTENSIDAD máximo
RESIDENCIAL UNITARIO ENTRE MEDIANERAS (RLm)	ACTIVIDAD ARTESANA (<i>Aa</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	HOTEL (<i>Ho</i>)	CUARTA
	ACTIVIDADES CULTURALES (<i>Cul</i>)	PRIMERA, SEGUNDA Y CUARTA
	ESTABLECIMIENTOS INFANTILES (<i>Est Inf</i>)	SEGUNDA
	ACTIV. RECREATIVAS Y DE AZAR (<i>Jr</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. OCIO – ENTRETENIMIENTO (<i>Oci</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. HOSTELERIA -RESTAURACION (<i>Rest</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA Y CUARTA
	PEQUEÑO COMERCIO (<i>PC</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	DOT. EDUCATIVO (<i>Ed</i> y <i>Ed'</i>)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. ASISTENCIAL (<i>Ed</i> y <i>Ed'</i>)	SEGUNDA Y CUARTA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS. - Son de aplicación las Normas de Aplicación Directa y Normas de Integración Paisajística que constan en el artículo 6, NNUUE y Titulo III de estas NNOP, respectivamente.		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	40 m ²	
Frente mínimo de parcela (fpm)	5 m	
Círculo inscrito mínimo	4,50 m.	
Ángulos medianeros	60º	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
	Número máximo de plantas	II ó III, según planos
	Altura máxima reguladora	SEGÚN ART.-3.A.4. OOMMPE
	Áticos	NO
	Semisótanos	SI
	Sótanos	NO
SOLO BALCONES	Cuerpos volados.-	ESPESOR ≤ 15 cm.
		LONGITUD ≤ 1/2 DEL FRENTE DE PARCELA
		VUELO ≤ 0,45 m. ó ≤ 1/10 DEL ANCHO DE CALLE
		ALTURA SOBRE RASANTE DE ACERA ≥ 3 m



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

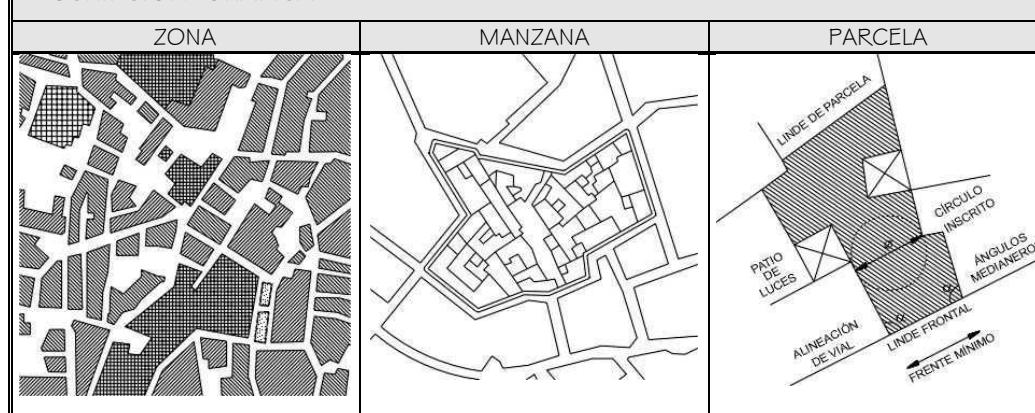
OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: SEGÚN ART.- 3.E OOMMPE, Anexo Normativo nº 1
 - Para conseguir una buena integración de las sustituciones se podrán variar en un 20% las altura de, la planta baja, de cornisa y totales. Esta variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y deberá ser justificada.
 - Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no supere el mayor de los ya existentes en la calle.
 - En general la composición de las fachadas, en cuanto a trazado y materiales, se ajustará a los criterios y modos tradicionales que han configurado la imagen urbana del conjunto.
- Por similitud con la situación actual, podrán realizarse escaleras exteriores a las alineaciones de fachada en esta zona cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- 1.- solo servirán a una planta superior
 - 2.- anchura máxima total.-. 1,00 m
 - 3.- Dejarán un ancho mínimo libre de 3,00 m. para la circulación y acceso al resto de propiedades.
 - 4.- su autorización requerirá la previa aprobación por el pleno del Ayuntamiento.
- Los frentes traseros de las manzanas EXTNUH-1 y EXTNUH-2, recibirán tratamiento propio de fechadas según las Normas de Integración Paisajística.- Anexo Normativo nº 2.

CONSTRUCCIONES EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC TORRE DE DOS AGUAS

Las licencias para construcciones y actividad en el ámbito del entorno de protección del BIC Torre de Dos Aguas y Castillo están sujetas a informe previo del departamento de la Generalitat competente en materia de carreteras

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Sección Cuarta ZONA DE ORDENANZA: EXTENSIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO (EXNUH)

ZONA DE ORDENANZA: EXTENSIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO	CÓDIGO: EXNUH	
MUNICIPIO: DOS AGUAS	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	SITUACIÓN EN LA EDIFICACION Y GRADO DE INTENSIDAD máximo
RESIDENCIAL UNITARIO ENTRE MEDIANERAS (RL/m)	REISENCIAL UNITARIO AGRUPADO (Ruq)	SEGUNDA Y CUARTA
	ACTIVIDAD ARTESANA (Aa)	PRIMERA Y SEGUNDA
	TALLER (Ta)	PRIMERA Y SEGUNDA
	HOTEL (Ho)	CUARTA
	ACTIVIDADES CULTURALES (CuI)	PRIMERA, SEGUNDA Y CUARTA
	ESTABLECIMIENTOS INFANTILES (Est. Inf)	SEGUNDA
	ACTIV. RECREATIVAS Y DE AZAR (Jr)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. OCIO – ENTRETENIMIENTO (Oci)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. HOSTELERIA -RESTAURACION (Rest)	PRIMERA Y SEGUNDA Y CUARTA
	PEQUEÑO COMERCIO (Po)	PRIMERA Y SEGUNDA
DOT. EDUCATIVO (Ed y Ed*)	DOT. EDUCATIVO (Ed y Ed*)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. ASISTENCIAL (Ed y Ed*)	SEGUNDA Y CUARTA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS. - Son de aplicación las Normas de Aplicación Directa y Normas de Integración Paisajística que constan en el artículo 6, NNUUE y Titulo III de estas NNOP, respectivamente.			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m ²	Profundidad edificable	Manzanas EXNUH-2 Y EXNUH-3.- 12,00 m.
Frente mínimo de parcela	5,50 m.		Manzana EXNUH-1.- Según Planos.
Círculo inscrito mínimo	5,50 m.		
Ángulos medianeros	60º		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	II
		Altura máxima reguladora	SEGÚN ART.-3.A.4. OOMMPE
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	NO
	Cuerpos volados SOLO BALCONES	ESPESOR \leq 15 cm.	
		LONGITUD \leq 1/2 DEL FRENTE DE PARCELA	
		VUELTO \leq 0,45 m. ó \leq 1/10 DEL ANCHO DE CALLE	
		ALTURA SOBRE RASANTE DE ACERA \geq 3 m	



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: SEGÚN ART.- 3.E OCOMMPE, Anexo Normativo nº 1
- Los frentes traseros de las manzanas EXTNUH-2 y EXTNH-3, recibirán tratamiento propio de fechadas según las Normas de Integración Paisajística.- Anexo Normativo nº 2.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		A detailed technical drawing of a building footprint within a parcel boundary. Labels include: LINDE DE PARCELA (Parcel Boundary), PROFUNDIDAD EDIFICABLE (Buildable Depth), ALINEACIÓN INTERIOR (Interior Alignment), CÍRCULO INSCRITO (Inscribed Circle), ALINEACIÓN DE VAL (Val Alignment), LINDE FRONTAL (Front Boundary), and FRENTE MÍNIMO (Minimum Frontage).



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Sección Quinta ZONA DE ORDENANZA: AMPLIACIÓN DE CASCO.-

ZONA DE ORDENANZA: AMPLIACIÓN DE CASCO	CÓDIGO: ACA	
MUNICIPIO: DOS AGUAS	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE SOLO EN SITUACIÓN TERCERA	USOS COMPATIBLES	SITUACIÓN EN LA EDIFICACION Y GRADO DE INTENSIDAD máximo
RESIDENCIAL UNITARIO ENTRE MEDIANERAS <i>(RUm)</i>	ACTIVIDAD ARTESANA (<i>Aa</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	HOTEL (<i>Ho</i>)	CUARTA
	ACTIVIDADES CULTURALES (<i>Cul</i>)	PRIMERA, SEGUNDA Y CUARTA
	ESTABLECIMIENTOS INFANTILES (<i>Est Inf</i>)	SEGUNDA
	ACTIV. RECREATIVAS Y DE AZAR (<i>Jr</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. OCIO – ENTRETENIMIENTO (<i>Oci</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. HOSTELERIA -RESTAURACION (<i>Rest</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA Y CUARTA
	PEQUEÑO COMERCIO (<i>PC</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	DOT. EDUCATIVO (<i>Ed</i> y <i>Ed'</i>)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. ASISTENCIAL (<i>Ed</i> y <i>Ed'</i>)	SEGUNDA Y CUARTA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS.- Son de aplicación las Normas de Aplicación Directa y Normas de Integración Paisajística que constan en el artículo 6, NNUUE y Titulo III de estas NNOP, respectivamente.

PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m ²	
Frente mínimo de parcela (fpm)	5,50 m	
Círculo inscrito mínimo	4,50 m.	
Ángulos medianeros	60°	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	III
	Altura máxima reguladora	SEGÚN ART.-3.A.4. OCOMMPE
	Áticos	NO
	Semisótanos	SI
	Sótanos	SI.- Una sola planta
	Cuerpos volados.- SOLO BALCONES	ESPESOR \leq 15 cm.
		LONGITUD \leq 1/2 DEL FRENTE DE PARCELA
		VUELO \leq 0,45 m. ó \leq 1/10 DEL ANCHO DE CALLE
		ALTURA SOBRE RASANTE DE ACERA \geq 3 m



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: SEGÚN ART.- 3.E OOMMPE, Anexo Normativo nº 1
- Para conseguir una buena integración de las sustituciones se podrán variar en un 20% las altura de, la planta baja, de cornisa y totales. Esta variación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento y deberá ser justificada.
- Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no supere el mayor de los ya existentes en la calle.
- En general la composición de las fachadas, en cuanto a trazado y materiales, se ajustará a los criterios y modos tradicionales que han configurado la imagen urbana del conjunto.
- La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Consellería de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		Este plano detallado muestra la configuración de una parcela con sus límites y dimensiones. Se incluyen las siguientes etiquetas: 'PUNTO DE LUCES' (punto de luces), 'CÍRCULO INSSCRITO' (círculo inscrito), 'LÍNEA DE PARCELA' (línea de parcela), 'AUNEACIÓN DE VAL' (auneación de val), 'LÍNEA FRONTEL' (línea frontal) y 'ÁNGULOS MEDIANEROS' (ángulos medianeros). Se indican también los lados 'FRONTE MÍNIMO' y 'FRONTE MÁXIMO'.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Sección Sexta ZONA DE ORDENANZA: ENSANCHE. -

ZONA DE ORDENANZA EXTENSIÓN DE CASCO,-	CÓDIGO: ENS	
MUNICIPIO: DOS AGUAS	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	SITUACIÓN EN LA EDIFICACION Y GRADO DE INTENSIDAD máximo
RESIDENCIAL MÚLTIPLE (VIVIENDAS EN BLOQUE) (RMB) SOLO EN SITUACIÓN TERCERA, excepto si se trata del uso detallado vivienda en régimen de protección pública (VPP)	ACTIVIDAD ARTESANA (<i>Aa</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	TALLER (<i>Ta</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	HOTEL (<i>Ho</i>)	CUARTA
	ACTIVIDADES CULTURALES (<i>Cul</i>)	PRIMERA, SEGUNDA Y CUARTA
	ESTABLECIMIENTOS INFANTILES (<i>Est Inf</i>)	SEGUNDA
	ACTIV. RECREATIVAS Y DE AZAR (<i>Jr</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. OCIO – ENTRETENIMIENTO (<i>Oci</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	ACTIV. HOSTELERIA -RESTAURACION (<i>Rest</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA Y CUARTA
	PEQUEÑO COMERCIO (<i>PO</i>)	PRIMERA Y SEGUNDA
	DOT. EDUCATIVO (<i>Ed y Ed*</i>)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. ASISTENCIAL (<i>Ed y Ed</i>)	SEGUNDA Y CUARTA

G3

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	90 m ²	Profundidad edificable (p)	PLANTA BAJA.- $p \geq 8,00$ m.
Frente mínimo de parcela	8,00 m.		- En manzanas con alineaciones enfrentadas a vial de acceso rodado y vial de acceso solo peatonal, la profundidad edificable se extiende de uno a otro y es obligada la total ocupación.
Círculo inscrito mínimo	6,00 m.		
Ángulos medianeros	60º		
			PLANTA SUPERIOR.- $8,00 \leq p \leq 16,00$ M.
			- Si se tiene desnivel en el solar, la edificación se dispondrá escalonada y con la profundidad requerida para que no se supere en ningún punto la altura máxima de cornisa según el nº de plantas permitido conforme al artículo 3.A.4 OOMMPE.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	SEGÚN PLANOS DE ORDENACIÓN. Se admiten edificaciones con una planta menos. Cuando así ocurra, las medianeras que queden vistas deberán tratarse como fachadas a costa de del titular de la edificación que desee acogerse a la presente norma.
		Altura máxima reguladora	SEGÚN ART.-3.A.4. OOMMPE. La edificación en patios interiores no sobrepasará la altura permitida de la planta baja
	Áticos		NO



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanística
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanístico

14





Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Semisótanos	SI
Sótanos	SI.- una sola planta
	Suma de longitudes de elementos volados ≤ al 80% de la suma de longitudes de fachada en plantas superiores a la baja.
	Vuelo máximo:
Cuerpos volados	<ul style="list-style-type: none">- Calles de 3,00 m.- No se admite vuelo.- Calles de 6,00 m.- 0,50 m.- solo balcón.- Calles de 9,00 m.- 0,75 m. balcón y mirador- Calles mayores de 9,00 m. 1,00 m.

OTRAS CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none">- Dotación de aparcamientos: SEGÚN ART.- 3.E OCOMMPE, Anexo Normativo nº 1- En las zonas destinadas a vivienda en régimen de dotación pública (vpp) la planta baja se destinará al uso dominante RESIDENCIAL MÚLTIPLE (VIVIENDAS EN BLOQUE) (RMB)
<ul style="list-style-type: none">- La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Consellería de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

ZONA	MANZANA	PARCELA
		<p>Diagrama de una parcela rectangular dividida en secciones. Se indican las siguientes dimensiones y marcas:<ul style="list-style-type: none">LÍNEA DE PARCELA: Línea exterior de la parcela.LÍNEA FRONTEL: Línea que marca la parte frontal de la parcela.FRENTE MÍNIMO: Distancia mínima entre la parcela y la calle.LÍNEA DE VIAL: Línea que marca la parte posterior de la parcela.ALINEACIÓN INTERIOR: Línea que marca la parte interior de la parcela.CÍRCULO INSCRITO: Círculo inscrito dentro de la parcela.PROFUNDIDAD EDIFICABLE: Profundidad máxima permitida para la construcción.</p>



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Sección Séptima ZONA DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN ABIERTA TOLERANCIA INDUSTRIAL.

ZONE DE ORDENANZA: EDIFICACIÓN ABIERTA / TOLERANCIA INDUSTRIAL	CÓDIGO: EDA - TI	
MUNICIPIO: DOS AGUAS	PLAN GENERAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	SITUACIÓN EN LA EDIFICACION Y GRADO DE INTENSIDAD máximo
TALLER (Ta)	ACTIVIDAD ARTESANA (Aa)	SEGUNDA Y CUARTA
	INDUSTRIA (In)	SEGUNDA Y CUARTA
	HOTEL (Hs)	CUARTA
	ESPECT. Y ACT. PÚB. CONC. (Esp)	SEGUNDA
	PEQUEÑO COMERCIO (PC)	SEGUNDA
	COMERCIO MEDIO (CM)	SEGUNDA Y CUARTA
	OFICINAS (Of)	SEGUNDA TERCERA Y CUARTA
	APARCAMIENTO (Ap)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. DEPORTIVO RECREATIVO (Rd)	SEGUNDA TERCERA Y CUARTA
	DOT. ASISTENCIAL SANITARIO (Td)	SEGUNDA Y CUARTA
	DOT. ADMINISTR. INSTITUCIONAL (Ad)	SEGUNDA TERCERA Y CUARTA
	ESP. LIBRES Y ZONAS VERDES (Jl)	SEGUNDA
	SUMINISTRO DE CARBURANTE (Gas)	SEGUNDA
	RESIDENCIAL UNITARIO (RU).- solo vinculado a la actividad principal y hasta el 10% de la edificabilidad total	SEGUNDA Y TERCERA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS. - Son de aplicación las Normas de Aplicación Directa y Normas de Integración Paisajística que constan en el artículo 6, NNUUE y Titulo III de estas NNOP, respectivamente.

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	200 m ²	Distancia mínima al lindo frontal.-	
Frente mínimo de parcela	12,00 m.	En las manzanas con frente a la carretera CV-580, la distancia mínima al lindo frontal es la determinada por la legislación de carreteras	0,00 m
Círculo inscrito mínimo	8,00 m.		
		Distancia mínima al resto de lindes	1,50 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,60 m ² t/m ²	Nº máximo de plantas	II
Coeficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	8,00
		Altura máxima total	10,00
		Áticos	NO
		Semisótanos	NO
		Sótanos	NO





Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

OTRAS CONDICIONES

- Dotación de aparcamientos: SEGÚN ART.- 3.E OOMMPE, Anexo Normativo nº 1
- Se considera INCOMPATIBLE el uso educativo para los niveles establecidos en el Decreto 104/2014
- La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

TITULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

CAPÍTULO I PARÁMETROS PARA DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.- Remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Las definiciones de los parámetros que utiliza el Plan General para determinar el modo de materializar la edificación y el aprovechamiento urbanístico son las contenidas, en los Títulos II y III del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana,- Orden de 26 de Abril de 1.999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,- y en los artículos, “197” a “204” del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística,- Decretos, 67/2.006, de 19 de Mayo, y 35/2.007 de 13 de Abril.

Artículo 9.- Condiciones de Diseño y Calidad de las Construcciones, en General, y de los Edificios de Vivienda y Alojamiento.

1.- Las construcciones,- en general,- se ajustarán a lo dispuesto, en el Código Técnico de la Edificación,- RD, 314/2.006, de 17 de marzo, y documentos complementarios y aclaratorios posteriores, y en las diferentes normas de diseño sectoriales, según fuere su uso, destino, o tipología.

2.- Las viviendas y alojamientos,- en particular,- se ajustarán a lo dispuesto, en el Decreto 151/2009, de 2 de Octubre, del Consell, por el que se aprueban las Exigencias Básicas de Diseño y Calidad en Edificios de Vivienda y Alojamiento, y la Orden de 7 de Diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en Desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de Octubre, del Consell y posteriores modificaciones de la misma, o norma que lo sustituya.

Artículo 10.- Particularidades de Interpretación y Reglas de Aplicación de los Parámetros Definitorios de la Edificación.

A. Particularidades Relativas a la Altura de la Edificación.

1.- **Medición de la Altura.**- El modo de medir la altura en función de la rasante será el siguiente:

- a) cuando en una parcela con un único frente de fachada exista diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto de la rasante de las calles, la altura máxima de fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante a cota media existente entre las extremas.
- b) En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina se realizará según el apartado “a”, desarrollando las fachadas como si fueran una sola.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- c) Cuando se trate de edificación aislada, la altura máxima de la edificación deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural ó según las condiciones establecidas para la zona.

Estas mismas reglas son de aplicación para la medición de la altura de las plantas de sótano.

- 2.- **Tolerancia de Alturas.**- Se podrá edificar con una planta menos que las permitidas en el plano, si las ordenanzas de una zona no expresan la tolerancia de alturas.

- 3.- **Construcciones Permitidas por Encima de la Altura de Cornisa.**- Se admiten las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:

- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 25 grados trazado desde el borde de las alineaciones de fachada interiores y exteriores. Cuando por las dimensiones de la parcela, la profundidad edificable sea inferior a la permitida, el linde de propiedad será considerado como alineación interior.
- Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubierta, siempre que no rebasen una altura de 1,20 m., sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados ó elementos de cerrajería.
- Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar una altura de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

- 4.- **Relación entre Nº de Plantas, Altura de Cornisa y Altura Máxima.**- la relación entre el número de plantas y la altura de cornisa máxima (m) y la altura total máxima (m) que puede alcanzar la edificación,- salvo regulación específica de la Zona de Ordenación es la siguiente:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA MÁXIMA	ALTURA TOTAL MÁXIMA
I	4,00	6,00
II	7,00	9,00
III	10,00	12,00
IV	13,00	15,00

- 5.- **Altillos en la Planta Baja.**- Se admiten altillos en la planta baja cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- No tenga acceso independiente desde el exterior.
- No ocupar más del 50% del local al que está adscrito.
- Dejar por encima y debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 m.

En casos de espacios utilizados únicamente como almacenes y sin acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2,00 m.

B. Particularidades Relativas a la Parcelación.



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanística
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanístico



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- 1.- *Inedificabilidad* de las Parcelas Inferiores a la Mínima.- Cuando una parcela sea de superficie ó dimensiones inferiores a la fijada como mínima será *inedificable*. No se podrá conceder licencia de edificación sobre parcelas colindantes con parcelas *inedificables* en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites; cuando no exista acuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento podrá imponer la repartición.
- 2.- Excepciones a la *Inedificabilidad* de las Parcelas Inferiores a la Mínima.- Excepcionalmente podrá concederse licencia para edificar aquellas parcelas existentes de dimensiones inferiores a las mínimas que puedan albergar de modo autónomo viviendas que respeten las condiciones mínimas permitidas legalmente, computando por cada vivienda un máximo de dos plantas de edificación. Solamente podrá permitirse su construcción cuando no haya posibilidad de agregarlas a ninguna de las parcelas inmediatas por estar todas ellas consolidadas y no ser previsible su derribo en un periodo de 15 años.
- 3.- Vallado de las Parcelas Rusticas.- Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de 2,00 m. de altura máxima, permitiéndose cerramientos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m. El cerramiento podrá ser a linde y dentro de los límites de la finca, a excepción de los linderos a caminos que guardarán las distancias reguladas en las normas. Se consideran apropiadas las delimitaciones realizadas co especies arbóreas y vegetales.
- 4.- Cierre de las Parcelas Urbanas.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse, según la alineación oficial, mediante cerramientos permanentes de 2,00 m. de altura mínima hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y con acabados de cara vista ó enlucidos y pintados según el ornato requerido

C. Particularidades Relativas al Cómputo de la Edificabilidad.

Quedan incluidas en el cómputo, a menos que en una zona se establezca lo contrario, las superficies correspondientes a:

- a) Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso excluyendo los sótanos que se autoricen.
- b) Las terrazas, balcones y cuerpos volados con independencia de que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta y de los materiales empleados, pueda de deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos en el cómputo las superficies correspondientes a:

- a) Patios interiores aunque sean cerrados.
- b) Las cubiertas planas aunque sean transitables.
- c) Los soportales porticados de uso público.





Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- d) Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.
- e) Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean cubiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

D. Particularidades Relativas a las medianeras.-

Las nuevas construcciones si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianera en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios.

E. Particularidades Relativas a las Reservas de Aparcamiento en la Edificación.-

- a) Las reservas de aparcamientos en la propia parcela cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona serán como mínimo las que se contemplan en los artículos "208" a "210" ROGTU, según el uso de que se trate.
- b) Quedan eximidas de la obligación de reserva de aparcamiento aquellas parcelas del Núcleo Histórico Tradicional no accesibles al automóvil y cualesquiera otras en las que se dé alguna de las siguientes condiciones:
 - tener superficie inferior a 220 m².
 - No poder contener en su interior un rectángulo de 18 m x 12 m.
 - Demostrar la imposibilidad de establecer la reserva a causa de las características de la parcela.
 - Estar situadas en zonas en que, a causa de las condiciones viarias, de la tipología arquitectónica ó de las condiciones de accesibilidad, la realización del aparcamiento pueda suponer lesión para las características del medio ambiente e imagen urbana, a juicio del Ayuntamiento.
 - El Ayuntamiento en caso de dificultad para realizar la reserva de aparcamiento en la propia parcela, podrá autorizar su establecimiento en otro edificio cercano, estableciendo las garantías para que se mantenga vinculada a la edificación concedida.

F. Particularidades Relativas Chimeneas de ventilación y recogida de humos.-

- a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.
- b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo 1,00 m. por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8,00 metros y 2,50 m. sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4,00 m. El conducto deberá terminar en un aspirador estático



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

(sombrerete). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.

- c) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o evacuación de humos podrá sobrepasar el plano exterior de la fachada, debiendo solucionarse las evacuaciones, interiormente a las edificaciones con las técnicas adecuadas y con el fin de no producir goteo ni molestias.
- d) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen.
- e) Podrán excluirse de la norma del apartado "b" aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas quede suficientemente justificada, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

G. Particularidades Relativas a la Publicidad Exterior.-

- a) Los carteles y rótulos que sean perpendiculares a fachada tendrán un saliente menor de 20 cm. a anchura de la acera y no superior a 1,00 m. Se situarán a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasante de la acera y tendrán una altura no superior a 2,00 m. Excepcionalmente y por razones justificables (galerías, pasajes comerciales, etc.) la altura sobre la rasante podrá reducirse hasta 3,00 m. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno. La separación mínima a lindes de parcela será 60 cm.
- b) En la Zona del Núcleo Histórico solo se permitirán rótulos comerciales situados en el plano de fachada, de pequeño tamaño, e integrados adecuadamente en la edificación y su entorno.
- c) 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 y la señalización de instalaciones.

Artículo 11.- Condiciones de Diseño y Calidad de las Obras Públicas y Obras Civiles, en general.

A. VIARIO URBANO y ZONAS VERDES.-

1.- El diseño del viario urbano se ajustará a lo dispuesto en la Orden de 9 de Junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2.004, de 5 de Marzo, del Consell, en materia de Accesibilidad en Medio Urbano, y la Orden de 28 de Noviembre de 2008, de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, por la que se aprueba la, Norma de Secciones de Firme de la Comunitat Valenciana.

2.- Criterios de diseño.- En los proyectos de obras ordinarias que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones:



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanística
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanístico



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- a) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de las calles con aceras.
- b) Hacer ó dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzada de calles anchas y peatonales.

3.- En el suelo urbanizable el diseño de zonas verdes y viario se ajustará a lo dispuesto en los artículos "127" y "128", y "130" y "131", ROGTU.

No obstante, en el entorno de Núcleo Histórico Tradicional, primará el criterio de integración con el tejido y la escena urbana existentes sobre la funcionalidad del vial.

4.- Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y cajas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana. Se procurarán concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes ó soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

B. ABASTECIMIENTO DE AGUAS.-

1.- Los cálculos de demanda para cada uso se justificarán de acuerdo con el Plan Hidrológico de Cuenca y en defecto de éste, con las recomendaciones del Organismo de Cuenca.

2.- Las aguas para abastecimiento se ajustarán a lo dispuesto en, **RD 140/2.003**, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, RD 865/2.003 por el que se establecen los Criterios Higiénico-Sanitarios para la Prevención y Control de la Legionelosis, y D 58/2.006 del Consell, por el que se desarrolla RD 140/2.003 en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

3.- Salvo justificación en contrario se adoptará un caudal de punta 2,4 veces el caudal medio. La capacidad de los depósitos será la necesaria para la regulación diaria de 1,2 veces el volumen correspondiente al día de máximo consumo.

4.- El diseño de las redes de distribución se ajustará a lo dispuesto en la Orden de 28 de Julio de 1.974 del Ministerio de Obras Públicas Urbanismo,- MOPU,- por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento (BOE.- 2/10/1.974 y 3/10/1974). Las redes se trazarán siempre bajo las aceras. La carga estática mínima será, 1,5 atmósferas y la máxima, 5 atmósferas.

C. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.-

1.- Se dispondrá una red pública solo para evacuación de aguas residuales. La evacuación de aguas pluviales se resolverá, bien en superficie, bien en red independiente, o ambas.

2.- El caudal a evacuar se tomará el mismo que el determinado para el abastecimiento a la población, pudiendo descontarse el estimado para riegos de zonas verdes y baldeo de calles.

3.- El diseño de las redes de evacuación se ajustará a lo dispuesto en la Orden MOPU de 15 de Septiembre de 1.986 del Ministerio de Obras Públicas Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones y el documento, "Guía Técnica sobre Redes de Saneamiento y Drenaje urbano".



JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola
ENCARINA BOSCH FERRER – Arquitecta Urbanística
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado Urbanístico





Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Cedex / Mº de Fomento /Mº Medio Ambiente (Junio 2007). Además se tienen las siguientes condiciones:

- a) La situación en alzado se proyectará a profundidad tal que se asegure el drenaje de la edificaciones actuales y futuras y se impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento. El punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de 1,00 m. por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución. Son inadmisibles los escalones ascendentes en solera y clave.
- b) Velocidad.- La velocidad del flujo en cada tramo será menor de 3 m/seg y mayor de 0,60 m/seg.
- c) Pozos de Registro.- En los colectores no visitables se situarán a distancia máxima de 50 m. En los colectores visitables a menos de 300 m. y siempre como norma general, en los puntos singulares tales como cambio de pendiente, y otros.
- d) Cámara de descarga.- tendrán capacidad mínima de 0,6 m³, Se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que se prevean sedimentación.
- e) Diámetro mínimo de tuberías: 25 cm.

D. ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

1.- El diseño de las redes de abastecimiento de energía eléctrica se ajustará a lo dispuesto en, RD 223/2.008, de 15 de Febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias,- ITC-LAT 01 a 09,- y RD 842/2.002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

2.- Las conducciones serán siempre subterráneas. Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

- a) 5.000 watios/vivienda
- b) 100 watios /m² de local comercial
- c) coeficiente de simultaneidad,- 0,45
- d) Factor de potencia.- 0,85

E. ALUMBRADO PÚBLICO

1.- El diseño del alumbrado público se ajustará a lo dispuesto en, la Instrucción de Alumbrado Urbano, Ministerio de la Vivienda, Madrid - 1.965 y la Orden de 15 de Julio de 1994, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica «Protección contra Contactos Indirectos en Instalaciones de Alumbrado Público».

2.- En el cálculo se considerarán los siguientes estándares de calidad:

- a) Potencia mínima.- 16 watios/m de vial
- b) Iluminación horizontal media:



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- 12 lux en vías principales.
- 4 lux en vías de servicio y peatonales
- c) Coeficiente de uniformidad
 - 0,4 en vías principales.
 - 0,3 en vías de servicio y peatonales

3.- Las líneas de distribución serán subterráneas. En general se tendrán presentes las siguientes consideraciones:

- a) Se reducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.
- b) Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento, mediante el empleo de las disposiciones técnicas adecuadas.
- c) Las alturas y separación de los puntos de luz estará en función de las características técnicas de los aparatos, recomendándose la disposición lateral alternada de los mismos.

CAPÍTULO II DEFINICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS A LOS TERRENOS

Sección Primera. GENERALIDADES

Artículo 12.- Usos Globales y Usos Pormenorizados.

Las clases de Usos de los que es susceptible el territorio, atendiendo a la escala en la que son definidos por el Plan General, son las siguientes:

- a) Usos Globales.- Que ilustran la función básica de las Zonas de Ordenación del municipio
- b) Usos Pormenorizados.- Aquellos que no admiten mayor precisión sobre su contenido,- salvo en el Proyecto de Actividad,- y son asignados por el Plan General con carácter dominante, compatible, incompatible o exclusivo a las diferentes Zonas de Ordenanza.

Artículo 13.- Usos, Dominante, Compatibles, e Incompatibles

1.- Es Uso Dominante, o Principal, el Uso Pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en un ámbito, condiciona los parámetros de su ordenación física y determina el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto al resto de usos. Cuando el Uso Dominante excluye la posibilidad de implantación de cualquiera otro se denomina, "Uso Exclusivo".

2. Las Clases de Usos Pormenorizados atendiendo a su relación con el Uso Dominante, son las siguientes:



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

a) Usos Compatibles.- Usos cuya implantación puede autorizarse en el ámbito de que se trate simultáneamente, o en sustitución del Uso Dominante, sin que éste pierda ninguna de las características que le son propias.

b) Usos Incompatibles.- Usos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por ser contrario a los objetivos de la ordenación.

Tienen la condición de usos Incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad y salubridad.

3.- El Plan General determina para cada Zona de Ordenanza el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles,- ó bien, el Uso Exclusivo. No obstante, cuando por causa del emplazamiento, ó la necesidad de acceso se precise la autorización de las administraciones sectoriales en materia de carreteras y dominio público hidráulico, la compatibilidad de los usos regulada por el plan general está condicionada al dictamen de éstas. A tal efecto los proyectos técnicos evaluarán la incidencia en el sistema viario de los usos y actividades que pretendan implantarse.

Artículo 14.- Clasificación de los Usos Pormenorizados atendiendo a su emplazamiento en la edificación.

1.- Atendiendo su emplazamiento en la edificación, los Usos Pormenorizados pueden ocupar las siguientes "Situaciones":

- a) Situación Primera (1^a).- En Plantas de Sótano de edificios destinados a otros o al mismo uso.
- b) Situación Segunda (2^a).- En la Planta Baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
- c) Situación Tercera (3^a).- En las Plantas Superiores a la Planta Baja de edificios destinados a otros usos, o en las Plantas Bajas estos edificios cuando el acceso al local en cuestión discorra ó haya de recorrer espacios comunes.
- d) Situación Cuarta (4^a).- En edificios destinados específicamente al uso de que se trate.

2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los Usos Pormenorizados comprendidos en el Uso Global Residencial en Situación Primera (1^a), y en general la utilización de Plantas de Sótano para locales de trabajo, a excepción de Garajes y Establecimientos Públicos, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y protección contra incendios.

Artículo 15.- Grado de intensidad del impacto de implantación de los usos identificados como, "Actividades Calificadas".

1.- A efectos de determinar la compatibilidad con el Uso Residencial y otras actividades, en función del impacto ambiental a que dan lugar, y de acuerdo con el Anexo II a la Orden 54/90 de 26 de Marzo del Gobierno Valenciano por la que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, los diferentes Usos Pormenorizados de los que son



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

susceptibles los terrenos se clasifican en grados de intensidad, de “1” a “5”, según la siguiente relación:

Inocua	Grado de Intensidad 0
Índice Bajo	Grados de Intensidad 1 y 2
Índice Medio	Grado de Intensidad 3
Índice Alto	Grados de Intensidad 4 y 5

2. Los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:

- Grado de Intensidad “G0”.- Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que puedan producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas, o comportar riesgos graves para las personas y los bienes.
- Grado de Intensidad “G1”.- Corresponde a aquellas actividades que pueden implantarse en el tejido urbano residencial sin que ello sea causa de molestias significativas a la comunidad. No necesitan especiales medidas correctoras.
- Grado de Intensidad “G2”.- Corresponde a aquellas actividades que pueden implantarse en el tejido urbano residencial sin que ello sea causa de molestias significativas a la comunidad siempre que se apliquen las medidas correctoras pertinentes.
- Grado de Intensidad “G3”.- Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico total, implantación de sistemas de absorción de olores, filtración de fluentes a la atmósfera, depuración de vertidos con tratamiento previo físico/químico, prevención de riesgo de incendio del tipo “medio”, y otras. La adopción de las medidas correctoras adecuadas hace posible, excepcionalmente, su ubicación en zonas residenciales.
- Grado de Intensidad “G4”.- Corresponde a aquellas actividades que, aun dotándose de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, el carácter nocivo o el peligro, continúan manteniendo un nivel tan alto de impacto ambiental que es imposible su ubicación en zonas residenciales. Son, no obstante, admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexisten con viviendas y bastante alejadas de estas.
- Grado de Intensidad “G5”.- Corresponde a aquellas actividades que a causa de sus molestias,- por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, carácter nocivo, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas,- es inadmisible su implantación en el tejido



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.

Artículo 16.- Usos Públicos y Privados.

Los Usos Pormenorizados comprendidos en los Usos Globales, Dotacional, y Relacionados con el Transporte y las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales y el Uso Pormenorizado Estacionamiento, atendiendo a su titularidad, pueden ser:

- a) Pùblicos: cuando son ejercidos por la Administración.
- b) Privados (*pv*): cuando son ejercidos por los particulares, directamente, o por medio de concesión administrativa, ó temporalmente en espacios públicos, y previa la autorización administrativa correspondiente.

Sección Segunda. USOS PORMENORIZADOS

Artículo 17.- Generalidades

A efectos de precisar la ordenación urbanística en cada Zona de ordenanza, los Usos Pormenorizados de los que son susceptibles los terrenos son los que se describen e identifican en este Capítulo.

Artículo 18.- Usos Pormenorizados, Residenciales.

- A. Uso Residencial Unitario.- Es uso Residencial Unitario,- según dispone el artículo "75.2.a" de R.Z.,- el que identifica aquéllas zonas en medio urbano en las que se tiene una sola vivienda por parcela. A efectos del Plan General, comprende a su vez las siguientes categorías:
 - a) Uso Pormenorizado Residencial Unitario Aislado (*RUa*).- cuando se localiza, de forma única, en parcela independiente y edificio aislado en el interior de ésta
 - b) Uso Pormenorizado Residencial Unitario entre Medianeras (*RUm*): cuando se localiza de forma única en parcela independiente, entre medianeras.
 - c) Uso Pormenorizado Residencial Unitario Agrupado (*RUg*).- Dos ó más viviendas respondiendo a una unidad de proyecto que se localizan cada cual en parcela independiente, pero compartiendo determinados espacios comunes según el régimen denominado "división horizontal de propiedad tumbada", tales como, sótanos para garajes, espacios libres de titularidad privada, espacios de uso deportivo, piscinas, u otros.
- B. Uso Residencial Múltiple, ó Viviendas en Bloque (*RMb*).- Es Uso Residencial Múltiple,- según dispone el artículo "75.2.b" de R.Z.,- el que identifica aquéllas zonas en las que se tiene más de una vivienda por parcela. Corresponde al concepto tradicional de viviendas en régimen de división horizontal de propiedad.



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Artículo 19.- Usos Pormenorizados Industriales.

- a) Uso Pormenorizado Actividad Artesana (**Aa**).- En locales de superficie no superior a 300 m². Actividad incluida en el repertorio de oficios artesanos, que desarrolla básicamente operaciones de carácter eminentemente manual y, de forma auxiliar, utiliza elementos de accionamiento electromecánico de potencia activa inferior 5 Kw, y con emisión sonora no superior a 55 dB, no estando permitida la actividad nocturna.
- b) Uso Pormenorizado Taller (**Ta**): En locales de superficie no superior a 450 m². Actividad que comprende operaciones de carácter manual (mecánico, físico o químico), con razón de potencia instalada en relación a la superficie no superior a 0,05 KW/m², y con emisión sonora no superior a 60 dB, no estando permitida la actividad nocturna.
- c) Uso Pormenorizado Industria (**In**): actividad que comprende las mismas operaciones que las características del uso Taller, con razón de potencia instalada no superior a 0,150 KW/m² y número de operarios no superior a 25. Podrán encuadrarse en esta clase actividades con relaciones de los elementos señalados diferentes, a razón de dos (2) operarios por cada 0,075 KW de potencia instalada, hasta un máximo de ciento cincuenta (150).
- d) Uso Pormenorizado Gran Industria (**GIn**): actividad que comprende operaciones de cualquier índole, con relación de potencia acomodada a superficie que exceda de la máxima propia del Uso Pormenorizado Industria y sin limitación del número de operarios.
- e) Uso Pormenorizado Pequeño Almacén (**PAI**): actividad consistente en el acopio de productos de la industria, para ulterior distribución o venta al mayor, ocupando una superficie en planta no superior a 500 m² y con una relación de carga almacenada en superficie no superior a 20 Kg/m².
- f) Uso Pormenorizado Almacén (**AI**): actividad de acopio de productos de la industria que por su mayor dimensión no está comprendida en la definición del uso pormenorizado Pequeño Almacén.

Artículo 20.- Usos Pormenorizados, No Urbanos, de Carácter Rural y Minero

- a) Uso Pormenorizado Agrícola (**Ag**).- actividades de cultivo y explotación agrícola del territorio.
 - El almacenado de productos y maquinaria agrícolas en el Suelo No urbanizable, no se considera Uso Industrial.
 - El uso pormenorizado consistente en la guarda de aperos de labranza y mecanismos de control de riegos automáticos, que precisa la construcción de pequeñas edificaciones denominadas "*Casetas de Aperos*", de superficie no superior a 20 m² en zonas de regadío y 100 m² en zonas de secano (**Cap**), se entiende comprendido en el mismo Uso Pormenorizado Agrícola.
- b) Uso Pormenorizado Ganadero (**Gan**).- actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo,- pastoreo,- o intensiva,- granjas (**Ganj**)



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- c) Uso Pormenorizado Forestal (**Fo**).- actividades relacionadas con la explotación o la conservación de los bosques, incluyendo plantaciones y replantaciones especializadas.
- d) Uso Pormenorizado Cinegético (**Ci**).- actividades relacionadas con la práctica de la caza.
- e) Uso Pormenorizado, Explotación de Canteras, Extracción de Áridos y Tierras o Recursos Geológicos, Mineros o Hidrológicos (**Can**).

En este uso se entienden comprendidas,- salvo que el Plan General las prohíba explícitamente, las actividades junto a las zonas de extracción destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación, tales como Plantas de Asfalto, Plantas de Hormigón, u otras.

- f) Uso Pormenorizado Vivienda Aislada y Familiar (**VAf**).- Es el uso residencial excepcional propio solo del suelo no urbanizable que se localiza, de forma única, en parcela independiente, edificio aislado, sin posibilidad de formación de núcleo de población y sin vinculación con la actividad agraria.
- g) Uso Pormenorizado Vivienda Rural Vinculada a la Explotación Agrícola (**VRea**): Es el uso residencial excepcional propio solo del suelo no urbanizable que se localiza, de forma única, en parcela independiente, edificio aislado en los términos a que se refiere al artículo “22” de L.S.N.U.

Artículo 21.- Usos Pormenorizados Terciarios.

- a) Uso Pormenorizado Hotel (**Hs**).- actividad que tiene por objeto proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) Uso Pormenorizado Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia (**Esp**).- Engloba los siguientes tres grandes grupos de actividad:
 - Espectáculos Públicos.- Acontecimientos en los que se concentra público con objeto de presenciar representaciones, actuaciones, exhibiciones o proyecciones, que son ofrecidas por empresas,- o artistas, o ejecutantes, que intervengan por cuenta de éstas,-
 - Actividades Recreativas.- Acontecimientos que congregan público que participa en la actividad o recibe los servicios que los son ofrecidos con fines de ocio y diversión.

Se denominan a tal efecto, “Establecimientos Públicos”, los locales en los que se realizan Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, sin perjuicio de poder desarrollarse en instalaciones portátiles, desmontables, o en la vía pública.

De conformidad con la que dispone la Ley 4/2.003 de 26 de Febrero, de la Generalidad Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en este apartado “b”, se distinguen, los siguientes usos pormenorizados, a saber:

b1.- Con la categoría de Espectáculos Públicos:

- Espectáculos Cinematográficos (**Cin**)



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

- Espectáculos Teatrales y Musicales (**Te**)
- Espectáculos Taurinos (**ETau**)
- Espectáculos Circenses (**Cir**)

b2.- Con la categoría de Actividades Recreativas:

- Actividades Culturales.- (**Cul**)
- Actividades Taurinas.- "Tentaderos" y Escuelas Taurinas. (**ATau**)
- Actividades Deportivas.- (**Dep**)
- Actividades Feriales y Parques de Atracciones.- (**Fer**)
- Establecimientos Infantiles (**Est Inf**)
- Actividades Recreativas y de Azar (**Jr**)
- Actividades de Ocio y Entretenimiento (**Oci**)
- Actividades de Hostelería y Restauración (**Rest**)

b3.- Con la categoría de Exhibición de Animales:

- Zoológicos (**Zol**)
- Acuarios (**Ac**)
- Safari Park (**SPk**)

Las actividades que se ejercen en instalaciones portátiles o desmontables en la vía pública, o en la misma vía pública sin necesidad de estas, y las comprendidas en la categoría, "Festejos y Celebraciones Populares", como, Toros en la Calle y Fiestas Populares y semejantes; contempladas todas ellas en la Ley 4/2.003, en tanto que carecen de apoyo físico permanente no son objeto de esta Normativa.

c) Uso Pormenorizado Comercio: actividad de venta al por menor, que se desarrolla en establecimientos comerciales de acuerdo con la definición de éstos contenida en el Artículo 10.2 de la Ley 8/1.986 de la Generalitat Valenciana, de 29 de Diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales. A efectos de esta normativa son de aplicación los siguientes conceptos:

- *Establecimientos Colectivos*.- Establecimientos integrados por un conjunto de locales de venta,- en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente,- situados en un mismo recinto, ó ámbito y que han sido proyectados conjuntamente, o que están relacionados por elementos comunes cuya utilización se comparte.
- *Superficie Dedicada a la Venta*.- Superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente,- o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico,- a los que pueda acceder el cliente, así



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensa de los productos.

El Uso Pormenorizado Comercio comprende las siguientes categorías:

c1.- Pequeño Comercio (PC).- Actividad comercial que tiene lugar en establecimiento No Colectivo, de superficie dedicada a la venta no superior, a 200 m².

c2.- Comercio Medio (MC).- Actividad comercial que tiene lugar en establecimiento de superficie dedicada a la venta superior a la propia del Pequeño Comercio, e inferior a 600 m².

c3.- Grandes Superficies Comerciales de Venta Al Por Menor (GC).- de acuerdo con lo dispuesto en el artículo "2" del Decreto 256/1.994 de 20 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, comprenden esta categoría aquellos establecimiento con superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 m², - o en municipios con población de derecho inferior a 40.000 habitantes, con superficie dedicada a la venta igual o superior a 600 m².

A efectos del Plan General, en la categoría "Grandes Superficies Comerciales de Venta Al Por Menor", se distinguirá el tipo a denominar, "Gran Supermercado" (**GSp**), entendiendo por tal aquel establecimiento de superficie dedicada a la venta de productos alimentarios y no alimentarios que constituyen lo que se conviene a denominar, "*Cesta Diaria de Compra*", no superior a 2.500 m². La misma clase de actividad limitada a una superficie de venta no superior a 400 m², se denominará "Supermercado". (**Sp**).

La apertura, modificación o ampliación de Grandes Superficies de Venta Al Por Menor,- estén o no incluidas en Establecimiento Colectivo, y siendo así, aunque se hubiese obtenido previamente autorización en concepto de Gran Superficie,- están sometidas a la obligación de obtener previa autorización de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, aun cuando su promotor hubiera obtenido anteriormente una autorización global.

En cualquier caso, la autorización de la Conselleria de Industria Comercio y Turismo es preceptiva y previa a las licencias municipales de obras y actividad.

No tienen la condición de uso comercial las siguientes actividades:

- La venta de productos al mayor, que se conceptúa propia de la actividad industrial, "Almacén".
- La "*Comercialización de Productos del Sector Primario en Medio Rural*" (**CPMR**), a la cual se refiere el artículo "26.2.b" de L.S.N.U.

- d) Uso Pormenorizado Oficinas (**Of**).- actividades de prestación privada de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.
- e) Uso Pormenorizado Aparcamiento (**Ap**).- Uso del Espacio para guarda ó estacionamiento o de vehículos. EL Uso Pormenorizado Aparcamiento, comprende las siguientes categorías:



Ayuntamiento de Dos Aguas

PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

- Estacionamiento (**Es**).- cuando se da en espacio no edificado, en superficie y con acceso desde la vía pública controlado.
- Garaje (**Ga**).- cuando se da en espacio edificado al efecto, sobre, ó bajo rasante.
- f) Uso Pormenorizado Turístico (**Tu**).- Actividades que tienen por objeto el goce de la naturaleza, incluso la residencia temporal, organizada, bien en campamento,- que solo requiere para su ejercicio la dotación de algunos servicios comunes, tales como lavabos, letrinas, u otros,- bien en casas y albergues especialmente dispuestos al efecto.

El Uso Pormenorizado Turístico con residencia temporal comprende las siguientes categorías:

- CAMPAMENTOS (**Camp**-).-

f1.- Uso Pormenorizado, Campamento Público de Turismo, ó Camping, (**Camp-pub**).- definido según los artículos, 1.2 y 8.2 del Decreto 119/2.002 de 30 de Julio, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunidad Valenciana.

f2.- Uso Pormenorizado, Acampada en Finca Particular con Vivienda Habitual (**Camp-fpar**).- definido según el artículo 6 del Decreto 188/2.005 de 2 de Diciembre, Regulador del Alojamiento Turístico Rural en el Interior de la Comunidad Valenciana.

f3.- Uso Pormenorizado, Zonas de Acampada y Área Recreativas, en terrenos de Montaña (**Camp mont**) definido según los artículos 8 y 9 del Decreto 233/1994, de 8 de Noviembre, por el que se Regulan las Acampadas y el Uso de Instalaciones Recreativas en los Montes de la Comunidad Valenciana.

f4.- Uso Pormenorizado, Colonia Juvenil (**Camp col**) definido según el artículo 2.a del Decreto 119/2.002 de 30 de Julio, Regulador de los Campamentos de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Los usos pormenorizados, Zonas de Acampada y Área Recreativas, en terrenos de Montaña (**Camp mont**) y Colonia Juvenil (**Camp col**) son solo de titularidad pública.

- CASAS RURALES Y ALBERGUES (**Alj-rur**).-

f5.- Uso Pormenorizado, Casa Rural (**Cas-rur**).- definido según el artículo 5, del Decreto 188/2.005 de 2 de Diciembre, Regulador del Alojamiento Turístico Rural en el Interior de la Comunidad Valenciana.

f6.- Uso Pormenorizado, Albergue Turístico (**Alb-tur**).- definido según el artículo 7, del Decreto 188/2.005 de 2 de Diciembre, Regulador del Alojamiento Turístico Rural en el Interior de la Comunidad Valenciana.

Artículo 22.- Usos Pormenorizados Dotacionales.

- a) Uso Pormenorizado Dotacional Educativo - Cultural (**Ed**): referido a la formación intelectual de las personas por medio de la enseñanza, dentro de cualquier nivel debidamente regulado, y la investigación.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- b) Uso Pormenorizado Dotacional Deportivo – Recreativo (*Rd*): referido a la práctica del deporte y actividades relacionadas, no incluidas en la categoría, Espectáculos Públicos.
- c) Uso Pormenorizado Dotacional Asistencial (*Td*): actividad para la prestación de asistencia especializada,- bien médica en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluidos los servicios prestados en despachos profesionales,- bien no estrictamente sanitaria, a las personas, por medio de servicios sociales.

En este apartado se incluye el Uso pormenorizado, *servicio religioso (Atsr*)* que se define como: actividad relativa al culto de las diferentes confesiones. El uso *servicio religioso* es siempre de titularidad privada

- d) Uso Pormenorizado Dotacional Infraestructuras - Servicios Urbanos y Territoriales (*Id*).- Característico de los espacios que contienen las instalaciones urbanas e Infraestructuras Lineales de Abastecimiento y Evacuación de Aguas, Abastecimiento de Energía Eléctrica, Telefonía, u otros que pudieran implantarse

En este apartado se incluyen usos como, los siguientes:

- Uso Pormenorizado Cementerio (*Cm*).- actividad pública o privada para el depósito y, si es procedente, tratamiento, de los restos humanos.
- Uso Pormenorizado Depósito de Residuos (*DpR*).- Actividad pública para el depósito controlado de residuos y materiales sólidos, incluyendo, si es procedente tratamiento con hasta de aprovechamiento industrial.
- e) Uso Pormenorizado Dotacional Administrativo Institucional (*Ad*).-actividades de prestación pública de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.
- f) Uso Pormenorizado Espacios Libres y Zonas Verdes (*Jl*): característico del esparcimiento y reposo de la población al aire libre, en el seno de espacios especialmente dispuestos para ello, reconocibles por la presencia notoria de árboles o de tratamiento de jardinería.

Artículo 23.- Usos Pormenorizados relacionados con el Transporte y las Infraestructuras Viarias.

- a) Uso Pormenorizado, Viario (*Rv*).- Es el característico de los espacios destinados al movimiento de vehículos y viandantes, o animales.
- b) Uso Pormenorizado, Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente en las Carreteras y Previstas en la Ordenación Sectorial de Estas (*Ca*).- Se agrupan en esta categoría, Usos Pormenorizados tales como, Aparcamiento, Taller, Gran Almacén, Hospedaje, Restauración, u otros, perteneciendo a otros grupos funcionales descritos en los artículos anteriores, junto al Uso Pormenorizado Suministro de Carburante, en virtud, precisamente, de la inclusión coordinada de todos ellos en un Plan Sectorial.
- c) Uso Pormenorizado Suministro de Carburante (*Gas*).- actividad de abastecimiento de combustible y prestación de algunos servicios complementarios al automovilista.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- d) Uso Pormenorizado Ferroviario (*Fe*).- el característico de los espacios que contienen la infraestructura para el transporte ferroviario.

TITULO III. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera. Generalidades

Artículo 24.- Finalidad y objetivo

1. La presentes Normas regulan el derecho colectivo de los ciudadanos a disfrutar de un paisaje armónico, así como el derecho individual a utilizarlo en su interés siempre que la intensidad de esta utilización no rompa la armonía o desfigure las perspectivas de los conjuntos urbanos y naturales que integran Dos Aguas, sobre todo sus aspectos histórico – artísticos tradicionales.
2. Las presentes Normas tienen por objetivos específicos los siguientes:
 - a. La protección, el mantenimiento y la mejora de los valores fundamentales del paisaje, y la mejora del municipio de Dos Aguas.
 - b. La protección, la conservación, la valoración, la restauración, el crecimiento, la difusión y el fomento y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del patrimonio del municipio, y de sus elementos naturales y urbanos de interés.
 - c. El apoyo y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno.
 - d. La coordinación de todas las partes que intervienen en el modelado del paisaje.
 - e. La protección específica de los elementos fundamentales que caracterizan el paisaje.

Artículo 25.- Interpretación

1. La interpretación de este documento normativo sobre protección del paisaje queda a cargo del Ayuntamiento de Dos Aguas, utilizando siempre el Estudio de Paisaje como el documento en el que se incluyen los criterios y los principios que han orientado la redacción del conjunto de normas.
2. Las determinaciones de esta normativa serán entendidas sin perjuicio de las contenidas en el resto de las normas, reglamentos o planes aprobados con la finalidad de proteger los



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

elementos del paisaje de Dos Aguas. Se aplicará, con carácter general, siempre y cuando esta Normativa de paisaje resulte más detallada y/o restrictiva.

3. En caso de conflicto o contradicción entre la presente normativa y otros documentos o normas, prevalecerán los que determinen un mayor nivel de protección del paisaje.

Sección Segunda. Normas generales de aplicación directa en todo el término municipal.

Artículo 26.- Normas generales de aplicación directa en todo el término municipal

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
4. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie así la adecuación, tanto del perfil edificado como del parcelario, a la propia topografía natural de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
5. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de relieves montañosos, cúspides del terreno y bordes de acantilado, salvo cuando forme parte del crecimiento natural del Núcleo Histórico tradicional y siempre que no se modifique, sustancialmente, la relación del Núcleo con el paisaje global en el que se inserte; y salvo que se trate de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.
 - a. En el caso de equipamientos de utilidad pública, deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible para localizar la instalación, frente a otras posibles localizaciones alternativas que supongan un menor impacto paisajístico.
 - b. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50% de desnivel.
6. Los elementos topográficos tradicionales, artificiales y significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, zonas de escorrentía y otros análogos, se



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración deberán ser coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resulten afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

7. Cualquier actuación con incidencia en el territorio, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Integrará la vegetación y arbolado preexistente; y en caso de posible desaparición, por regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal.
 - b. Conservará el paisaje tradicional agrícola y forestal, y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de los incendios.
 - c. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y que, en general, requieran un bajo mantenimiento.
8. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado que reflejen el carácter eminentemente forestal del terreno y su calidad. Se evitará que estos tratamientos mantengan masas forestales de baja calidad y de carácter alóctono. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal, se prestará especial atención a la recuperación del paisaje tanto en los taludes como en su plataforma.
9. Con carácter general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales, por su contribución a la variedad del paisaje y por su integración en las áreas urbanizables previstas, permitiéndose aquellos cambios que garanticen su integración paisajista.
10. Se prohíbe todo tipo de anuncio que se pinte o se realice directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de la misma y a la retirada del anuncio, restituyendo las cosas a su estado primitivo, salvo que se obtenga una nueva licencia.
11. Cuando se produjeren descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con los mismos y previa decisión del organismo o entidad competente, los



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como Recurso paisajístico.

Artículo 27.- Normas generales de aplicación directa en Suelo No Urbanizable

1. En Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes¹:
 - a. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para armonizar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
 - b. Mientras no exista plan que lo autoriza, no podrá edificarse con una altura superior a dos (2) plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las otras limitaciones aplicables.
 - c. No podrán alzarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
 - d. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el Suelo No Urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.
2. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior, serán normas de aplicación directa las siguientes²:
 - a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.

¹ Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. Artículo 12

² Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Artículo 34



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- b. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
- c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus parámetros 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.

Artículo 28.- Normas de aplicación en la red de carreteras, caminos y zonas de protección viaria

1. Deberá de respetarse la zona de protección viaria de las carreteras (25 metros desde la arista exterior de la calzada, a ambos lados), con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de Dominio público de protección y reserva.
2. La zona de protección viaria se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria, y los únicos usos compatibles serán el agrícola o zona verde no computable, con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y el Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección, de tal manera que se mantenga un carácter de espacio abierto y no se interrumpan las vistas.
3. A ambos lados de los caminos y de las carreteras se fija dos líneas límite:
 - a. Línea límite de edificación: 10 metros desde la arista exterior del trazado y a ambos lados, salvo que se contemple de otra manera a través de la Ordenación y Normas del Plan General de Dos Aguas.
 - b. Línea límite de vallado: 4 metros desde la arista exterior del trazado y a ambos lados, salvo que se contemple de otra manera a través de la Ordenación y Normas del Plan General de Dos Aguas.
4. La concesión de licencias para obras o instalaciones, en las proximidades de las zonas protección de los caminos y de las carreteras, será competencia exclusiva del Ayuntamiento de Dos Aguas, debiendo fijar el técnico municipal la correspondiente alineación en cada caso.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

5. En el caso de edificaciones existentes dentro de la zona de afección de las infraestructuras viarias, el tratamiento de las mismas será el propio de fuera de ordenación, permitiéndose, únicamente y con autorización previa, obras de conservación, sin reconstrucción, en caso de demolición total o parcial, ni aumento de volumen ni ocupación en planta. Solo podrán mantenerse aquellos usos reconocidos en la correspondiente autorización municipal o supramunicipal.

Artículo 29.- Normas de aplicación en las redes de abastecimiento de energía eléctrica

1. Las redes de abastecimiento cumplirán las condiciones establecidas legalmente y las definidas en las Ordenanzas de policía de la edificación y usos del Plan General.
2. Las conducciones urbanas serán siempre subterráneas.

Artículo 30.- Alumbrado público

1. El diseño del alumbrado público se ajustará a las condiciones establecidas legalmente y las definidas en las Ordenanzas de policía de la edificación y usos del Plan General
2. La intensidad lumínosa constituye un elemento esencial de la percepción del territorio y, consecuentemente, de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidencia territorial, en especial en el medio rural.
3. Se preverán medidas que reduzcan las perturbaciones producidas por los focos emisores de contaminación lumínica, procurando mantener las condiciones naturales de luminosidad.
4. La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial reguladora de usos, tendrán en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada Unidad Paisajística, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minimización de la contaminación lumínica, y adoptando, en su caso, las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.
5. Se preverán medidas que reduzcan las perturbaciones producidas por los focos emisores de la contaminación lumínica en el cielo, procurando el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad nocturna, en beneficio del medio natural y de su percepción.

Artículo 31.- Publicidad

1. Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público, marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con la finalidad de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes inmuebles o muebles o de servicios.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

2. Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o imágenes similares que faciliten información dirigida a la venta o alquiler de locales y viviendas. A los efectos de esta normativa, se consideran como publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, exceptuando las placas o las imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.
3. La publicidad requerirá de licencia municipal, y esta se otorgará para un período de tiempo limitado.
4. No se requerirá licencia municipal, excepto en los casos de instalaciones lumínicas particulares o por afectar a monumentos histórico – artísticos o a edificios incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios del Plan General de Dos Aguas y cuando así lo exija el ordenamiento jurídico vigente, para los usos siguientes:
 - a. Placas y escudos indicativos de dependencias públicas, sedes de representaciones oficiales extranjeras, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas sobre puertas de acceso o en las proximidades.
 - b. Las banderas, veletas o estandartes y elementos similares representativos de países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios y centros con actividades similares.
 - c. Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o aparadores de establecimientos comerciales que se limiten a indicar los horarios durante los que están abiertos al público, los precios de los artículos de venta, los motivos de un posible cierre temporal o de un traslado, liquidaciones o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.
 - d. Los anuncios que se limiten a indicar situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, situados en este durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

Artículo 32.- Prohibiciones genéricas

1. No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del viandante, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que producen deslumbramiento, fatiga o molestias en los sentidos.
2. 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 y la señalización de instalaciones.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

3. En las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se aplicarán las limitaciones establecidas por la legislación vigente.
4. No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten las luces, las vistas o el acceso a las dependencias de los edificios.
5. No se pueden utilizar materiales combustibles con una resistencia al fuego inferior a 240 minutos (RF – 240) en las instalaciones publicitarias que estén a menos de 30 metros de zonas forestales o con vegetación abundante.
6. No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas enjardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas, siempre que estas estén inventariadas o catalogadas.
7. No se admite la publicidad sobre los cementerios, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.
8. Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestales (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, bien sean de titularidad pública o privada.
9. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o sobre los espacios públicos, o anclados sobre la vía pública o sobre sus elementos.
10. Se considerará la prohibición de publicidad sobre los elementos del mobiliario urbano que no sean quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información publicitaria o todos aquellos elementos dispuestos a este efecto por el Ayuntamiento municipal mediante la correspondiente concesión o contrata.
11. No se permite la publicidad cuando los productos anunciados sean el tabaco o el alcohol, en las condiciones previstas por las normas que sean de aplicación.
12. No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad lumínica produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.
13. En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares, sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto. También queda prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano, si no se dispone de autorización expresa.

Sección Tercera: Normas de protección del sistema de espacios abiertos (Infraestructura Verde)

Artículo 33.- Sistema de Espacios Abiertos

1. El Sistema de Espacios Abiertos constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c y 45.1.e de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

2. El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales, así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.
3. Los objetivos del Sistema de Espacios Abiertos son los siguientes:
 - a. Proveer de áreas recreativas al aire libre,
 - b. Proteger áreas y hábitats naturales, el patrón ecológico de la zona y los valores culturales y paisajísticos,
 - c. Mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición, físicas y visuales, entre distintos usos y actividades.
4. La inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o de su calificación urbanística, no obstante, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.
5. El Sistema de Espacios Abiertos del municipio de Dos Aguas está integrado por las siguientes zonas, y está representado en el plano que acompaña este documento normativo:
 - a. Recursos Paisajísticos incluidos en el Catálogo de Paisaje.
 - b. Cauces de ríos y barrancos (representados en el Recursos paisajístico catalogado de Dominio Público Hidráulico)
 - c. Vías pecuarias.
 - d. Las afecciones visuales de las principales carreteras que atraviesan el término municipal.
 - e. El Suelo No Urbanizable.
 - f. Las zonas verdes y otros espacios libres de la zona urbana.
 - g. Las conexiones funcionales o franjas de terreno que conectan todos los espacios anteriores y que, no teniendo ningún elemento de singularidad paisajística manifiesta o, incluso, se encuentren degradados, se consideran necesarios para conectar los espacios de interés y lograr una continuidad física, ecológica y/o funcional.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

6. Las condiciones de uso de las zonas incluidas en el Sistema de Espacios Abiertos son las establecidas en la presente normativa, especialmente lo establecido en el artículo 11.

Artículo 34.- Recorridos escénicos

1. En base al Reglamento de Paisaje, se han definido como recorridos escénicos determinados segmentos de caminos tradicionales, senderos o similares, los cuales se han considerado de alto valor paisajístico, bien por atravesar zonas características del municipio o bien por permitir vistas hacia otras zonas paisajísticas de alto valor.
2. Se consideran como integrantes del Sistema de Espacios Abiertos y, consecuentemente, la ordenación que se establezca en las zonas afectadas deberá garantizar el carácter de espacio abierto.
3. Los recorridos escénicos del municipio de Dos Aguas aparecen grafiados en el mismo plano correspondiente al del Sistema de Espacios Abiertos y descritos en los Programas de Paisaje.

Artículo 35.- Zonas de protección por vías pecuarias

1. El límite y la regulación de la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio de Dos Aguas es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente:
 - a. Cañada Real de Castilla – anchura de 75 metros legales
 - b. Azagador del Corral del Royo – anchura de 15 metros legales
 - c. Azagador / Colada de la Umbrica de Rovira – anchura de 15 metros legales
 - d. Azagador de la Garita – anchura de 15 metros legales
 - e. Azagador del Losar – anchura de 15 metros legales
 - f. Azagador de la Fuente de la Marquesa – anchura de 15 metros legales
 - g. Azagador de la Fuente del Rodanillo – anchura de 15 metros legales
 - h. Azagador de la Fuente del Chorret – anchura de 15 metros legales
 - i. Vereda de Puente Millares a Mojón Gordo – anchura de 20 metros legales
2. De acuerdo con el artículo 41 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, las anchuras legales se consideran espacios abiertos y se destinarán, preferentemente y siempre y cuando el tramo de las mismas sea accesible, al tráfico ganadero y recorrido escénico.
3. La calificación urbanística de las vías pecuarias es “Red primaria de Dotaciones Públicas” de la clase Vías Pecuarias (PVP).
4. En los terrenos lindantes con las vías pecuarias, el Plan General de Dos Aguas determina la aplicación del régimen de policía estipulado en el artículo 71 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

5. Dentro del espacio que legalmente ocupan las vías pecuarias, no se admiten edificaciones ni usos que entren en contradicción con su cometido propio, según la regulación legal vigente. Excepto las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN EN MEDIO URBANO Y/O SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZADO

Artículo 36.- Normas de aplicación directa y general

1.- Las disposiciones de este documento son desarrollo de las de carácter general contenidas en la Sección Primera del Título 3 de la Memoria Normativa del Estudio de Paisaje que fue objeto de Memoria Ambiental emitida con fecha 18 de mayo de 2.012 y son de aplicación a todas las actuaciones de edificación y urbanización que se lleven a término en el suelo urbano clasificado por el Plan General según la zona de ordenanza de que se trate, en la zona del suelo no urbanizable denominada, Núcleo de Viviendas Consolidado Fuente Real (**SNUC/nvcFR**) y en el ámbito de posible extensión urbana (apeu) según las directrices, "1.1.c" y "2.1.d" del documento de DEUTs.

En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo dispuesto en la Sección Primera del Título 3 de la Memoria Normativa del Estudio de Paisaje y el Capítulo II del Título II del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (RPCV), aun cuando dicha disposición fuese derogada.

2.- conforme a lo dispuesto en los arts., 8 de la Ley Urbanística Valenciana, (LUV), 47 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y 18 RPCV, y en las directrices nº 50 a 52 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), son de aplicación general, directa y/o subsidiaria las siguientes normas de integración paisajística:

- a. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del con-junto en el cual se ubiquen.
- b. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con tales características.
- c. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- d. Se Salvaguardará la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua, a su uso y aprovechamiento, considerando el papel determinante de las redes hídricas y de sus elementos asociados, tanto naturales como artificiales del paisaje.
- e. Se conservará y fomentará la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural, en particular de aquellos espacios agrarios con mayor significado histórico, patrimonial e identitario, - huertas y vegas, viñedos tradicionales, los olivares y paisajes de la piedra en seco.
- f. Se promoverá la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística.
- g. Se incorporarán criterios y objetivos de calidad en la planificación de los crecimientos urbanos, procurando la integración de los nuevos tejidos en la trama urbana preexistente, manteniendo los hitos y escenas urbanas más características, la calidad de los nuevos bordes urbanos y procurando la transición entre el paisaje de la ciudad y su entorno.
- h. Se procurará respetar la topografía y la vegetación del lugar.
- i. Se justificará el diseño de los bordes urbanos y espacios de transición entre usos.
- j. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
- k. Se Integrarán paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores.
- l. Se preservarán las vistas hacia los paisajes de mayor valor.
- m. Se ubicarán las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual.
- n. Se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del paisaje.
- o. Se Favorecerá el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible.

3.- Las paredes medianeras que queden al descubierto se tratarán con calidad y acabados propios de fachada, enfoscados o pintados u otros no admitiéndose materiales vistos que requieran revestimiento, salvo que hubiesen de quedar ocultos por obras con licencia concedida.

4.- No se admitirán instalaciones de aire acondicionado que sobresalgan de la alineación de vial, ni cableados y conducciones vistos en fachada, ni entre edificaciones, incluso los de alumbrado público. En las construcciones que sean objeto de rehabilitación o de actuaciones en fachadas o zonas que queden expuestas a la vista pública, dichas instalaciones y cableados que pudieran tenerse a la vista deberán alinearse con la alineación oficial y/o alojarse en el interior de



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

canalizaciones, preferentemente empotradas en la obra de fábrica o tras el revestimiento de que se trate y excepcionalmente y de tenerse dificultad técnica justificada, adosadas a la fachada.

5.- En los bordes del suelo urbano formados con viario,- tanto capaz para tráfico rodado como solo peatonal,- se dispondrá siempre arbolado de alineación mediante espacies propias del lugar y de porte y características adecuadas al diseño de la vía.

6.- En los entornos de protección de los elementos que hayan sido declarados Bien de Interés Cultural (BIC) se estará a lo dispuesto en el correspondiente Plan Especial de Protección conforme a la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural. En ausencia de éste se estará a lo dispuesto en las Normas de Integración Paisajística de aplicación directa y general y las relativas al Núcleo Histórico Tradicional.

Artículo 37.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NUH)

NUH.1.- Las nuevas construcciones y las actuaciones en las que ya se tienen responderán en composición y textura perceptibles desde el espacio público a las formas y tipos propios del Núcleo Histórico Tradicional. A tal efecto se utilizarán preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del lugar y con el menor coste ambiental posible.

NUH.2.- Los invariantes de la composición susceptibles de percepción pública propios del Núcleo Histórico Tradicional y el modo de actuar en relación a los mismos, son las siguientes:

- a. Longitud de fachada.- la longitud de las fachadas de las edificaciones está limitada históricamente por las técnicas de construcción tradicionales. Cuando se trate de viviendas si la longitud de fachada de la parcela sobre la que se pretenda nueva construcción es superior a 7,00 m, ésta deberá dividirse en tramos de manera que se tenga la apariencia de haberse construido tantas viviendas como tramos en parcelas diferentes.
- b. Forma de los huecos en fachada a vía pública.- la forma tradicional de los huecos en fachada a vía pública es rectangular, de proporción dominante vertical de manera que la relación entre el lado vertical (v) y el lado horizontal (h) sea tal que, $v/h \geq 1,6$. En la tercera planta sobre rasante, no obstante, los huecos son en ocasiones de proporción dominante horizontal. Las edificaciones de nueva planta y las actuaciones de rehabilitación sobre edificación existente se ajustarán a dichas proporción y formas.
- c. Acceso a los locales de estacionamiento de vehículos.- Las puertas de acceso a locales destinados a estacionamiento de vehículos serán de giro vertical, o plegadas verticalmente, pudiendo alterarse su proporción con respecto a lo estipulado en el apartado "b" con objeto de permitir el tránsito de vehículos.
- d. Proporción de la superficie de huecos con respecto a la superficie de fachada a vía pública.- La relación entre la superficie total de la fachada a vía pública (S) y la superficie de huecos (s) en la misma será tal que, $S/s \geq 3$. Las edificaciones de nueva



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

planta y las actuaciones de rehabilitación sobre edificación existente se ajustarán a dicha proporción.

e. Colores y texturas de las fachadas a vía pública.- El color tradicional de muros y fachadas a vía pública es el blanco y la textura la propia de las pinturas a la cal. Se tiene presencia de revestimientos de pinturas al esmalte formando zócalos para protección de la humedad ascendente de hasta 1,20 m. sobre rasante. Las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o las fachadas de nueva planta se pintarán, o se recuperarán, de color blanco y podrá admitirse la pintura al esmalte de zócalos de hasta 1,20 m. sobre rasante utilizando gamas colores de grises, o tonalidades terreas. Incluso añiles.

f. Balcones y rejas. Se tienen balcones con barandas y protecciones de trabajo de forja en los bordes del Núcleo Histórico Tradicional, de difusión asociada a la generalización de tipologías propias de las ampliaciones de casco a partir de las primeras décadas del siglo XX. En las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o en las fachadas de nueva planta, podrán disponerse balcones de longitud no superior a 1,5 veces el hueco o huecos de acceso y cierres a formar mediante barras verticales de hierro, forja o perfilería, a pintar de color negro.

Podrán también disponerse rejas de forja o perfilería de hierro en cualquiera de los huecos de la fachada de diseño semejante al determinado para los balcones.

g. Carpintería. La carpintería característica del Núcleo Histórico Tradicional es la carpintería de madera de tonalidades oscuras y en su color natural. En las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o en las fachadas de nueva planta se dispondrá carpintería de madera o de otro material y textura y color semejantes a la madera.

h. Cubiertas. La cubierta habitual del Núcleo Histórico Tradicional es la cubierta inclinada, a una o dos aguas y pendiente inferior al 30%, con acabado de teja árabe de color terreo. Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta y las actuaciones de rehabilitación sobre edificación existente se dispondrán inclinadas y terminadas en teja árabe de colores terrosos, cuanto menos hasta cubrir la profundidad de la primera de las crujías con frente al espacio público. El canto de las cornisas será inferior al del forjado de cubierta.

i. Antepechos y quitamiedos en espacios públicos.- por causa de la pendiente de los terrenos es común tenerse desniveles entre tramos de viario que requieren protección y escaleras exteriores para acceso a viviendas o alguna de sus dependencias. Los quitamiedos y antepechos en espacios públicos serán siempre de obra de fábrica, revocada o enlucida y pintada y excepcionalmente, cuando se tenga dificultad técnica en ello, de fundición o perfil de hierro de barras verticales y diseño y textura semejantes a los de los balcones según el apartado "e".

Las escaleras en espacios públicos serán de fábrica y enlucidas o de hormigón, y pintadas según el apartado "d". Las barandas serán preferentemente de fábrica, o





Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

metálicas, de diseño y materiales en uno u otro caso semejantes a los de antepechos y quitamiedos.

- j. Pavimentos en espacios públicos.- la pavimentación del Núcleo Histórico Tradicional data de época relativamente reciente, sin antecedente o referencia cultural clara, dominando los suelos continuos de hormigón, de acabado grueso y con incisiones lineales en la zonas de mayor pendiente para facilitar el agarre de vehículos y reducir la erosión por escorrentía. En general se admitirá este tipo de acabado.
- k. Borde Urbano.- Las traseras de las edificaciones que constituyen los bordes urbanos del Núcleo Histórico Tradicional por el sur y por el norte se compondrán y tratarán conforme a las reglas de los apartados anteriores.
- l. Composición de volúmenes.- Cuando por causa de la pendiente, la altura de la construcción hasta la cornisa con respecto a la rasante del terreno pueda ser superior a 7,00 m; si el número de plantas permitido es dos (II), y a 10,00 m. si el número de plantas permitido es tres (III), entonces la construcción se dispondrá necesariamente escalonada de manera que no se superen dichas cotas.

NUH.3.- Por ser incompatibles con la imagen de la arquitectura propia del lugar, se prohíben en el espacio público o con repercusión visual sobre éste, los siguientes elementos y técnicas constructivas:

- a. Los paramentos a exterior sin revestir y los de fábrica de ladrillo a cara vista.
- b. Los revestimientos de fachada con los siguientes materiales, terrazos, plásticos, cerámicos, piedras pulidas u otros semejantes.
- c. Los revestimientos con materiales reflectantes, metálicos u otros, excepto paneles solares en cubiertas, y siempre que no sean visibles desde la vía de acceso a la parcela en la que estén situados a distancia inferior a 50 m.
- d. Las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, fibra de vidrio o semejantes.
- e. Las persianas enrollables en cajón ya sean de madera, de materiales plásticos, o aleaciones metálicas.
- f. Los canalones y bajantes de fibrocemento o PVC.
- g. Los anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera de los ámbitos expresamente autorizados en suelo urbano y urbanizable, excepto los estrictamente necesarios por obras, servicios públicos o relacionados con la conservación y disfrute del medio natural o los previstos en el art. 34.2 LOTPP.
- h. Las Instalaciones exteriores no integradas en la edificación, como módulos compresores y condensadores de aire acondicionado, conducciones para abastecimiento de aguas, cables eléctricos, o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles letreros comerciales y medios de propaganda en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno, conforme al art.- 510.3.b ROGTU.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

- i. Los pavimentos formados con piezas cerámicas, gres, u otras y los pavimentos continuos con acabado asfáltico/bituminoso.

Artículo 38.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: EXTENSIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO (EXTNUH).

EXNUH.1.- Es de aplicación lo dispuesto en la norma NUH2, excepto el apartado "a", y lo siguiente:

- En relación a los apartados "b" y "l".- no son de aplicación las referencias a la *planta tercera y a tres plantas y 9,00 m. de altura de cornisa*, respectivamente, por cuanto en la zona de ordenación EXNUH solo se permiten dos plantas sobre rasante.
- En relación al apartado "h".- no es de aplicación la referencia a *cubiertas a una sola agua*, o de un solo faldón. Las cubiertas en esta zona de ordenación,- por razones de integración visual con objeto de evitar que la altura de la cumbre sea superior a 9,00 m sobre rasante,- serán siempre a *dos aguas*.

EXNUH.2.- Es de aplicación lo dispuesto en la norma NUH3.

Artículo 39.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

ACA.1.- Las nuevas construcciones y las actuaciones en las que ya se tienen responderán en composición y textura perceptibles desde el espacio público a las formas y tipos propios de la primera de las ampliaciones del tejido residencial de que fue objeto el casco urbano de Dos Aguas una vez consolidado el Núcleo Histórico Tradicional. A tal efecto se utilizarán preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del lugar y con el menor coste ambiental posible

ACA.2.- Los invariantes de la composición susceptibles de percepción pública propios de la primera de las ampliaciones del tejido residencial de que fue objeto el casco urbano de Dos Aguas una vez consolidado el Núcleo Histórico Tradicional, y el modo de actuar en relación a los mismos, son las siguientes:

- a. Longitud de fachada.- la longitud de las fachadas de las edificaciones está limitada históricamente por las técnicas de construcción tradicionales. Cuando se trate de viviendas, si la longitud de fachada de la parcela sobre la que se pretenda nueva construcción es superior a 10,00 m, ésta deberá dividirse en tramos de manera que se tenga la apariencia de haberse construido tantas viviendas como tramos en parcelas diferentes.
- b. Forma de los huecos en fachada a vía pública.- la forma tradicional de los huecos en fachada a vía pública es rectangular. En la tercera planta sobre rasante, no obstante, los huecos son en ocasiones de proporción dominante horizontal. Las edificaciones de nueva planta y las actuaciones de rehabilitación sobre edificación existente se ajustarán a dichas proporción y formas.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Las puertas de acceso a locales destinados a estacionamiento de vehículos serán de giro vertical, o plegadas verticalmente, pudiendo alterarse su proporción con objeto de permitir el tránsito de vehículos.

- c. Colores y texturas de las fachadas a vía pública.- El color tradicional de muros y fachadas a vía pública es el blanco y la textura la propia de las pinturas a la cal. Se tiene presencia de revestimientos de pinturas al esmalte formando zócalos para protección de la humedad ascendente de hasta 1,20 m. sobre rasante. Las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o las fachadas de nueva planta se pintarán, o se recuperarán, de color blanco y podrá admitirse la pintura al esmalte de zócalos de hasta 1,20 m. sobre rasante utilizando gamas colores de grises, o tonalidades terreas. Incluso añiles.
- d. Balcones y rejas. Los balcones se protegen de caídas con barandas de barras verticales y algún ornamento, de trabajo de forja. En las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o en las fachadas de nueva planta, podrán disponerse balcones a formar mediante barras verticales de hierro, forja o perfilera, a pintar de color negro.
Podrán también disponerse rejas de forja o perfilera de hierro en cualquiera de los huecos de la fachada de diseño semejante al determinado para los balcones.
- e. Carpintería. La carpintería característica, es la carpintería de madera de tonalidades oscuras y en su color natural. En las actuaciones sobre fachadas a vía pública existentes o en las fachadas de nueva planta se dispondrá carpintería de madera o de otro material y textura y color semejantes a la madera.
- f. Cubiertas. La cubierta común es la cubierta inclinada, a dos aguas y pendiente inferior al 30%, con acabado de teja árabe de color terreo. Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta y las actuaciones de rehabilitación sobre edificación existente se dispondrán inclinadas y terminadas en teja árabe de colores terreos, cuanto menos hasta cubrir la profundidad de la primera de las crujías con frente al espacio público. El canto de las cornisas será inferior al del forjado de cubierta.
- g. Borde Urbano.- Las traseras por el este de las edificaciones que constituyen los bordes urbanos de la primera de las ampliaciones del tejido residencial de que fue objeto el casco urbano de Dos Aguas una vez consolidado el Núcleo Histórico Tradicional, se compondrán y tratarán conforme a las reglas de los apartados anteriores.
- h. Composición de volúmenes.- Cuando por causa de la pendiente, la altura de la construcción hasta la cornisa con respecto a la rasante del terreno pueda ser superior a 10,00 m, entonces la construcción se dispondrá necesariamente escalonada de manera que no se supere dicha cota.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

ACA.3.- Por ser incompatibles con la imagen de la arquitectura propia del lugar, se prohíben en el espacio público o con repercusión visual sobre éste, los mismos elementos a los que se refiere la norma NUH3.

Artículo 40.- Normas particulares de aplicación a la zona de ordenanza: ENSANCHE (ENS)

ENS.1.- Composición de volúmenes.- Cuando por causa de la pendiente, o por diferencia de rasantes en las alineaciones a las que se dé frente, la altura de la construcción hasta la cornisa con respecto a la rasante del terreno pueda ser superior, a 7,00 m; si el número de plantas permitido es dos (II), a 10,00 m. si el número de plantas permitido es tres (III) y a 13,00 m. si el número de plantas permitido es cuatro (IV), entonces la construcción se dispondrá necesariamente escalonada de manera que no se superen dichas cotas.

ENS.9A.- Esta zona, para posibilitar el mantenimiento del mirador existente en del borde sur de la Av. Lepanto, deberá ser desarrollada mediante un Estudio de Detalle, acompañado de Estudio de Integración Paisajística.

Artículo 41.- Normas particulares de aplicación al NÚCLEO DE VIVIENDAS CONSOLIDADO FUENTE REAL (SNUC/nvcFR).

SNUC/nvcFR.1.- Las edificaciones, podrán ser objeto de obras de conservación, consolidación, y las precisas para mantener el estado de habitabilidad, seguridad, salubridad y ornato públicos requerido a las viviendas, no pudiendo realizarse obras de nueva edificación sobre rasante,- incluso en las parcelas en las que no se tenga edificación previa a la aprobación del Plan General,- o aumento de superficie y/o volumen de la ya existente.

SNUC/nvcFR.2.- Si hubiese de actuarse en la cubierta, ésta se dispondrá inclinada, con pendiente no superior al 30% y acabado en teja árabe de color téreo.

SNUC/nvcFR.3.- Los cierres de las parcelas serán de malla metálica de altura máxima sobre la rasante natural del terreno en cada punto no superior a 1,70 m. Podrá disponerse vegetación arbustiva de especies del lugar a lo largo del cierre y en el interior de ésta.

SNUC/nvcFR.4.- la superficie sellada de la parcela,- pavimentada o/y ocupada por edificación,- no será superior al 50% de la total superficie de ésta. Sin perjuicio de lo dispuesto en SNUC/nvcFR3, los espacios no sellados en el interior de la parcela se mantendrán con su vegetación natural, arbolada o matorral, prohibiéndose, en general, los movimientos de tierras, salvo causa justificada por razones de seguridad o salubridad.

SNUC/nvcFR.5.- Las instalaciones precisas para la prestación de los servicios urbanísticos básicos que se dispongan en el espacio público como consecuencia de posibles actuaciones para minimización de impactos al ampro de la Disposición Transitoria Cuarta de Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, serán siempre enterradas. En estas actuaciones se procurará no dar lugar a desmontes o terraplenes con respecto al estado anterior, debiendo justificarse explícitamente cuando técnicamente resulte imprescindible.



Ayuntamiento de Dos Aguas

**PLAN GENERAL
NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA**

Artículo 42.- Normas particulares de aplicación a la ZONA DE POSIBLE EXTENSIÓN URBANA (ZPEU) SEGÚN LAS DIRECTRICES DEL DOCUMENTO DE DEUTs.

ZPEU1.- El trazado urbano se justificará por la adaptación de las alineaciones del viario y los volúmenes de edificación a la topografía del terreno previa a la actuación de desarrollo. En general se evitará el trazado en cuadrícula.

ZPEU2.- El número máximo de plantas de las construcciones no será superior a tres (III).

ZPEU3.- El frente urbano con vistas al sur se dispondrá semejante al que se tienan en el Núcleo Histórico Tradicional en el mismo frente, es decir, sin alineación de viario interpuesta. La normativa urbanística determinará que los frentes de la edificación en dicho borde reciban tratamiento de fechada. El borde urbano con vistas al norte y al oeste se resolverá mediante viario de borde y arbolado de alineación.

ZPEU4.- Serán de aplicación, en general, las *normas de integración paisajística* relativas a la zona de ordenanza Núcleo Histórico Tradicional (NUH).

Artículo 43.- Normas particulares de aplicación a LAS PARCELAS EDUCATIVAS.

Las parcelas educativas pública deberán cumplir lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014, o disposición que la sustituya, y se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Planeamiento y Gestión a la que pertenezca.

Dos Aguas, mayo de 2023

Firmado
digitalmente por
SANCHIS BLAY JOSE
ANDRES - 19997557T
Fecha: 2023.05.15
09:45:06 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

Firmado
digitalmente por
MARIA
ENCARNACION|
BOSCH|FERRER
Fecha: 2023.05.15
09:48:00 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanística

NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD JOSE
LUIS - NIF
20002326P

Firmado digitalmente
por NOMBRE FERRANDO
CALATAYUD JOSE LUIS -
NIF 20002326P
Fecha: 2023.05.15
17:28:28 +02'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado Urbanístico