

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/10184 Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva del Plan General de Benissoda. Expediente: 3797149.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 6 de marzo de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia al Plan General de Benissoda, que fue remitido por el ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

Antecedentes de Hecho

Primero. En fecha 02/02/2006, se aprobó el Concierto Previo del Plan General de Benissoda. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 24/07/2012, emitió el Documento de Referencia del Plan General.

El Pleno del Ayuntamiento de Benissoda, en sesión de 19/12/2013, acordó someter a información pública la versión preliminar del Plan General. El anuncio de información pública se incluyó en el diario "Levante - El Mercantil Valenciano", de 27/12/2013, y en el DOGV núm. 7194, de 17/01/2014. No se presentaron alegaciones. Mediante acuerdo plenario municipal de 14/04/2015 se aprobó provisionalmente el Plan General.

Tras la recepción de diversos informes sectoriales, se introducen modificaciones en la documentación del plan y se aprueba un nuevo Texto Refundido del Plan General, por el Pleno del Ayuntamiento de Benissoda, en sesión de 29/05/2017. Mediante nuevo acuerdo plenario municipal, de 03/02/2022, se aprueba el Estudio de Inundabilidad, que se incorpora al citado Texto Refundido.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 30/03/2023, emitió la memoria ambiental del Plan General. El Ayuntamiento recibió la notificación de la memoria ambiental el día 11/04/2023. Mediante resolución de Alcaldía, de 25/02/2025, el Ayuntamiento solicita prórroga de la vigencia de la memoria ambiental.

El Pleno del Ayuntamiento de Benissoda, en sesión de 19/12/2024, acordó someter a información pública, por un período de 20 días hábiles, el Texto Refundido del Plan General, que incorpora las modificaciones derivadas de las determinaciones finales establecidas en la memoria ambiental. El anuncio de información pública se incluyó en el DOGV núm. 10027, de 17/01/2025. No se presentó ninguna alegación.



Mediante acuerdo plenario municipal, de 24/02/2025, se aprobó nuevamente, con carácter provisional, el Plan General.

En fecha 01/12/2025, se presenta nueva documentación del Plan General y estudios complementarios y un documento de subsanación de las observaciones señaladas en los informes sectoriales emitidos hasta ese momento; este último documento se denomina "1º informe tras la 3ª aprobación provisional del Plan General de Benissoda". Todos estos documentos tienen fecha de 24/11/2025.

En fecha 30/01/2026, se presenta documento de subsanación de deficiencias en materia de riesgo de inundación y de agricultura. El documento se denomina "2º informe tras la 3ª aprobación provisional del Plan General de Benissoda" y tiene firma del día 21/01/2026.

Segundo. El Plan General incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, normas urbanísticas, fichas de zona, fichas de planeamiento y gestión, planos de información y planos de ordenación. Y, como estudios complementarios, los siguientes documentos: estudio de impacto ambiental e informe de sostenibilidad ambiental, estudio de paisaje, estudio acústico, estudio de inundabilidad, catálogo de protecciones, estudio de recursos hídricos, estudio de vivienda y suelo para actividades económicas, estudio de movilidad, estudio de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, informe de impacto de género, informe de impacto en la infancia y la adolescencia.

Tercero. El término municipal de Benissoda cuenta con una superficie de 4 km², y limita al norte y al oeste con Agullent, al norte y al este con Albaida, y al sur con Agres, de la provincia de Alicante. El municipio está situado en el borde sudoeste de la comarca de La Vall d'Albaida, en la vertiente norte de la serra d'Agullent, parte este de la serra de Benicadell-la Filosa. Su borde Sur alcanza la cresta de la serra de Benicadell, que limita con la provincia de Alicante. Forma parte del Área Funcional de Ontinyent, según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

El relieve es montañoso en la mitad sur del término municipal, correspondiente a la ladera norte de la serra d'Agullent, que ocupa en torno a un 40 % de la superficie del término municipal. El territorio está atravesado por varios cauces, destacando el riu del Pantà y el barranc de la Punta, que discurren próximos al núcleo urbano. El casco urbano de Benissoda está situado en la mitad norte del término municipal, al norte de la Autovía A-7, casi conurbado con el núcleo urbano de Albaida. En la parte norte discurre la línea ferroviaria Xàtiva-Alcoi, cuya estación más cercana está en el municipio de Albaida.

La actividad industrial es la de mayor importancia en la economía del municipio, ocupando a más del 70 % de la población activa. En desarrollo del planeamiento vigente, se urbanizó un polígono industrial, junto a la antigua carretera de Albaida a Ontinyent -anteriormente denominada CV-6664 y actualmente cedida al Ayuntamiento como vía local-, que se encuentra mayoritariamente edificado.

Existen edificaciones dispersas de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, con una mayor concentración al sudeste del término municipal, al pie de la serra d'Agullent.

Se resumen en los apartados siguientes las determinaciones principales de la ordenación estructural.



1. Directrices Estratégicas

En la estrategia de desarrollo del Plan General se mantiene básicamente el modelo territorial establecido en el planeamiento vigente y se amplía el suelo residencial en torno al casco, y el suelo industrial en torno al polígono ya urbanizado y edificado.

Como documento con eficacia normativa, se incluyen unas 'directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio', que se refieren a las siguientes materias: directrices relativas a la sostenibilidad, directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos, directrices relativas a la ordenación.

Como aspectos más destacados de la estrategia del plan hay que referirse a la urbanización de las áreas colindantes al casco urbano en el borde sudeste, a una notable ampliación de la zona industrial y a la protección de la serra d'Agullent, por sus valores ambientales y paisajísticos.

2. Clasificación del Suelo

El suelo urbano incluye, además del núcleo urbano consolidado, los suelos urbanizables del plan anterior que ya han sido desarrollados y consolidados por la urbanización y la edificación.

Se mantiene la clasificación como suelo urbanizable de los ámbitos que estaban así clasificados en el plan vigente, y que se mantienen en el nuevo plan, englobados en el Sector S-1; se diferencia la UE-1, que ya está urbanizada y parcialmente edificada, y la UE-2, que no está desarrollada pero tiene ordenación pormenorizada definida.

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable residencial, Sector S-2, como ampliación del núcleo urbano por el este, que respeta la afectación por la peligrosidad de inundación y deja una franja intermedia entre esta nueva zona residencial y el barranco del Corruero, que se califica como parque natural.

Se clasifica un nuevo suelo urbanizable de uso industrial como ampliación del polígono industrial ya consolidado. Se amplía hacia el noroeste, hasta las zonas de protección de cauces y de la línea ferroviaria; y hacia el sudeste con una franja que completa la zona industrial hasta un camino existente.

3. Zonas de Ordenación Urbanística

El plan califica Zonas Primarias en función de los siguientes usos globales o dominantes: residencial, industrial, rural, equipamientos e infraestructuras. En el núcleo urbano, a pesar de su reducida dimensión, están presentes edificaciones de diversas tipologías, que corresponden a las siguientes zonas de ordenanzas: Núcleo Histórico Tradicional, Ampliación de Casco, Ensanche, Viviendas Adosadas y Viviendas Aisladas.

4. Ordenación del Suelo No Urbanizable

Con carácter general, se adoptan los siguientes criterios: el tercio sur se califica como protección forestal; las áreas cultivadas en las zonas de monte y en torno al riu de la Pantà se califican con protección agrícola-paisajística; el resto del suelo no urbanizable se califica de régimen común.



Se zonifica el suelo no urbanizable común en función de los usos considerados adecuados en cada área, diferenciando tres zonas, A, B y C. Se plantea el objetivo de evitar actividades potencialmente molestas próximas a las zonas residenciales, destinando a ellas el área al norte del término, alejada de la población, preservando los usos agrícolas actuales especialmente en el área situada al oeste del casco urbano.

Se delimita la zona de Vista Bella como núcleo de viviendas en suelo no urbanizable, conforme a la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante, LSNU), con el fin de minimizar su impacto territorial.

5. Red Primaria

Se califican zonas verdes de red primaria, que responden a diversos conceptos: parque público, a razón de 5 m² por habitante; parque público natural, por clasificación de nuevos suelos urbanizables; y zonas verdes por compensación de modificación de trazado de vías pecuarias en suelos urbanos o urbanizables.

En cuanto a los equipamientos de red primaria, se destacan los siguientes:

- Recreativo-deportivo (PRD): el Polideportivo municipal.
- Educativo-cultural (PED): el Centro Escolar, la Casa de la Cultura y el Museo Etnológico del Labrador.
- Asistencial (PTD): el Consultorio médico local, el Hogar de Jubilado y la Iglesia de la Natividad.
- Administrativo-Institucional (PAD): el Ayuntamiento, que incluye además el Juzgado de Paz.
- Infraestructura-servicio urbano (PID): el Cementerio municipal, los Centros de transformación, los Pozos y Fuentes, la Depuradora, los Depósitos de agua y los Lavaderos municipales.
- Dotacional-residencial (PDR): las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, con discapacidad o menores de 35 años.

En el Sector S-2 se reserva para equipamiento público de uso docente una superficie mínima de 4.500 m²s.

Finalmente, se califican como red primaria de infraestructuras las principales infraestructuras viarias y ferroviarias que atraviesan el término municipal, así como los trazados principales de las redes de servicios urbanísticos.

6. Bienes de Dominio Público

En el plano de ordenación OE-3 se representan todos los bienes de dominio público que discurren por el término municipal de Benissoda. En resumen, se grafían la Autovía A-7, la línea ferroviaria Xàtiva-Alcoi, el dominio público hidráulico, las vías pecuarias y los montes de utilidad pública.

7. Desarrollo del Plan

Como secuencia lógica de desarrollo del plan, se establece que el Sector S-3 de uso industrial no esté condicionado a ninguna actuación, y que el Sector S-2 se desarrollará una vez que se haya completado el desarrollo de la UE-2 del Sector S-1.



Se prevé el desarrollo de la UE-2 del Sector S-1 mediante el programa de actuación correspondiente y el desarrollo de los Sectores S-2 y S-3 mediante la aprobación y desarrollo de los planes parciales correspondientes.

Al Sector S-2 se le adscribe una zona de Parque Público Natural, en cumplimiento de lo establecido en el art. 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante, LOTPP), en concepto de clasificación de nuevos suelos urbanizables.

La ampliación del suelo industrial hacia el noroeste incluye, como condiciones de la ordenación, la mejora de la antigua carretera CV-6664, tanto en los accesos como en las zonas de aparcamiento y zonas verdes de integración de las instalaciones industriales.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable constituye su propia área de reparto. Y se define un área de reparto en la zona de ampliación de casco, en el suelo urbano, para la gestión de suelo en la zona pendiente de desarrollo al oeste del núcleo urbano.

8. Vivienda de Protección Pública

Se reserva un 30 % de la edificabilidad residencial del Sector S-2 destinada a viviendas de protección pública. Se justifica que esta reserva es la máxima que se deriva de la aplicación de varias normas: art. 9 de la LOTPP, art. 46.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), art. 14 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU) y art. 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante, TRLS).

9. Infraestructura Verde

El Plan General incluye en su ordenación estructural la delimitación de la infraestructura verde, conformada por el sistema de espacios abiertos y la red de senderos que los comunican. Cabe destacar con esta categoría la serra d'Agullent, el resto de los terrenos forestales y los cauces que atraviesan el término municipal. También destaca la delimitación de zonas de afección visual asociadas a la Autovía A-7, ya que en el estudio de paisaje esta vía de comunicación tiene la consideración de carretera escénica.

10. Catálogo

No se ha identificado ningún Bien de Interés Cultural. Con el rango de Bienes de Relevancia Local se determinan 10 elementos, que son:

BRL – Conjuntos
Núcleo Histórico Tradicional de Benissoda (NHT)
BRL – Monumentos de Interés Local
Iglesia Parroquial de la Natividad
BRL – Arquitectura residencial singular
Casa de la Palmera Vella
Casa de Buenos Aires
BRL – Paneles cerámicos exteriores anteriores a 1940
Retaule ceràmic de la Puríssima



Retaule ceràmic de la Trinitat
Retaule ceràmic de Sant Antoni – c/ de Dalt n.º 10
Retaule ceràmic de Sant Antoni – p/ Sant Antoni Abad n.º 12
Retaule ceràmic de Sant Roc
Retaule ceràmic de Casa de la Palmera Vella

Y con la categoría de Bienes Catalogados se identifican 79 elementos, que se clasifican en 5 áreas de vigilancia arqueológica, 65 elementos culturales catalogados, 3 elementos naturales y 6 elementos paisajísticos.

Los elementos que se incluyen en el Catálogo se sitúan gráficamente en el plano de ordenación OE-5, relativo a la infraestructura verde.

Finalmente, el resumen de superficies de los distintos ámbitos considerados en el plan, se resume en la tabla siguiente:

Zona	Cod.	Superficie m ² s	% s/parcial	% s/total
Residencial	SU1	60.422,40	39,32%	
Industrial	SU2	93.252,12	60,68%	
TOTAL Suelo Urbano	SU	153.674,52	100,00%	3,69%
Sector Residencial S-1	SZ1	22.981,37	13,45%	
Sector Residencial S-2	SZ2	23.414,62	13,70%	
Sector Industrial S-3	SZ3	124.519,79	72,85%	
TOTAL Suelo Urbanizable	SZ	170.915,78	100,00%	4,10%
Común A	SNUCA	628.890,74	36,56%	
Común B	SNUCB	799.056,21	46,45%	
Común C	SNUCC	292.261,90	16,99%	
TOTAL SNU Común	SNUC	1.720.208,85	100,00%	41,25%
Protección Forestal	SNUPF	1.496.889,96	70,44%	
Protección Natural-Paisajística	SNUPN	320.961,11	15,10%	
Protección Agrícola-Paisajística	SNUPA	307.193,84	14,46%	
Protección de Cauces y Barrancos	SNUPB	*	*	
Protección de Infraestructuras	SNUPI	*	*	
Protección de Pozos y Fuentes	SNUPP	*	*	
Protección Cultural	SNUPC	*	*	
Protección de Dominio Pecuario	SNUPD	*	*	
Protección por Riesgo Inundación	SNUPR	*	*	
Total SNU Protegido	SNUP	2.125.044,91	100,00%	50,96%
Total Suelo No Urbanizable	SNU	3.845.253,76	100,00%	92,22%
TOTAL	S	4.169.844,06	100,00%	100,00%



Cuarto. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 08/01/2014: informe favorable de la Subdirección General de Comercio y Consumo.
- 10/01/2014: informe favorable condicionado (exigencia de estudio acústico posterior en los planes parciales de desarrollo) del Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación.
- 21/01/2014: informe favorable de la Dirección General de Energía.
- 23/01/2014: informe de la Subdirección General de Emergencias y Planificación, en el que se señalan los diversos riesgos que afectan al término municipal de Benissoda.
- 03/02/2014: informe favorable del Ayuntamiento de Agullent.
- 11/02/2014: informe favorable del Servicio de Vida Silvestre.
- 18/02/2014: informe favorable de EPSAR.
- 21/03/2014: informe favorable condicionado de la Sección Forestal, en materia forestal.
- 03/07/2014: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos.
- 20/11/2015: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 12/07/2018: informe desfavorable del Servicio de Ordenación del Territorio.
- 30/03/2022: informe favorable condicionado del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible; la condición se refiere a la actualización de la denominación de las infraestructuras del sistema viario.
- 14/06/2022: resolución de la directora general de Política Territorial y Paisaje, por la que se aprueba el Estudio de Inundabilidad del Plan General de Benissoda.
- 21/02/2025: informes favorables del Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas de Valencia, en materia de industria y minas.
- 13/03/2025: informe favorable condicionado del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, en materias de paisaje e infraestructura verde.
- 20/03/2025: informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital.
- 24/03/2025: informe favorable de la Dirección General de Turismo.
- 28/03/2025: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de adaptación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- 31/03/2025: informe favorable de la Sección de Energía, del Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas de Valencia.
- 09/04/2025: informe de la Dirección General de Medio Natural y Animal.
- 10/10/2025: informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que se concluye lo siguiente:

"Por tanto, con los derechos disponibles a día de hoy en el municipio de Benissoda, de los desarrollos previsto por el Plan General presentado, se puede abastecer, únicamente, al sector de suelo urbanizable residencial pormenorizado S1, careciendo de recursos suficientes para el desarrollo de los sectores S2, urbanizable residencial no pormenorizado, y S3, urbanizable industrial.

Por todo ello, para obtener el informe favorable de este Organismo, se deberán modificar los artículos 8.2.2 y 8.3.2 de las Normas



Urbanísticas y las Fichas Ordenación y Fichas de Planeamiento y Gestión de estos sectores añadiendo que previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores sin ordenación pormenorizada en el Plan General, S2 y S3, se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de cuenca".

- 24/08/2025: informe favorable de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en el que se establecen condiciones para los instrumentos de desarrollo del PGE (informe preceptivo de la citada dirección general y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los sectores S-1 y S-2).
 - 20/01/2026: informe desfavorable de EPSAR, en el que se concluye que el desarrollo del Plan General Estructural de Benissoda puede afectar a las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana, en concreto, la generación de un caudal adicional de agua residual que no puede ser tratado en la planta actual.
 - 10/02/2026: informe favorable del Servicio de Infraestructuras Educativas.
 - 17/02/2026: informe favorable de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Agua, Ganadería y Pesca, en materia de agricultura.
 - 20/02/2026: informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural. En el informe se incluyen unas condiciones respecto a retablos cerámicos y campanas.
 - 04/03/2026: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de vías pecuarias.
 - 05/03/2026: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- En este informe, y en materia de recursos hídricos, se indica lo siguiente:

"En cuanto al origen de los recursos hídricos necesarios para abastecer la demanda estimada, de los datos obrantes en este Organismo, se comprueba que, el municipio de Benissoda dispone de una concesión de aguas subterráneas en la partida " El Baladzar" ubicada en el municipio de Benissoda, Valencia, tramitada en el expediente de referencia 2014CP0072, e inscrita en el Registro de Aguas (Sección B, Tomo 64, Folio 100) por un volumen máximo anual limitado a 94.384 m³ /año.

Por tanto, con los derechos disponibles a día de hoy en el municipio de Benissoda, de los desarrollos previsto por el Plan General presentado, se puede abastecer, únicamente, al sector de suelo urbanizable residencial pormenorizado S1, careciendo de recursos suficientes para el desarrollo de los sectores S2, urbanizable residencial no pormenorizado, y S3, urbanizable industrial.

En la última versión de la memoria justificativa del Plan, remitida en febrero de 2026, en las condiciones de desarrollo de los sectores S-2 y S-3, artículos 8.2.2 y 8.3.2, se indica que ambos sectores deberán contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar para su abastecimiento de agua.

De cara a la obtención de este informe cuando se tramite el instrumento de planeamiento que desarrolle cada sector, se deberá tramitar la correspondiente ampliación de la concesión existente, o iniciar la tramitación de un nuevo aprovechamiento. En el caso de que no se obtenga la ampliación de la concesión y no se dispongan de otros recursos alternativos con los que abastecer a dichos sectores, el informe de este Organismo será desfavorable.

4. Conclusión

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica



Informa Favorablemente El Plan General Estructural en el término municipal de Benissoda (Valencia) Condicionado a que previamente a la aprobación de los instrumentos de desarrollo de los sectores de suelo S-2 y S-3 se obtengan los derechos de uso de aguas necesarios para el abastecimiento de los mismos y se solicite nuevo informe del artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe, en fecha 03/02/2026, respecto a la documentación de subsanación de fecha 24/11/2025, a la Demarcación de Carreteras del Estado, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (03/02/2026). Hasta la fecha, no se ha recibido este informe, si bien consta informe favorable del citado organismo, con condiciones para las actuaciones de desarrollo del plan.

Quinto. Benissoda cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 22/04/1997. En desarrollo de este plan, se aprobó el Plan Parcial de los sectores industriales SI-1, SI-2 y SI-3, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benissoda de fecha 25/09/1997.

Sexto. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, 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 de Derecho

Primero. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones de la LUV, dado que su primera información pública se anunció el día 17/01/2014, por aplicación de la disposición transitoria primera, apartado 1, del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

Muchas de las determinaciones de las normas urbanísticas están referidas a la LUV, al ROGTU y a la LSNU, en virtud de la aplicación de la disposición transitoria primera del TRLOTUP. No obstante, a los efectos del desarrollo de las actuaciones previstas en el plan, se aplicarán aquellas determinaciones que estén reguladas de modo equivalente en la legislación urbanística en vigor, sin perjuicio de aplicar el principio establecido en la disposición transitoria undécima del TRLOTUP, relativa a la ejecución de los planes: "Los planes aprobados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a este texto refundido, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que ello implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven".

Segundo. La tramitación del Plan General ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 83 a 86 de la LUV. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat, según el art. 36.3 de la LUV; y las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Ayuntamiento de Benissoda -adoptadas en los diversos acuerdos plenarios municipales que forman parte del expediente administrativo-, según el art. 37.2 de la LUV. Ha transcurrido más de un mes desde la solicitud de informe a la Dirección General de Medio Natural y Animal, y se ha recibido en sentido favorable en materia de vías pecuarias. Por lo que, respecto a las demás materias de su informe anterior,



se considera emitido en sentido favorable, por aplicación del art. 60 del TRLOTUP, que resulta aplicable en virtud de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa.

Tercero. La documentación del plan está completa, y se ajusta a lo exigido en el art 64 de la LUV. En la fase de aprobación definitiva se han ido presentando documentos parciales de subsanación de los informes sectoriales emitidos en esta última fase. A efectos de la inscripción del plan en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, se deberá aportar el Texto Refundido final que incluya todas las modificaciones introducidas mediante esos documentos de subsanación parcial.

Respondiendo a la diferenciación entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, y sus correspondientes competencias autonómica y municipal, respectivamente, en las normas urbanísticas se diferencia el Título I, relativo a la ordenación estructural, y el Título II, relativo a la ordenación pormenorizada.

Cuarto. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la Memoria Ambiental. Se transcriben, a continuación, esas determinaciones:

"1.- En la distribución de los usos en el Suelo No Urbanizable se deben realizar las siguientes correcciones:

1.1) En SNU Común C no se permitirá el uso de vivienda aislada y familiar, los campamentos de turismo y los alojamientos hoteleros.

1.2) En SNU Común A se prohibirán los usos industriales que resulten incompatibles con el uso residencial, tanto por peligrosidad como por molestias que pudieran generar.

1.3) En SNU Común A y Común B, los establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados únicamente serán admisibles si se cumplen las excepciones contempladas (interés para el desarrollo turístico o recuperación del patrimonio arquitectónico) en el artículo 27 de la Ley 10/2004, circunstancias que deben transcribirse directamente en el art.9.1.2 de las Normas Urbanísticas. El mismo criterio será aplicable a los establecimientos de restauración en SNU Común C.

1.4) Se debe corregir el art.9.1.2.4.b de las Normas Urbanísticas prohibiendo la ganadería intensiva.

2.- En las Normas urbanísticas es necesario señalar específicamente que la implantación de instalaciones fotovoltaicas, excepto para autoconsumo, estará prohibida en todas las categorías del SNU Protegido.

3.- Se deberá reducir la cuantía del nuevo suelo destinado a actividades económicas para ajustarse a los límites establecidos en la ETCV, salvo que se justifique la aplicación del coeficiente de flexibilidad y se obtuviera informe favorable en este sentido de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje.

4.- Se eliminará de la propuesta la reserva de suelo destinada a la ampliación de la EDAR. Será necesario tramitar un Plan específico para la reserva como suelo dotacional de la ampliación de la capacidad de depuración de la



actual EDAR en donde se plantearán diversas alternativas (ampliación de la actual EDAR, construcción de una nueva, o varias, EDAR en otros emplazamientos,...) y se estudiará la afección que se generaría sobre los suelos residenciales. Según la alternativa que se elija es posible que sea necesario acompañar el Plan con el Proyecto de la EDAR.

5.- Se debe proceder a corregir las Fichas de Planeamiento y Gestión en los siguientes términos:

5.1) En base a lo dispuesto en el art.23 del PATRICOVA, en la ficha de los sectores S-2 y S-3 se incluirá la necesidad de disponer zonas verdes junto a los cauces.

5.2) En las de ARU-1, ARZ-2, ARZ-3 y UE-2 se incluirá como condicionante de urbanización el tener ejecutada, previa o simultáneamente, la ampliación de la capacidad de depuración de la actual EDAR.

5.3) Incluir las dotaciones que tengan adscritas, así como los Programas de mejora y las medidas (preventivas, reductoras y correctoras) señaladas en el apartado k del ISA.

5.4) En la de ARZ-3 la necesidad de reservar una parcela para el centro de transferencia de residuos y la ejecución de las rotondas de acceso.

5.5) En la de ARZ-2 y en la de ARZ-3, la existencia de la vía pecuaria y la necesidad de obtener informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente para la aprobación de la ordenación pormenorizada.

5.6) En la de la UE-2, la del Sector S-2 y la del Sector S-3, como condición de desarrollo la necesidad de elaborar un Estudio Acústico para establecer las medidas correctoras frente al ruido en los términos señalados en el apartado D.9.

6.- En las Normas Urbanísticas se incluirá el apartado del ISA denominado "Medidas correctoras para los diferentes usos."

7.- Se deben incorporar en la propuesta las determinaciones finales que se señalan en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 27 de marzo de 2023 y volver a obtener informe de este Servicio previamente a la aprobación definitiva del Plan.

8.- En el Informe de Sostenibilidad Económica se incluirá como un gasto a sufragar la ejecución del Plan de Seguimiento.

9.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio Territorial de Medio Ambiente (forestal, unidad vías pecuarias), Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio y de la Dirección General de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, referentes a la afección sobre el suelo forestal, las vías pecuarias, el paisaje/IV, sobre el patrimonio cultural y las reservas de suelo dotacional escolar respectivamente."

En el apartado 2.11.8 de la memoria justificativa se analiza el cumplimiento de las determinaciones finales de la memoria ambiental. Con carácter general, se



considera adecuadamente justificado el cumplimiento de esas determinaciones, y merecen destacarse las siguientes cuestiones:

- Se introducen en las normas urbanísticas las observaciones sobre los usos permitidos y prohibidos en las diferentes zonas del SNU conforme a las determinaciones de la memoria ambiental.
- Se introduce una regulación de las instalaciones de generación de energía procedentes de fuentes renovables, que favorece las de autoconsumo y las que se implanten en edificaciones existentes y conformes con el planeamiento, en cualquier zona, y las demás se permiten solo en la zona SNU Común C, con unas condiciones de integración paisajística. En todo caso, se exige el requisito de cumplir la normativa específica aplicable a estas instalaciones.
- Se ha emitido informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, de 28/03/2025, respecto a la ocupación de suelo para actividades económicas. Se justifica que la UE-2 es una actuación ya prevista en el planeamiento vigente, con ordenación pormenorizada aprobada y con una dimensión tan reducida (3814 m²s) que no procede condicionar su desarrollo a la ampliación de la EDAR. En el resto de los ámbitos indicados en la memoria ambiental se incluye la condición de ampliación de la capacidad de la EDAR.
- En las normas urbanísticas y en las fichas de los ámbitos afectados por modificaciones de las vías pecuarias se recoge la condición de contar con autorización de la administración competente en materia de vías pecuarias, y se ha emitido informe favorable en materia de vías pecuarias.
- Se introducen, en las fichas de zona, en las fichas de gestión y en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas, las condiciones indicadas en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de 21/07/2025.

A la vista de todo lo indicado, y constando informes favorables en materia forestal, vías pecuarias, paisaje, patrimonio cultural y educación, se consideran cumplidas las determinaciones finales de la memoria ambiental.

Quinto. Respecto a la subsanación de algunas observaciones señaladas en los informes sectoriales, se aplica la regla establecida actualmente en el art. 60.4 del TRLOTUP, que indica lo siguiente: "En el caso de que el plan hubiera sufrido alguna modificación durante su tramitación, no será exigible un segundo informe siempre que el órgano promotor se hubiera limitado a cumplir lo prescrito en el primero". Con las modificaciones que se incluyen en el documento de subsanación de fecha 24/11/2025, se consideran cumplidas las condiciones indicadas en los informes emitidos en materia de turismo, energía, carreteras, infraestructura verde y paisaje. Y con las modificaciones que se incluyen en el documento de subsanación de fecha 21/01/2026, se consideran cumplidas las condiciones indicadas en el informe en materia de riesgos en el territorio.

En el informe de la Dirección General de Medio Natural y Animal, de fecha 09/04/2025, se incluyen observaciones que hacen referencia a la legislación sectorial aplicable y a los procedimientos de autorización o informe en terrenos afectados por protecciones ambientales; estas cuestiones de reproducción de normativa aplicable no son exigibles al planeamiento urbanístico, como determina actualmente el art. 60 del TRLOTUP.

En el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 20/02/2026, que es favorable, se indican unas precisiones respecto a elementos que tienen una incidencia muy escasa en el marco del Plan General. Es una precisión respecto a los



retablos cerámicos y otra precisión respecto a las campanas, cuyas fichas deberán eliminarse del Catálogo. Estas cuestiones deberán incorporarse en el texto refundido del Plan General que se presente para la inscripción del plan en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Sexto. El modelo urbanístico propuesto en el Plan General se considera correcto, puesto que en la situación actual están consolidados los ámbitos residenciales e industriales que estableció el plan vigente y se proponen nuevos desarrollos que están adaptados a las directrices de ocupación de suelo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. El crecimiento residencial es moderado y se orienta hacia la única zona de posible crecimiento del núcleo urbano (hacia el este); y el crecimiento industrial, de mayor dimensión, responde a la buena accesibilidad que proporciona la cercanía a la Autovía A-7 y a la demanda existente para la implantación de nuevas actividades industriales, como se demuestra por la elevada consolidación de la zona industrial ya desarrollada.

Se estima que el desarrollo del Plan General, incluidas las zonas actualmente vacantes, supondrá la creación de 291 nuevas viviendas y 612 habitantes. Y, con ello, la población potencial del plan, sumando a la anterior la ya existente en el suelo consolidado, resulta con un total de 1004 habitantes. El plan prevé 5020 m²s de zonas verdes de red primaria, que se ajusta al estándar legal de 5 m²/hab exigido en el art. 52.2.b) de la LUV. Además, la propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias, se compensa con la calificación como red primaria de zona verde adicional, con una superficie de 3072,17 m²s. La mayor parte de las zonas verdes ya existentes, tanto en el núcleo urbano como en la zona industrial, se califican como zonas verdes de red primaria, como se observa en el plano de ordenación OE-7, relativo a la red primaria. Esto supondrá que cualquier modificación de esas zonas verdes afectará a la ordenación estructural y la competencia para su aprobación será autonómica.

Por otra parte, en concepto de reclasificación de suelo urbanizable -que no estuviera ya clasificado como suelo urbanizable en el plan vigente-, en aplicación del art. 13.6 de la LOTPP, se califican 5358 m²s de Parque Público Natural, entre el Sector S-2 y el barranco del Corruero, que se adscriben al Sector S-2.

El cómputo global de zonas verdes, de red primaria y de red secundaria, es de 19 927,46 m²s, que representa un estándar de 19,85 m²/hab, superior al mínimo legal de 10 m²/hab exigido en el art. 206 del ROGTU.

Las determinaciones de la ordenación estructural, cuya aprobación definitiva es de competencia autonómica, que se han analizado en el antecedente de hecho tercero, se consideran correctas. A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en el Plan General están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

Séptimo. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 36.3 de la LUV, en relación con los arts. 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 6 de marzo de 2026, por unanimidad, ACUERDA:

Aprobar Definitivamente el Plan General de Benissoda.

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 Públicas, 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.

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 30 de marzo de 2023 emitió la Memoria Ambiental. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

https://oveac.gva.es/oficina_tactica/MGEAEINFO.jsp

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP".

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

El Plan General de Benissoda ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46068-1000B.

VER ANEXO

València, 3 de agosto de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



2. NORMAS URBANÍSTICAS.



2. NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

TÍTULO I. DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 1.1. DEFINICIONES.

Artículo 1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Artículo 1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

CAPÍTULO II. OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE.

Artículo 2.1. OBJETO.

Artículo 2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 2.3. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN.

Artículo 2.6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.1. PUBLICIDAD.

Artículo 3.2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

Artículo 3.3. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 4.1. COMPETENCIAS Y PARTICIPACIÓN SOCIAL.

Artículo 4.2. DESARROLLO.

Artículo 4.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 4.4. SECTORES.

Artículo 4.5. ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 4.6. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 4.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 4.8. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES.

Artículo 4.9. REAJUSTES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 4.10. PLANES MODIFICATIVOS DE LA CLASIFICACIÓN O CALIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 1ª. CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 5.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 5.1.2. ZONAS PRIMARIAS DE USO GLOBAL O DOMINANTE.

Artículo 5.1.3. ZONAS DE ORDENANCION.

Sección 2ª. USOS DEL SUELO.



Artículo 5.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.
Artículo 5.2.2. USO RESIDENCIAL.
Artículo 5.2.3. USO INDUSTRIAL.
Artículo 5.2.4. USO TERCIARIO.
Artículo 5.2.5. USO DOTACIONAL.
Artículo 5.2.6. USO RÚSTICO.
Artículo 5.2.7. CONDICIONES GENERALES DE LOS DIFERENTES USOS.

Sección 3ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 5.3.1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.
Artículo 5.3.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Artículo 6.0. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Sección 1ª. PROYECTOS TÉCNICOS.

Artículo 6.1.1. PROYECTOS DE OBRAS.
Artículo 6.1.2. MEMORIAS VALORADAS.
Artículo 6.1.3. PROYECTOS DE ACTIVIDAD.
Artículo 6.1.4. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.
Artículo 6.1.5. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Sección 2ª. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 6.2.1. REPLANTEO.
Artículo 6.2.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
Artículo 6.2.3. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.
Artículo 6.2.4. FINALIZACIÓN DE OBRAS.

CAPÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección 1ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 7.1.1. CONDICIONES GENERALES.
Artículo 7.1.2. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Artículo 7.1.3. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.
Artículo 7.1.4. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.
Artículo 7.1.5. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.
Artículo 7.1.6. LICENCIAS DE OCUPACIÓN.
Artículo 7.1.7. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES.
Artículo 7.1.8. LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.
Artículo 7.1.9. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.
Artículo 7.1.10. OTRAS LICENCIAS MUNICIPALES.
Artículo 7.1.11. LICENCIAS PARA TALA DE ÁRBOLES.
Artículo 7.1.12. LICENCIAS DE ACTIVIDADES.
Artículo 7.1.13. OBRAS PÚBLICAS.

Sección 2ª. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS VALORES AMBIENTALES.

Artículo 7.2.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
Artículo 7.2.2. DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR.
Artículo 7.2.3. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.
Artículo 7.2.4. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.
Artículo 7.2.5. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.



Artículo 7.2.6. CONSERVACIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES.
Artículo 7.2.7. ORDENES DE EJECUCIÓN.
Artículo 7.2.8. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA.
Artículo 7.2.9. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 3ª. PROMOCIÓN SOCIAL DEL SUELO.

Artículo 7.3.1. MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.
Artículo 7.3.2. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

CAPÍTULO VIII. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 8.0. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª. SECTOR RESIDENCIAL (S-1).

Artículo 8.1.1. OBJETO Y APLICACIÓN.
Artículo 8.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Sección 2ª. SECTOR RESIDENCIAL (S-2).

Artículo 8.2.1. OBJETO Y APLICACIÓN.
Artículo 8.2.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

Sección 3ª. SECTOR INDUSTRIAL (S-3).

Artículo 8.3.1. OBJETO Y APLICACIÓN.
Artículo 8.3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

CAPÍTULO IX. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.0. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.1.1. PARCELACIONES.
Artículo 9.1.2. CONDICIONES DE LOS DIFERENTES USOS.
Artículo 9.1.3. CONDICIONES AMBIENTALES.
Artículo 9.1.4. VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA.
Artículo 9.1.5. ANUNCIOS Y CARTELES.
Artículo 9.1.6. VERTEDEROS.
Artículo 9.1.7. CARRETERAS.
Artículo 9.1.8. TENDIDOS DE INSTALACIONES.
Artículo 9.1.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.
Artículo 9.1.10. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
Artículo 9.1.11. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.
Artículo 9.1.12. PROTECCIÓN DE CAVIDADES.
Artículo 9.1.13. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Sección 2ª. ZONA COMÚN (SNUC).

Artículo 9.2.1. OBJETO.
Artículo 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.
Artículo 9.2.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 9.2.4. MEDIDAS DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS PARA EL NÚCLEO DE VISTA BELLA.

Sección 3ª. ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNUPF).

Artículo 9.3.1. OBJETO.
Artículo 9.3.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.
Artículo 9.3.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 4ª. ZONA DE PROTECCIÓN NATURAL-PAISAJÍSTICA (SNUPN).

Artículo 9.4.1. OBJETO.



Artículo 9.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.4.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 5ª. ZONA DE PROTECCIÓN CAUCES Y BARRANCOS (SNUPB).

Artículo 9.5.1. OBJETO.

Artículo 9.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.5.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 6ª. ZONA DE PROTECCIÓN POZOS Y FUENTES (SNUPP).

Artículo 9.6.1. OBJETO.

Artículo 9.6.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.6.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 7ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPI).

Artículo 9.7.1. OBJETO.

Artículo 9.7.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.7.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 8ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUPC).

Artículo 9.8.1. OBJETO.

Artículo 9.8.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.8.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 9ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PECUARIO (SNUPD)

Artículo 9.9.1. OBJETO.

Artículo 9.9.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.9.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 10ª. ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA-PAISAJÍSTICA (SNUPA).

Artículo 9.10.1. OBJETO.

Artículo 9.10.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.10.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 11ª. ZONA DE PROTECCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN (SNUPR).

Artículo 9.11.1. OBJETO.

Artículo 9.11.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 9.11.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO X. DOTACIONES PÚBLICAS DE RED PRIMARIA.

Artículo 10.0. CLASIFICACIÓN.

Sección 1ª. RED VIARIA.

Artículo 10.1.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 10.1.2. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 10.1.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RED DE CARRETERAS.

Artículo 10.1.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS CAMINOS MUNICIPALES.

Artículo 10.1.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS VÍAS PECUARIAS.

Artículo 10.1.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS APARCAMIENTOS.

Artículo 10.1.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS CARRILES-BICI.

Artículo 10.1.8. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RED FERROVIARIA.

Sección 2ª. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 10.2.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 10.2.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10.2.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Sección 3ª. ZONAS VERDES.

Artículo 10.3.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.



Artículo 10.3.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 10.3.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.
Artículo 10.3.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ÁREAS PROPUESTAS
COMO PARQUE PÚBLICO NATURAL.



TÍTULO II. DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

Artículo 11.1. APLICACIÓN.

Artículo 11.2. ORDENANZAS GENERALES EN CUALQUIER SISTEMA DE ORDENACIÓN.

Artículo 11.3. ORDENANZAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE.

Artículo 11.4. ORDENANZAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

Artículo 11.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES USOS.

CAPÍTULO XII. SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 12.0. ZONAS EN SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Sección 1ª. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT).

Artículo 12.1.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Sección 2ª. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).

Artículo 12.2.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Artículo 12.2.2. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 12.2.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Artículo 12.2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.2.5. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 12.2.6. CONDICIONES AMBIENTALES.

Sección 3ª. ZONA DE ENSANCHE (ENS).

Artículo 12.3.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Artículo 12.3.2. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 12.3.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.3.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 4ª. ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

Artículo 12.4.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Artículo 12.4.2. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 12.4.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.4.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 5ª. ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

Artículo 12.5.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

Artículo 12.5.2. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 12.5.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.5.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 6ª. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA).

Artículo 12.6.1. OBJETO Y APLICACIÓN.



Artículo 12.6.2. USOS PORMENORIZADOS.
Artículo 12.6.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 12.6.4. INTENSIDAD.
Artículo 12.6.5. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.
Artículo 12.6.6. CONDICIONES AMBIENTALES.
Artículo 12.6.7. CONDICIONES FUNCIONALES.
Artículo 12.6.8. SERVICIOS Y DOTACIONES.

CAPÍTULO XIII. DOTACIONES PÚBLICAS DE RED SECUNDARIA.

Artículo 13.1. APLICACIÓN.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN FINAL.

ANEXO I. DEFINICIONES, ABREVIATURAS Y SIGLAS.



TÍTULO I. DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 1.1. DEFINICIONES.

1. En las presentes Normas se aplicarán las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el Título 2º del RZ, en las demás normativas urbanísticas y de edificación vigentes, y en el Anexo I apartado 1 de este documento.
2. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes Normas vienen recogidas en el Anexo I apartado 2 de este documento.

Artículo 1.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

1. Las referencias a normativa que figuran en el presente documento, se entiende que son de aplicación en tanto dichas Normas sigan vigentes, con sus modificaciones o desarrollos posteriores, siendo sustituidas por las que se pudieran redactar en su lugar, con las condiciones que éstas indiquen.

Artículo 1.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

1. El Título I de estas NNUU forma parte de la Ordenación Estructural, conforme al Art. 149 del ROGTU.
2. El Título II de estas NNUU forma parte de la Ordenación Pormenorizada, conforme al Art. 150 del ROGTU.



CAPÍTULO II. OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y ALCANCE.

Artículo 2.1. OBJETO.

1. El presente Plan tiene por objeto definir la estrategia de utilización del territorio municipal, los procesos de ocupación del suelo en relación con el consumo de otros recursos y emisión de contaminantes, y su ordenación urbanística estructural, y desarrollarlas detalladamente en el suelo urbano, en función de las necesidades de la población y conforme estipula la normativa de aplicación, en particular las vigentes LS, LUV y sus reglamentos.

Artículo 2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecten realizar en el Término Municipal de Benissoda.
2. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, especialmente en la LS, LUV, ROGTU, RPje y RZ.
3. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, conforme a su contenido y, en todo caso, atendiendo a la satisfacción de sus fines y objetivos reflejados en las Directrices de Ordenación y, subsidiariamente, en la Memoria Justificativa del Plan. La resolución de los casos dudosos o no regulados en las mismas, se someterá a informe de la CTU.

Artículo 2.3. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN GENERAL.

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida, conforme a los Art. 61.3 y 108 de la LUV, y Art. 138.4 del ROGTU.
2. Su entrada en vigor y ejecutividad vienen reguladas por el Art. 107 de la LUV.

Artículo 2.4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El contenido del Plan podrá alterarse mediante su Revisión o Modificación, tal y como viene regulado en los Art. 93 y 94 de la LUV, y Art. 222 y 223 del ROGTU respectivamente. Se establece el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, como límite temporal al que han de entenderse referidas sus previsiones. A partir de ese plazo, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del Plan.



2. Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales procederá la Revisión del Plan, incluso antes de que transcurra el plazo de diez años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:
 - a) Cuando se modifiquen sustancialmente las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, conforme al Art. 44 de la LUV.
 - b) Cuando se supere el índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes fijados por Decreto o establecidos en los planes de acción territorial que afecten al término, conforme al Art. 18.1 del ROGTU. En tanto no se fijen éstos, se procederá a la Revisión del Plan cuando se pretendan reclasificaciones de Suelo No Urbanizable que, aislada o acumulativamente, superen el 20% de la superficie o de la edificabilidad atribuidas a las restantes clases de suelo en el mismo, o se den las circunstancias señaladas en la DT 4ª de la LS.
 - c) Cuando la superficie de parcelas edificadas en Suelo Urbano y Urbanizable supere en conjunto el 90% del suelo clasificado como tal en el presente Plan.
 - d) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o Planeamiento de rango superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al definido en el Plan General.
 - e) Cuando se produzcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la Revisión del Plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos, bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.
3. La reclasificación de Suelos No Urbanizables no prevista en el presente Plan requerirá cumplir las determinaciones señaladas en el Art. 4.10 de estas NNUU.
4. Cuando se produzca un incendio forestal deberá procederse a la modificación del planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 26 del ROGTU.
5. Los terrenos sobre los que se realicen obras clasificadas de interés general por la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la LOMEACV, en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de las obras, serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA), conforme al Art. 11.2.b de dicha Ley.

Artículo 2.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN.

1. Con el fin de estudiar la creación o reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias de actividad, parcelación de terrenos, edificación y demolición, y de acuerdos de programación, conforme a lo regulado en el Capítulo XI del Título II de la LUV y los Art. 289 y 290 del ROGTU respectivamente.

Artículo 2.6. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

1. El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:
 - a) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.
 1. Memoria Informativa.



-
2. Memoria Justificativa.
 3. Planos de Información.
 4. Estudios complementarios:
 - 4.1. Estudio de Impacto Ambiental.
 - 4.2. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - 4.3. Estudio Acústico.
 - 4.4. Estudio de Paisaje. (Parte sin eficacia normativa).
 - 4.5. Catálogo de protecciones. (Parte sin eficacia normativa).
 - 4.6. Estudio de los recursos Hídricos.
 - 4.7. Estudio de Vivienda y Suelo para Actividades Económicas.
 - 4.8. Análisis de Tráfico, Movilidad y Accesibilidad.
 - 4.9. Informe de Sostenibilidad Económica.
 - b) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.
 1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
 2. Normas Urbanísticas.
 3. Fichas de Zonas de ordenación.
 4. Fichas de Planeamiento y Gestión.
 5. Estudio de Paisaje. (Parte con eficacia normativa).
 6. Catálogo de protecciones. (Parte con eficacia normativa).
 7. Planos de Ordenación.



CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.1. PUBLICIDAD.

1. El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el Art. 105 de la LUV y Art. 4 de la LS.
2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los locales de consulta dispondrán de copias, íntegras y autenticadas, de toda la documentación de los Planes, Normas y Proyectos, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
3. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar a cualquier solicitante respecto del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, y de los Instrumentos de planeamiento, Programas de actuación y Convenios urbanísticos, conforme se establece en el Art. 200.4 de la LUV, Título IX del Libro II del ROGTU y Art. 4 y 11 de la LS.
4. A petición de los interesados, el Ayuntamiento deberá expedir “Cédula de Garantía Urbanística” para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada expresando su calificación urbanística, con las condiciones establecidas en el Art. 200 de la LUV.
5. Los trámites de información pública relativos a la tramitación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas incluirán su difusión por Internet, conforme a la DA 7ª de la LUV.
6. El Ayuntamiento deberá poner en funcionamiento y gestionar una página web en la que los ciudadanos puedan tener acceso a toda la información que debe figurar en el Registro Municipal de Urbanismo, conforme al Art. 560 del ROGTU.

Artículo 3.2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

1. Las disposiciones del Plan General son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.
2. La aprobación del Planeamiento no limita las facultades que correspondan a los organismos de la Administración Estatal o Autonómica, para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia de que se trate.



3. El destino asignado al suelo y la ordenación de la edificación que se determinan por el Planeamiento, limitan el uso del que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.
4. En su ejecución se deberá cumplir lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo XII del Título II de la LUV.

Artículo 3.3. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones expresamente señaladas como tales en el Plan, las plantas computables como tales por encima del número máximo establecido en el planeamiento y las que presenten alguna de las características indicadas en el Art. 111.2 de la LUV.
2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los de mera conservación o de demolición, conforme al Art. 111.1 de la LUV y Art. 148.6 del ROGTU, sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 208.3 de la LUV.
3. En las construcciones y edificios que, pese a no ser plenamente compatibles con el Plan, no queden en situación de "fuera de ordenación", se permitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios, conforme a los Art. 111.3 y 30.2 de la LUV, y Art. 245 del ROGTU.
4. La concesión de Licencia de Obras en estos edificios no supondrá incremento de su valor expropiatorio como consecuencia de la realización de estas obras, pudiendo el Ayuntamiento exigir para su concesión expresa renuncia del propietario a toda indemnización por ellas.
5. En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan General.



CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 4.1. COMPETENCIAS Y PARTICIPACIÓN SOCIAL.

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Benissoda y a la Generalitat Valenciana en los ámbitos de sus respectivas competencias, en coordinación con los organismos competentes por Ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el suelo, tal y como establece el Art. 5 de la LUV.
2. Las competencias sobre Ordenación estructural y pormenorizada, distinguidas en el Art. 1.3 de estas NNUU, vienen reguladas en los Art. 36.3, 37.2 y 57 de la LUV, y Art. 121.3 del ROGTU.
3. La participación de los particulares se deberá desarrollar conforme a lo establecido por el Art. 4 de la LS, Art. 2.g de la LOTPP, Art. 6 de la LUV, Título IX del Libro II del ROGTU y Art. 10 del RPje.

Artículo 4.2. DESARROLLO.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las figuras de planeamiento indicadas en el Art. 38 de la LUV.
2. Estas figuras se elaborarán y tramitarán conforme a los Capítulos V y VI del Título II de la LUV y al Título I del Libro II del ROGTU.
3. Cuando sea preceptiva para su aprobación Cédula territorial de urbanización previa, conforme al Art. 113 de la LUV y Art. 226 del ROGTU, ésta se deberá tramitar en la Consellería competente en ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Capítulo XIII del Título II de la LUV y al Capítulo VII del Título I del Libro II del ROGTU.
4. En Suelo Urbano, el Plan General incluye su ordenación pormenorizada, conforme al Art. 57 de la LUV y Art. 121.2 del ROGTU. Sobre él cabe la posibilidad de complemento o adaptación mediante Estudios de Detalle, o incluso desarrollo o modificación mediante Planes de Reforma Interior.
5. En Suelo Urbanizable, su ordenación pormenorizada se deberá desarrollar mediante Planes Parciales, conforme al Art. 57 de la LUV y Art. 121.2 del ROGTU, a excepción del Sector S-1, con ordenación pormenorizada en el Plan anterior asumida en el actual.
6. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen o modifiquen el presente Plan requerirán los documentos complementarios señalados en la legislación para ello, en particular los relativos a evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano señalados en el Art. 15 de la LS, Estudio Acústico conforme a la L.Acústica y los que la administración



competente considere necesarios para garantizar el cumplimiento de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, aprobados por las respectivas administraciones competentes.

7. Cuando los planes o programas requieran evaluación ambiental conforme a lo establecido en el Art. 3 de la LEA, se deberán tramitar conforme a lo indicado en ella.
8. Las actuaciones de transformación urbanística comportan los deberes legales señalados en el Art. 16 de la LS.
9. El tratamiento de las áreas semiconsolidadas incluidas en actuaciones integradas se deberá realizar en el planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título I de la LUV y Título II del Libro II del ROGTU.
10. Mediante ordenanzas municipales se deberán regular los aspectos señalados en el Art. 42.2 de la LUV para el desarrollo del Plan. Mientras tanto, como Bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas se utilizarán las de carácter supletorio establecidas en el Anexo II del ROGTU, conforme al Art. 284.3 del mismo.
11. Mediante ordenanzas municipales se podrán establecer cánones de urbanización para diferir o anticipar infraestructuras respecto a la total urbanización de los solares, conforme al Art. 189 de la LUV.
12. Los convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento deberán cumplir lo establecido en la DA 4ª de la LUV y la Sección 4ª del Capítulo II del Título IX del Libro II del ROGTU.
13. Si como consecuencia de una actuación urbanística se dieran a conocer nuevos inmuebles o espacios de interés, serán incluidos en el Catálogo conforme al Art. 43.3 del ROGTU, a la legislación aplicable al caso y al Art. 4.4 del Catálogo adjunto.
14. Las cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística se deberán satisfacer conforme a lo establecido en el Título III del Libro I del ROGTU.
15. Las acciones, programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida se deberán realizar conforme a lo establecido en el Título IV del Libro I del ROGTU.
16. Los indicadores y umbrales de sostenibilidad que determine el Consell conforme al Art. 95 del ROGTU se aplicarán al Plan y a sus instrumentos de desarrollo o mejora de la forma en que éste determine. Para su aplicación, estos documentos deberán contener los datos relativos a consumo de recursos y emisión de contaminantes previsibles en función de la ordenación propuesta, conforme al Art. 96 del ROGTU.
17. Los programas de paisaje se deberán realizar conforme a lo establecido en el Capítulo VI del Título III del RPje.



-
18. El Ayuntamiento deberá elaborar y tramitar un informe anual de su actividad urbanística, conforme a lo indicado en la Sección 3ª del Capítulo III del Título IX del Libro II del ROGTU.

Artículo 4.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. La gestión, urbanización y edificación del suelo se podrá realizar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas, conforme a los Art. 15 y 14 de la LUV y Art. 247 y 266 del ROGTU respectivamente.
2. Se regulará mediante Programas, conforme al Art. 39 de la LUV, cuando se den las condiciones señaladas en los Art. 14, 15 y 146 de la LUV y Art. 249 y 267 del ROGTU. A efectos de aplicación del Art. 146 de la LUV y Art. 251 del ROGTU, se entiende por Centro Histórico la zona delimitada como NHT en este Plan.
3. El Suelo Urbanizable sin programación queda sometido al régimen establecido en el Art. 13 de la LUV y Art. 464 del ROGTU.
4. El Suelo Urbano sin programación queda sometido al régimen establecido en el Art. 184 de la LUV.

Artículo 4.4. SECTORES.

1. El Plan establece Sectores para los ámbitos cuya ordenación pormenorizada se deberá determinar mediante los planes que la desarrollen, incluyendo la totalidad del Suelo Urbanizable, conforme a los Art. 54 de la LUV y Art. 111 del ROGTU.
2. Su delimitación se ha realizado conforme a los criterios establecidos en los Art. 54 de la LUV y Art. 111 del ROGTU, y viene grafiada en el Plano de Sectores.
3. Para su desarrollo se deberán cumplir las condiciones señaladas en sus correspondientes Fichas de Planeamiento, que indican también sus usos, intensidades y porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública en Sectores de uso residencial.
4. Las actuaciones en ellos requerirán la previa aprobación del correspondiente Planeamiento de desarrollo, conforme al Art. 4.2 de estas NNUU, a excepción del Sector S-1, con ordenación pormenorizada en el Plan anterior asumida en el actual.

Artículo 4.5. ÁREAS DE REPARTO.

1. El Plan establece Áreas de Reparto para una más justa distribución de beneficios y cargas, conforme al Art. 55 de la LUV.
2. Se grafian en los Planos de Ordenación y se establecen Fichas de Gestión para las Áreas de Reparto pluriparcelarias, indicando sus aprovechamientos tipo y parámetros básicos. Su delimitación se realiza conforme a los criterios establecidos en el Art. 55 de la LUV y Art.



112 y 113 del ROGTU. El resto de Suelo Urbano se entiende incluido en Áreas de Reparto uniparcelarias.

3. En los ámbitos donde existan edificaciones consolidadas, los Planes Parciales podrán delimitar un área de reparto uniparcelaria para cada una de ellas, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, conforme al Art. 113.4 del ROGTU y al Art. 29 de la LUV. Las Reparcelaciones de estos ámbitos deberán tener en cuenta las cesiones y gastos de urbanización efectuados por sus propietarios, descontándolos de sus cuotas cuando proceda.

Artículo 4.6. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

1. El cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto se realizará conforme al Art. 56 de la LUV y Art. 114 a 119 del ROGTU.
2. El Aprovechamiento Tipo señalado en las Fichas de Planeamiento y Gestión de todas las Áreas de Reparto, Sectores y Unidades de Ejecución se considera provisional, hasta tanto no se excluyan de la superficie computable de sus ámbitos los bienes de dominio público y suelos dotacionales afectos a su destino existentes en ellos, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación, conforme al Art. 109, 117 y 203 del ROGTU.
3. Los elementos de red primaria participan del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la que pertenecen o se adscriben, conforme al Art. 116 del ROGTU.
4. Se deberán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad en el cálculo del aprovechamiento tipo, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria a que den lugar los diferentes usos establecidos por la ordenación urbanística, conforme a los Art. 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la LUV, y Art. 119 y 123 del ROGTU, u otras condiciones de la ordenación que den lugar a diferencias de valor entre parcelas, como su situación, parámetros de ordenación aplicables, orientación o longitud de fachada. En particular se deberán aplicar coeficientes correctores a la edificabilidad con destino a vivienda protegida cuya reserva sea obligatoria en aplicación del Plan y al Suelo No Urbanizable Protegido calificado de Parque Público Natural, conforme a los Art. 119.3 y 123.3 del ROGTU respectivamente. Estos coeficientes se deberán aplicar en el documento de planeamiento o gestión que distribuya el aprovechamiento entre diferentes ámbitos de una misma Área de Reparto, con los criterios anteriores y en función de los valores relativos en ese momento. Los coeficientes correctores definitivos se deberán fijar siempre en el Proyecto de Reparcelación, y sus valoraciones referidas al inicio del proceso reparcelatorio, conforme al Art. 119.5 del ROGTU.
5. El suelo destinado a Parque Público Natural (PNL) a ceder por la superficie que se reclasifique se incluirá en su área reparcelable, ponderado conforme al Art. 123 del ROGTU para establecer el Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto. Esta ponderación se deberá fijar en su reparcelación, pudiendo utilizar mientras tanto los criterios señalados en el Art. 123.3.c del ROGTU para el cálculo del Aprovechamiento Tipo.



Artículo 4.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. Se deberán establecer Unidades de Ejecución en los ámbitos con ordenación pormenorizada para los que se prevea su urbanización mediante actuaciones integradas técnicamente autónomas, incluyendo las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación, a fin de garantizar su ejecución con la coherencia y calidad establecidas, conforme al Art. 58 de la LUV. La obtención del suelo dotacional necesario para ello se podrá realizar por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación, y deberá quedar establecido en el Programa que la desarrolle. Las Unidades de Ejecución previstas en el presente Plan vienen grafiadas en los Planos correspondientes.
2. Los Planes y Programas que desarrollen o modifiquen el Plan General y prevean nuevas actuaciones integradas deberán incluir sus ámbitos en Unidades de Ejecución, conforme a lo indicado en este Artículo. Su delimitación se deberá realizar conforme a los criterios establecidos en el Art. 58 de la LUV y Art. 122 y 123 del ROGTU.
3. Los Programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los Planes, conforme al Art. 58.2 de la LUV y Art. 122.3 del ROGTU. Las Unidades redelimitadas deberán abarcar como mínimo una manzana completa y el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en la Unidad, incluyendo la acera y calzada completas de los viales colindantes a ellas.
4. Para el desarrollo de cualquier Unidad de Ejecución se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Las señaladas en sus correspondientes Fichas de Gestión.
 - b) Incluir las conexiones a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, abarcando cuantos terrenos sean necesarios para ello y las correlativas parcelas que proceda para cumplir lo dispuesto en este Artículo.
 - c) La urbanización de la acera y calzada completas de los viales perimetrales de cada Unidad deberá quedar acabada con calidad homogénea en toda su anchura.
 - d) El Programa deberá dar opción de incluir instalaciones al servicio de solares colindantes a su ámbito, repercutiendo los costes correspondientes a los solicitantes con los mismos precios unitarios y en las mismas condiciones que a los demás propietarios de la Unidad, a fin de favorecer la urbanización completa de los viales afectados.
 - e) Los solares que obtengan tal condición mediante la urbanización de los viales perimetrales o de conexión necesarios podrán incluirse en la Unidad, previa aprobación de su redelimitación.
5. Cuando una Unidad de Ejecución incluya el ámbito vial de parcelas fuera de ella, los costes de urbanización de este ámbito, con una anchura máxima de 2 m desde el linde con ellas, se podrán cargar a dichas parcelas, mediante los instrumentos de gestión correspondientes.

Artículo 4.8. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES.

1. La programación y gestión urbanística se deberá realizar conforme a lo indicado en el Capítulo XIV del Título II de la LUV y los Títulos II y III del Libro II del ROGTU.



2. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas se deberán elaborar conforme a lo indicado en las Secciones 1ª a 6ª del Capítulo XIV de la LUV y el Títulos III del Libro II del ROGTU.
3. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas se deberán elaborar conforme a lo indicado en la Sección 8ª del Capítulo XIV de la LUV y el Títulos II del Libro II del ROGTU.
4. Se consideran mejoras a tener en cuenta en la adjudicación de Programas, además de las indicadas en la legislación de rango superior:
 - a) El compromiso del urbanizador a destinar mayor parte de los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme al Art. 16 del ROGTU.
 - b) La cesión de suelos dotacionales o protegidos por sus valores ambientales o culturales, además de los establecidos por el planeamiento para la Actuación, sin cargo a los propietarios de su ámbito.
 - c) La realización de Programas de Paisaje conforme a lo establecido al respecto en el Estudio de Paisaje y en los Proyectos para su desarrollo que apruebe el Ayuntamiento.
 - d) La implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua (como la reutilización de aguas pluviales y residuales o sistemas de riego por goteo, subterráneo, microirrigación o aspersores) o de energía (como el empleo de luminarias de bajo consumo o de energías renovables, o reduzcan el transporte motorizado).
 - e) Las que faciliten la conservación de la urbanización (como el empleo de sistemas de riego por goteo o de limpieza de viales, materiales de mayor durabilidad o la adaptación de las infraestructuras a las necesidades futuras).
 - f) Las que mejoren la conexión e integración con su entorno, urbano y rústico.
 - g) Las que contribuyan a la reutilización y, en su defecto, el reciclaje de los residuos generados en obra.
5. Al adjudicar un Programa de Actuación Integrada, se deberá exigir al urbanizador el depósito de la garantía de la cobertura del suplemento de infraestructuras o canon de urbanización, incluyendo la ampliación de la capacidad de depuración de la EDAR, conforme al Art. 140.3, 157 y 189 de la LUV.
6. Conforme al Art. 15 de la LS:
 - a) Los Programas y Proyectos con los que se desarrollen y concreten las actuaciones propuestas en el Plan se condicionan a justificar su viabilidad y garantías de financiación correspondientes.
 - b) En estos Programas de Actuación deberá identificarse el sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas, y determinarse las indemnizaciones y demás costes de urbanización correspondientes.
 - c) Se procurará captar las inversiones que puedan atraer las actuaciones propuestas, para que el impacto en el patrimonio personal de los particulares sea el menor posible. En cualquier caso, no se superarán los límites del deber legal de conservación de los edificios.
 - d) Se procurará la participación de empresas constructoras, especialmente las de rehabilitación por su contribución a la conservación del patrimonio edificado, o prestadoras de servicios urbanísticos, especialmente las de tipo energético, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la



financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

7. La Gestión de los Programas de Actuación Integrada será preferentemente Directa. Su desarrollo mediante Gestión Indirecta requerirá previamente renuncia del Ayuntamiento a su Gestión Directa.

Artículo 4.9. REAJUSTES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

1. Los límites de las Áreas de Reparto, Sectores, Zonas, Unidades de Ejecución y Alineaciones y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidos por el Plan General, podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la elaboración de Planes de desarrollo y Programas, o por las causas señaladas en el Art. 394 del ROGTU, pudiendo con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones con respecto a las contenidas en el Plan. Cuando la alteración de las determinaciones gráficas del Plan por necesidad de Ajuste de Límites suponga variaciones superiores al 5% de la misma magnitud medida en los planos de Ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.
2. Se podrán realizar Estudios de Detalle para completar las determinaciones del Plan General, conforme a la Sección 7ª del Capítulo V del Título II de la LUV y a la Sección 9ª del Capítulo IV del Título II del Libro II del ROGTU, con las limitaciones establecidas en los mismos.

Artículo 4.10. PLANES MODIFICATIVOS DE LA CLASIFICACIÓN O CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos o aprovechamientos para áreas de suelo urbano o urbanizable en remodelación, deberán cumplir lo establecido en la DA 6ª de la LS, en el Art. 73 de la LUV, en el Art. 25bis y en la Sección 6ª del Capítulo IV del Título I del Libro II del ROGTU, y en el presente Plan, en particular el Capítulo IV y el Art. 8.0.5 de estas NNUU, y las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
2. No podrán reclasificarse como urbanos o urbanizables los suelos no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio, ni desprotegerse ni minorar las protecciones derivadas del uso y aprovechamiento forestal, conforme al Art. 25 del ROGTU y la DA 6ª de la LS, o cuando se carezca de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad, conforme al Art. 42.1 del ROGTU.
3. No se admitirán nuevas áreas urbanizables en tanto no se encuentre reparcelado, urbanizado y edificado al menos un 50% del suelo en los Sectores del mismo uso global.
4. Las nuevas áreas urbanizables deberán aportar como mínimo el porcentaje de cargas dotacionales de las zonas más próximas con aprovechamiento similar, y la cesión gratuita



de Suelo No Urbanizable Protegido con las condiciones señaladas en el Art. 13.6 de la LOTPP y Art. 20 del ROGTU, si se dan las circunstancias indicadas en él, conforme a los criterios establecidos en el Art. 21 del ROGTU. Estas aportaciones podrán completarse o mejorarse mediante Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida.

5. Cuando los ámbitos de planes modificativos referidos sean colindantes a cauces de agua, deberán disponer de terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al Dominio Público Hidráulico y a lo largo de toda su extensión, conforme al Art. 20.6 de la LOTPP y Art. 34 del ROGTU.
6. Los planes modificativos referidos deberán incluir documento diferenciado que justifique la Integración Territorial, conforme al Art. 74 de la LUV y Art. 174 a 176 del ROGTU, y los Estudios de sus ámbitos requeridos por la legislación, en particular de Sostenibilidad, de Impacto Ambiental, de Paisaje, Acústico y de los recursos Hídricos.
7. Los nuevos sectores que se delimiten junto a reservas de suelo con destino a la implantación de infraestructuras y dotaciones públicas, deberán incorporar los suelos colindantes de dichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector, conforme al Art. 110.4 del ROGTU.



CAPÍTULO V. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Sección 1ª. CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 5.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El Plan clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, conforme al Art. 9 de la LUV.
2. El Suelo clasificado como Urbano se ajusta a las determinaciones señaladas en el Art. 10 de la LUV.
3. El Suelo clasificado como Urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el Art. 12 de la LUV. No incluye expresamente la zona de dominio público de carreteras (desde la arista exterior de la explanación, 5 m en autovías y 3 m en el resto de carreteras, conforme a la LCCV) que se establece como zona de Protección de Infraestructuras en Suelo No Urbanizable (SNUPI).
4. El Suelo clasificado como No Urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el Art. 3 de la LSNU y Art. 16 de la LUV.
5. El suelo reservado a la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que pertenece en cada caso.
6. Sin perjuicio de la clasificación anterior, el territorio se entiende en situación de Suelo Rural o Urbanizado conforme a la clasificación del Art. 12 de la LS, a los efectos de esa Ley.

Artículo 5.1.2. ZONAS PRIMARIAS DE USO GLOBAL O DOMINANTE.

1. El Plan distingue las siguientes Zonas Primarias atendiendo a los usos globales o dominantes establecidos para el suelo, conforme al Art. 49 de la LUV y Art. 106 del ROGTU:
 - a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente Residencial.
 1. **Residencial de Alta Densidad.** Abarca el casco urbano, con una edificabilidad bruta superior a 0'6 m²t/m²s. Sus tipologías básicas de edificación son la Manzana Densa o Cerrada, con el sistema de ordenación por Alineación de Calle.
 2. **Residencial de Media Densidad.** Abarca los Sectores S-1 y S-2, con una edificabilidad bruta entre 0'6 y 0'3 m²t/m²s. Sus tipologías básicas de edificación son el Bloque Adosado o Exento, con el sistema de ordenación por Edificación Aislada.
 - b) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente Industrial.



1. **Industria Media.** Abarca la Zona INA y el Sector S-3, con una edificabilidad bruta entre 0'6 y 1'0 m²t/m²s. Su tipología básica de edificación es el Bloque Exento, con el sistema de ordenación por Edificación Aislada.
- c) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente Rural y Natural.
 1. **Rústico No Protegido.** Abarca el Suelo No Urbanizable Común.
 2. **Rústico Protegido.** Abarca el Suelo No Urbanizable Protegido por sus valores o riesgos ambientales, o por la legislación sectorial de aplicación.
2. Las áreas para el desarrollo de funciones de carácter Dotacional, o relacionadas con el Transporte, las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales, se integran en las zonas anteriores. Éstas incluyen:
 1. **Equipamientos.** Incluye los terrenos preservados para Equipamientos comunitarios, en cualquier clase de Suelo.
 2. **Infraestructuras.** Redes de carreteras, caminos, vías pecuarias, de suministro de energía, captación y abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.
3. El Plan completa la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio mediante la determinación de la red primaria o estructural de reservas de suelo dotacional público, conforme al Art. 52 de la LUV y Art. 108 del ROGTU.

Artículo 5.1.3. ZONAS DE ORDENANCIÓN.

1. El Plan determina, en cada una de las Zonas Primarias anteriores, Zonas de Ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación. Su régimen de usos se detalla en el Capítulo XII de estas NNUU, y tiene carácter de ordenación pormenorizada, conforme al Art. 49.3 de la LUV y Art. 106.4 del ROGTU.
2. En Suelo Urbano, y en el Urbanizable de ordenación pormenorizada en el planeamiento anterior, las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de las diferentes Zonas determinan el Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles, y los Parámetros Físicos para la edificación.
3. En el resto del Suelo Urbanizable, sin ordenación pormenorizada, las Normas Urbanísticas del Plan General expresan las pautas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del Suelo. La concreción de sus Zonas de Ordenación, Ordenanzas de Edificación, asignación pormenorizada de Usos y disposición de Dotaciones públicas se deberá establecer en el Planeamiento Parcial que lo desarrolle.
4. En Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada Zona determinan los Parámetros para la Edificación permitida y el Régimen General de Usos del Suelo, en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos, agrícolas, históricos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.
5. Las Zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, con arreglo al Art. 79 del RZ.



6. La definición y clasificación de cada una de estas variables es la indicada en Título 3º del RZ.
7. La división en Zonas del Término Municipal que dispone el Plan General, con arreglo al ROGTU y al RZ, es la siguiente:
 - a) En Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación pormenorizada (en el Plan anterior):

NHT	Núcleo Histórico Tradicional.
ACA	Ampliación de Casco.
ENS	Ensanche.
ADO	Viviendas Adosadas.
AIS	Viviendas Aisladas.
INA	Industrial Aislada.
 - b) En Suelo No Urbanizable:

SNUC	Común.
SNUPF	de Protección Forestal.
SNUPN	de Protección Natural-Paisajística.
SNUPB	de Protección de Cauces y Barrancos.
SNUPP	de Protección de Pozos y fuentes.
SNUPI	de Protección de Infraestructuras.
SNUPC	de Protección Cultural.
SNUPD	de Protección de Dominio Pecuario.
SNUPA	de Protección Agrícola-Paisajística.
SNUPR	de Protección por Riesgo de Inundación.
8. El Plan establece reservas de suelo destinadas al alojamiento de Dotaciones en las unidades para las que se prevén predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de su titularidad y la clase de suelo en que se encuentren. Su clasificación y usos pormenorizados vienen señalados en el Art. 5.2.5 de estas NNUU.
9. Los elementos incluidos en el Catálogo de protecciones se regirán por las normas contenidas en él, con independencia de la Zona de Ordenación en que se encuentren.

Artículo 5.1.4. INFRAESTRUCTURA VERDE.

1. La regulación de los elementos incluidos en la Infraestructura Verde del municipio, descrita en el apartado 2.1.1 de la Memoria Justificativa y grafiada en los Planos OE-5 y OE-9, se desarrolla en los siguientes apartados:
 - a) Infraestructura Verde a escala regional:
 1. El área de Monte Catalogado de Utilidad Pública “La Sierra”, y el resto de suelos forestales en el término de la sierra d’Agullent. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 3ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUPF).
 2. El resto de suelos forestales en la zona agrícola. Regulado en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 4ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección Natural-Paisajística (SNUPN).



3. La zona de Protección de Cauces y Barrancos, que incluye el Dominio Público Hidráulico. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 5ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos (SNUPB).
 4. La Autovía Xàtiva-Alcoi (A-7), señalada como carretera escénica. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 7ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUPI), y en la Sección 1ª del Capítulo X, sobre Red Viaria, específicamente en su Art. 10.1.3.
- b) Infraestructura Verde a escala local:
1. Las áreas cultivadas enclavadas en zonas de monte y en torno al riu del Pantà a su paso por la población. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 10ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola-Paisajística (SNUPA).
 2. El área entre el borde Norte del Sector S-3 y el barranco de Agullent. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 2ª, sobre Suelo No Urbanizable Común (SNUC).
 3. Los Pozos y Fuentes, destacando el pozo junto al barranco del Baladrar, la Font de Baix y la Font del Patge. Regulada en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 6ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Pozos y Fuentes (SNUPP).
 4. El Núcleo Histórico de Benissoda. Regulado en el Capítulo XII de estas NNUU, específicamente en su Sección 1ª, sobre Núcleo Histórico Tradicional (NHT).
 5. El resto de elementos de interés cultural con relevancia paisajística. Regulados en el Catálogo de protecciones.
 6. Las Vías pecuarias: Colada de los Cuatro Caminos y de la Casa del Manco. Reguladas en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 9ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Pecuario (SNUPD).
 7. La Carretera de Albaida a Ontinyent (CV-6664), los caminos de Agullent, Alfafara y Agres, y los senderos PR-V-121 y PR-V-134. Regulados en el Capítulo IX de estas NNUU, específicamente en su Sección 7ª, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUPI), y en la Sección 1ª del Capítulo X, sobre Red viaria, específicamente en sus Art. 10.1.3 y 10.1.4.
 8. Las Zonas Verdes de la población con relevancia paisajística, que coinciden con las de Red Primaria. Reguladas en el Capítulo X de estas NNUU, específicamente en su Sección 3ª.
2. En la zona de afección visual de la carretera y la autovía señalada en los planos de Infraestructura Verde, la autorización para cualquier edificación nueva que se pretenda requerirá Estudio de Integración Paisajística.
 3. En la zona de afección visual del polígono industrial, entre este y el barranco de Agullent, señalada en los planos de Infraestructura Verde, se prohíbe cualquier edificación nueva que se pretenda y cualquier uso distinto del agrícola.

Sección 2ª. USOS DEL SUELO.



Artículo 5.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

1. En función de su nivel de definición se distinguen:
 - a) Usos Globales: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional y Rústico.
 - b) Usos Pormenorizados: los definidos en esta Sección para cada Uso Global.
2. En función de su relación con el carácter de la Zona se distinguen:
 - a) Uso Dominante: aquel al que se destina o define el carácter de la Zona.
 - b) Usos Compatibles: aquellos cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias. La inclusión de un uso como compatible en una zona se entiende salvo disposición en contra por su normativa particular o sectorial de aplicación.
 - c) Usos Incompatibles: aquellos cuya implantación está excluida, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular la clasificación de las Actividades Calificadas, conforme al Índice de Afección sobre el Medio en el que se sitúan (Índices Alto, Medio y Bajo), contenida en el Anexo II del Nom.Act.MINP. Tienen la condición de usos Incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y ornato. Se entienden incluidos los no señalados como Dominantes o Compatibles, salvo disposición en contra.
3. El Plan General determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles e Incompatibles.

Artículo 5.2.2. USO RESIDENCIAL.

1. Es Uso Global Residencial el definido en el Art. 75 del RZ.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) **Unitario**: en parcela con una sola vivienda, o varias siempre que no se superpongan verticalmente, pudiendo compartir elementos comunes.
 - b) **Múltiple**: en parcela con varias viviendas superpuestas verticalmente.
3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Norma DC-09.
4. Se prohíben las viviendas interiores, ventiladas e iluminadas únicamente por patios interiores o de manzana.

Artículo 5.2.3. USO INDUSTRIAL.

1. Es Uso Global Industrial el definido en el Art. 76 del RZ.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) **Industrial 1**: Talleres para actividades Artesanales y Almacenes (salvo los de transformación de productos), compatibles con el uso residencial, que no sean calificadas



- como molestas de "índice alto", peligrosas de "índice medio o alto", o insalubres o nocivas en cualquiera de sus grados, según el Nom.Act.MINP, excluidas las de superficie construida total superior a 150 m² y las situadas en plantas superiores a la baja.
- b) **Industrial 2:** Industrias para actividades no comprendidas en los apartados anteriores, compatibles con la proximidad del uso residencial, que no sean calificadas como molestas de "índice alto", peligrosas de "índice medio o alto", o insalubres o nocivas en cualquiera de sus grados, según el Nom.Act.MINP.
 - c) **Industrial 3:** Industrias para actividades no comprendidas en los apartados anteriores, excluidas las molestas o peligrosas de "índice alto", las insalubres o nocivas de "índice medio o alto", y las calificadas por radiaciones ionizantes, almacenamiento de sustancias explosivas o que generen vapores inflamables, según el Nom.Act.MINP.
 - d) **Industrial 4:** Industrias para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.
3. Para su autorización y comprobaciones deberá justificar el cumplimiento de los parámetros de vertido y las estimaciones de consumo de agua previstos, conforme a las indicaciones de las entidades gestoras de estos servicios, asumiendo el coste de su adecuación a ellas.
4. Se entiende por actividades Artesanales las de artes y oficios, incluyendo talleres de reparaciones, obradores y otros de naturaleza análoga en los que el horario de trabajo, el número reducido de operarios, las reducidas dimensiones del local, la pequeña o nula entidad de la maquinaria a emplear y la escasa o nula producción de molestias de cualquier orden, permitan que puedan situarse en edificios destinados a uso residencial.

Artículo 5.2.4. USO TERCIARIO.

- 1. Es Uso Global Terciario el definido en el Art. 77 del RZ.
- 2. Comprende los siguientes Usos Pormenorizados:
 - a) **Terciario 1:** Terciario para actividades compatibles con el uso residencial, que no sean calificadas como molestas de "índice alto", peligrosas de "índice medio o alto", o insalubres o nocivas en cualquiera de sus grados, según el Nom.Act.MINP, excluidas (salvo para uso hostelero o administrativo) las de superficie construida total superior a 300 m² y las situadas en plantas superiores a la baja.
 - b) **Terciario 2:** Terciario para actividades no comprendidas en los apartados anteriores, compatibles con el uso residencial, que no sean calificadas como molestas o peligrosas de "índice alto", o insalubres o nocivas de "índice medio o alto", según el Nom.Act.MINP.
 - c) **Terciario 3:** Terciario para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.
- 3. El uso comercial comprende el comercio minorista, es decir, la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías, así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público.
- 4. Los establecimientos de restauración (bares, restaurantes, pubs,...) y los de consumo de productos y bebidas en el local vienen incluidos en el uso hotelero, con la categoría de hostelería.



5. Los alojamientos turísticos se ajustarán a las categorías correspondientes establecidas en la LTOH y el D 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.
6. Las actividades turísticas deberán cumplir lo establecido en la LTOH, el D 10/2021 referido, el D 4/2024, de 4 de enero, del Consell, regulador del turismo activo y el ecoturismo en la Comunitat Valenciana, el D 36/2023, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunitat Valenciana, la Red Gastroturística y L'Exquisit Mediterrani, y demás normativa aplicable en materia de turismo.

Artículo 5.2.5. USO DOTACIONAL.

1. Es Uso Global Dotacional el definido en el Capítulo III del Título I del Libro II del ROGTU.
2. Su clasificación y condiciones de uso son los señalados en los Capítulos X y XIII de estas NNUU.
3. Los suelos dotacionales privados tendrán usos, tipos edificatorios y aprovechamientos análogos a los equivalentes de los de dominio público y conforme a las categorías señaladas en el Art. 132.4 del ROGTU. Quedarán vinculados a estos usos dotacionales por un plazo mínimo de 30 años, salvo regulación expresa en este Plan, conforme al Art. 125.4 del ROGTU. El cambio de uso respecto al previsto en el Plan se deberá tramitar conforme al Art. 124.4 del ROGTU.

Artículo 5.2.6. USO RÚSTICO.

1. Es Uso Global Rústico el de carácter rural o de aprovechamiento del medio natural, en Suelo No Urbanizable.
2. Comprende los siguientes Usos Pormenorizados:
 - a) **Adscritos al sector primario**, conforme al Art. 449 del ROGTU y Art. 20 de la LSNU, diferenciando los siguientes tipos:
 1. Agrícola.
 2. Ganadero.
 3. Forestal.
 4. Cinegético, piscícola o similar.
 5. Conservación del medio natural.
 6. Vivienda rural vinculada a explotación adscrita al sector primario.
 - b) **Aprovechamientos del medio natural**, conforme al Art. 451 del ROGTU y Art. 24 de la LSNU, diferenciando los siguientes tipos:
 1. Explotación de canteras.
 2. Extracción de áridos o de tierras.
 3. Explotación de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
 4. Generación de energía renovable.



3. En cada uno de ellos se deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Artículo 5.2.7. CONDICIONES GENERALES DE LOS DIFERENTES USOS.

1. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL, en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e higiene en el trabajo resultaren de aplicación.
2. Sin perjuicio de la condición de compatibilidad que las Ordenanzas particulares de cada Zona les otorgue, se deberán cumplir los límites establecidos por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate, en particular por distancia a núcleos de población, producción de residuos, emisión de ruidos o efluentes a la atmósfera o a cauces públicos, regulados en el marco general que determinan la L.Actividades y cuantas otras más resultaran de aplicación, destacando en particular las siguientes:
 - L.Aguas.
 - L.Acústica.
 - L.Contaminación.
 - L.Atmosférica.
 - L.Residuos.
3. Para la implantación de cualquier uso que implique un incremento del consumo de recursos naturales, se exigirá:
 - a) Justificar la suficiencia de los servicios básicos para las necesidades previstas, con las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes afectados, conforme al Art. 19.2 de la LOTPP, Art. 41 del ROGTU y Art. 6.2.2 de estas NNUU.
 - b) Respecto al abastecimiento de agua, determinar la cantidad y calidad de los recursos hídricos disponibles para dicha actuación, garantizar su potabilidad para los usos que así lo requieran, colocar los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de agua y cumplir los requisitos señalados en el Art. 19.2 de la LOTPP y Art. 40 y 41 del ROGTU.
 - c) Respecto a la depuración de vertidos, garantizar la no emisión de sustancias contaminantes a los cauces, al medio marino, y a las aguas subterráneas, conforme al Art. 18.2 de la LOTPP y a la L.Aguas. Cuando la actuación se sitúe en el medio rural y pueda tener incidencia en la contaminación de las aguas subterráneas, deberá tener en cuenta la relación de las zonas vulnerables a la contaminación y exigirá la realización de estudios que acrediten la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas, conforme al Art. 18.3 de la LOTPP. Para vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico se exigirá autorización previa del organismo de cuenca competente, conforme al Art. 100 de la L.Aguas.
 - d) Cuando la actuación afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, manteniéndolas e integrándolas en los espacios libres o zonas verdes, públicas o (en su defecto) privadas, establecidos por el Plan o Proyecto. Cuando ello no fuera posible, procurar el trasplante de las especies a las zonas verdes, y si resultaran perjudicadas o fuere imposible su traslado, reponerlas en las mismas condiciones ambientales, en idéntica proporción, con las mismas especies y con análogo porte y características. Estas condiciones serán de aplicación incluso



cuando dichas masas arbóreas o arbustivas hayan sufrido los efectos de un incendio. Todo ello conforme al Art. 14.2 de la LOTPP, Art. 27 del ROGTU y Art. 11.2.16 de estas NNUU, sobre Conservación de la vegetación.

4. Para la aprobación de instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización se exigirá, además de lo indicado en el punto anterior:
 - a) Informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, conforme al Art. 15.4 de la LS.
 - b) Cumplir las medidas preventivas establecidas en la legislación sobre riesgo de incendio forestal, y en particular las condiciones del Art. 25 bis del ROGTU y del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección SI-5, del CTE.
5. Para la aprobación de actuaciones de urbanización o edificación en Suelo Urbano o Urbanizable se exigirá, además de lo indicado en los puntos anteriores:
 - a) Garantizar las conexiones de todas sus infraestructuras con las redes generales existentes, suplementando las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente (conforme al Art. 124.1.d de la LUV), asumiendo los costes que precisen, con arreglo a la legislación urbanística y a las determinaciones del presente Plan. En particular se señala la necesidad de ampliar la capacidad de depuración de la EDAR actual e incluir entre las obras de urbanización la red de alcantarillado para aguas residuales, sistema de evacuación de aguas pluviales y sistema de depuración (conforme al Art. 349.1.c del ROGTU). Los suelos destinados en el Plan a estas conexiones tienen la consideración de reservas dotacionales adscritas a los Sectores a los que sirven, a fin de facilitar su obtención con cargo a ellos.
 - b) Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar para el vertido de aguas pluviales a cauce público, conforme al Art. 9 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y para actuaciones en zona de policía o de servidumbre de cauces cuando se den en su ámbito.
 - c) Autorización de la administración competente en Vías Pecuarias sobre afecciones a éstas, cuando se den en su ámbito.
6. Para la aprobación de grandes superficies comerciales, superiores a 1.000 m²t accesibles al público, se requerirá Estudio de la afección al medio ambiente, al paisaje y a los elementos incluidos en el Catálogo de protecciones, y de la incidencia en la infraestructura viaria y la movilidad.
7. Para la aprobación de actividades en zonas de uso global residencial se exigirá justificar que no se producirán ruidos, vibraciones, olores, polvo, humos, suciedad u otra contaminación, deslumbramientos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal conforme al Nom.Act.MINP que afecten negativamente al medio ambiente o a los demás usos permitidos por estas NNUU. Los lugares de observación de los efectos anteriores serán, además de los indicados por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate:



-
- a) Para los casos de humo, polvo, residuos u otras formas de contaminación eléctrica o radiactiva, el punto en el que los efectos sean mas aparentes.
 - b) Para el peligro de incendio o explosión, cualquier punto donde pueda originarse el riesgo.
 - c) Para los casos de molestias por ruido, vibración, deslumbramiento u olores, los límites de las parcelas o medianeras colindantes.
8. Para la aprobación de actividades industriales o terciarias susceptibles de generar riesgos ambientales que puedan afectar a la salud de la población, se requerirá Informe Favorable de la Agencia Valenciana de Salud, de la Conselleria de Sanidad.
9. Medidas correctoras para los diferentes usos, del Informe de Sostenibilidad Ambiental:
- a) Actividades industriales.
 - 1. Para las Licencias de Actividades que puedan generar vertidos y/o residuos se exigirá justificación del tratamiento que se les dará, conforme a la Orden de 17 de Julio de 1989 de la Conselleria de Industria.
 - 2. Los vertidos solo se podrán realizar bajo las siguientes condiciones:
 - a) Se prohibirá el vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, de aguas residuales susceptibles de alterarlas y producir daños, así como la acumulación de residuos que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno, en aplicación de la L.Aguas.
 - b) Se deberá cumplir lo establecido según recomendaciones sobre vertidos a la red de alcantarillado de la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, u Ordenanza municipal sobre el tema.
 - c) Cada industria a instalar deberá contar con sistema separativo de pluviales y fecales, tratando estas últimas con su propia estación de depuración previa al vertido, para garantizar el cumplimiento de las medidas anteriores.
 - d) Las actividades industriales deberán contar con arqueta de registro previa a la conexión a la red municipal en zonas accesibles desde el exterior de la parcela, de forma que permita la inspección de vertidos conforme al Art. 32 del D 266-1994, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, para poder comprobar el cumplimiento de los límites vertido. Se recomienda también el cumplimiento de las mejoras en los tratamientos propuestos en el apartado 2.1.9 anterior.
 - e) A las industrias existentes se les concederá un plazo para la adaptación de sus instalaciones al cumplimiento de estas medidas, estimado en dos años, pasado el cual se les deberá advertir y/o sancionar de este deber, hasta la retirada de la Licencia de Actividad si persiste su incumplimiento.
 - f) En zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales, se recomienda la impermeabilización del suelo y dotación de imbornales de recogida de aguas pluviales conectadas a la red, para evitar la contaminación por metales pesados.
 - g) Las emisiones de polvo, vibraciones, humos y cualquier otro aspecto capaz de alterar el medio ambiente, se regirán por la legislación medio-ambiental y por la Normativa Urbanística al respecto.
 - b) Actividades extractivas.

Para las Licencias de Actividades relacionadas con explotaciones extractivas, se exigirá justificación del cumplimiento de las siguientes condiciones:



1. Además de las autorizaciones preceptivas de los organismos competentes, el solicitante deberá aportar al Ayuntamiento Estudio de Impacto Ambiental para la actividad y Plan de Restauración del espacio natural afectado, indicando:
 - a) Información detallada sobre el lugar previsto para las labores extractivas y su entorno, con descripción del medio físico y referencia a su geología, hidrogeología, hidrología, climatología, vegetación, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.
 - b) Descripción de los usos y aprovechamientos previstos, obras de infraestructura, instalaciones, servicios y características de la actividad.
 - c) Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado, protección del paisaje, protección contra la contaminación del subsuelo, impacto sobre los recursos de la zona, almacenamientos de residuos, calendario de ejecución, coste estimado de la restauración, etc.
 2. La aprobación de este Plan de Restauración por el Ayuntamiento es requisito para la concesión de la Licencia.
 3. Se deberán realizar controles periódicos del cumplimiento de este Plan de Restauración.
- c) Actividades ganaderas.
1. Se deberá evitar su implantación en terrenos permeables donde supongan un riesgo de contaminación considerable (principalmente en el denominado sistema de Relieves muy karstificados, de la zona de monte de la Serra de Benicadell), o próximas a núcleos de población, cumpliendo las limitaciones al respecto establecidos en la legislación sectorial correspondiente.
 2. Los residuos que generen deberán ser tratados adecuadamente y controlados periódicamente, conforme a la citada normativa.
- d) Zonas residenciales.
1. Deberán contar con la completa dotación de los servicios e infraestructuras necesarias para evitar los vertidos incontrolados, la recogida y tratamiento de residuos, y las actuaciones señaladas para mejorar su impacto paisajístico, sobre el suelo y la vegetación.
- e) Vías Pecuarias.
1. Conforme a la legislación al respecto, se prohíbe todo tipo de edificaciones, transformaciones, movimientos de tierra y vertidos que no hayan sido previamente autorizados por los organismos competentes y dispongan de licencia municipal para tal fin.
10. Si alguna actividad generara problemas no evaluables por los técnicos municipales para el Plan de Seguimiento del Plan General con los informes de las entidades gestoras de los servicios urbanísticos del municipio, se requerirá al titular de la misma el coste de su evaluación, con la periodicidad que ésta requiera, como condición para su continuidad.

Sección 3ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.



Artículo 5.3.1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de Suelo vienen regulados en los Art. 7 a 9 de la LS y en la Sección 2ª del Capítulo II del Título I de la LUV. En Suelo No Urbanizable vienen además regulados por el Título I de la LSNU.
2. Su ejercicio y materialización se deberán realizarán conforme a lo establecido en el Art. 19 de la LUV.

Artículo 5.3.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. El Plan determina los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos, con arreglo a las definiciones recogidas en el Art. 34 de la LUV y Art. 234 del ROGTU, y a las determinaciones de la legislación al respecto.
2. La delimitación de Áreas de Reparto y el cálculo de su Aprovechamiento Tipo se realiza conforme a lo indicado en los Art. 4.5 y 4.6 de estas NNUU respectivamente.
3. Con independencia de la delimitación del Área de Reparto a efectos de cálculo del Aprovechamiento, la edificación de cualquier solar requerirá la urbanización completa de su ámbito vial (o suelo dotacional colindante necesario para dotarlo de la condición de solar) cumpliendo las condiciones señaladas en el Art. 4.7.4 de estas NNUU para el desarrollo de cualquier Unidad de Ejecución.
4. Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos o reservados, previa aprobación del Ayuntamiento, conforme a Capítulo IV del Título III de la LUV.
5. Los aprovechamientos podrán reajustarse en los documentos que desarrollen los ámbitos de gestión señalados, requiriendo en su caso informe favorable de la administración competente en materia de urbanismo a fin de validar su aplicación, correspondiendo en cualquier caso a la Reparcelación el preciso cálculo del Aprovechamiento Tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación referida, y en particular en el Art. 117 del ROGTU respecto a los suelos dotacionales.



CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Artículo 6.0. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1. Son de aplicación las condiciones para la elaboración de Proyectos y Ejecución de las obras contenidas en la LOE, LOFCE, CTE y demás normativa de carácter general al respecto.
2. Los estudios ambientales relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano, y cualquier modificación de planeamiento que afecte a bienes catalogados o inventariados, a sus entornos de protección o a su normativa reguladora, deberán incorporar el informe de la conselleria competente en materia de cultura acerca de su conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la conselleria competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el D 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell. Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el Art. 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente, en virtud del Art. 63.1 de la LPCV.

Sección 1ª. PROYECTOS TÉCNICOS.

Artículo 6.1.1. PROYECTOS DE OBRAS.

1. Los Proyectos de Obras, según su objeto, se clasifican en las siguientes categorías:
 - a) de Edificación.
 - b) de Urbanización.
 - c) de Demolición.
2. El contenido de los Proyectos de Obras será el indicado en el Art. 11 de la LOFCE, y el determinado por las disposiciones específicas, normas profesionales y cualesquiera otras que los regulen o, en su defecto, el constituido por los siguientes documentos:
 - a) Memoria Descriptiva de lo que se proyecta, incluyendo Ficha urbanística conforme a la DA 1ª de las NNSS Provinciales.



- b) Memoria Técnica que justifique los criterios técnicos adoptados, de acuerdo con la naturaleza del Proyecto.
 - c) Representación gráfica de lo proyectado con los Planos necesarios, generales y de detalle, para su definición completa, incluyendo un plano de situación a escala mínima 1/1.000. El plano de situación de los Proyectos en Suelo No Urbanizable, deberá contener la información que resulte necesaria para justificar el cumplimiento de los preceptos destinados en estas Normas a impedir la formación de Núcleo Urbano.
 - d) Pliego que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.
 - e) Presupuesto, con expresa definición de unidades de obra, mediciones y precios aplicados.
3. Los Proyectos de Obras deberán incluir o adjuntar:
- a) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según corresponda, conforme a la LPRL y los Reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción (RD 1.627/1.997, de 24 de Octubre).
 - b) Proyecto de Instalación Térmica, cuando sea preceptivo conforme al RITE.
 - c) Proyecto de Instalación de Telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la LIT.
 - d) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuando sea preceptivo conforme a la L.Residuos.
 - e) Cuantos estudios complementarios requiera la normativa de aplicación en función de las obras proyectadas.
4. Los Proyectos de Obras para industrias o instalaciones industriales se deberán ajustar a lo dispuesto en la Orden de 17 de Julio de 1989 sobre "Contenido Mínimo en Proyectos de Industrias e Instalaciones Industriales", de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, y sus modificaciones posteriores.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán además:
- a) Ser elaborados conforme a lo indicado en el Capítulo I del Título III de la LUV y en el Capítulo II del Título V del Libro II del ROGTU.
 - b) Justificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Art. 157 de la LUV, Art. 349 del ROGTU y Art. 5.2.7 y 6.2.2 de estas NNUU. Cuando se trate de Suelo Urbanizable, además las condiciones señaladas en el Art. 8.0.5 de estas NNUU.
 - c) Incluir el control de calidad de las obras y una partida específica en el presupuesto a tal efecto, salvo que el Ayuntamiento considere garantizada esta calidad por otros medios.

Artículo 6.1.2. MEMORIAS VALORADAS.

1. Las Memorias Valoradas deberán contar con los siguientes apartados:
- a) Descripción de los actos que se pretenda realizar.
 - b) Presupuesto, con mediciones y precios aplicados de las diferentes partidas de obra.
 - c) Plano de situación, con las características a las que se refiere el Art. 6.1.1.2.c de estas NNUU.
 - d) Croquis de las obras a realizar, cuando éstas supongan modificaciones de distribución o fachadas.



Artículo 6.1.3. PROYECTOS DE ACTIVIDAD.

1. Los Proyectos de Actividad deberán redactarse conforme a la Instrucción 2/83 de 7 de Julio, de Consellería de Gobernación, y demás normativa de aplicación.

Artículo 6.1.4. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

1. Los Proyectos de Reparcelación deberán redactarse conforme a la Sección 4ª Capítulo II del Título III de la LUV y en el Capítulo IX del Título V del Libro II del ROGTU.

Artículo 6.1.5. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

1. Los Proyectos de Parcelación, sin distribución de cargas de urbanización, deberán contar con los siguientes apartados:
 - a) Plano de situación.
 - b) Plano de la finca original, con cotas y superficies.
 - c) Plano de las fincas resultantes, con cotas y superficies.
 - d) Memoria explicativa de la finalidad de la parcelación y justificación del cumplimiento de la normativa al respecto.

Sección 2ª. CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Artículo 6.2.1. REPLANTEO.

1. El replanteo de alineaciones y rasantes deberá realizarse conforme a los Planos de Ordenación del presente Plan y condiciones señaladas en la Licencia de Obras. A solicitud por escrito del promotor de las obras o del Ayuntamiento, el Técnico municipal deberá verificarlo, reflejándolo en un Acta de alineaciones y rasantes firmada por el Técnico municipal y el Director de las obras.

Artículo 6.2.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

1. Condiciones generales.

- a) Se deberá garantizar, como mínimo, el cumplimiento de las condiciones señaladas en los Art. 157 de la LUV, Art. 349 del ROGTU y Art. 5.2.7 y 6.2.2 de estas NNUU, en el Capítulo III de las NNSS Provinciales, en el CTE y en la normativa sectorial correspondiente, además de las normas específicas para la zona en que se ubique y las recomendaciones de la administración competente en la materia, en función de los usos previstos. Cuando se trate de Suelo Urbanizable, además las condiciones señaladas en el Art. 8.0.5 de estas NNUU.



- b) La red viaria deberá cumplir las condiciones indicadas en la Sección 1ª del Capítulo X de estas NNUU, y en particular las señaladas en los Art. 130 y 131 del ROGTU. En las áreas consolidadas donde no fueran aplicables todas las condiciones señaladas en ellos, se procurará la adaptación a estas normas en la medida más amplia posible.
- c) Las infraestructuras urbanas deberán discurrir por viales o caminos existentes siempre que sea posible, preferentemente bajo aceras (salvo instalaciones de saneamiento). Se procurará que sus conducciones se adapten a la topografía del terreno y sean regulares, evitando cruces de calzada innecesarios y trazados con mayor riesgo de avería.
- d) En las áreas de nueva construcción no se admitirán líneas aéreas para ninguna clase de suministro o energía, salvo circunstancias que impidan cualquier otro tipo de soluciones.
- e) En el perímetro de cualquier borde urbano, siempre que esté previsto un vial con una anchura mínima de 8 m, se deberá realizar encintado de acera y una hilera de arbolado como mínimo, a fin de mejorar la imagen urbana y su integración en el paisaje, salvo afección a infraestructuras u otras circunstancias que lo impidan. Con carácter general, en orientación Sur se deberá emplear arbolado de hoja caduca, y en orientación Norte de hoja perenne.
- f) Los cruces de calzada de cableados deberán ir protegidos con vainas y contar con arquetas en ambas aceras, para facilitar las reparaciones.
- g) En los viales se deberá reservar suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de los tipos de residuos para los que se cuente con medios, y como mínimo de vidrio, papel-cartón y plástico-envases ligeros.
- h) Se deberá prohibir circular por zonas urbanas a velocidad superior a 30 Km/h.
- i) El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial para regular las obras de urbanización en las diferentes zonas del término municipal aptas para ello.

2. Pavimentación.

- a) El viario deberá disponer de pendientes adecuadas para evacuar y recoger las aguas pluviales, con un mínimo del 1%.
- b) Las mezclas asfálticas para la banda de rodadura del pavimento deberán ser acústicamente absorbentes.
- c) Las parcelas o solares en Suelo Urbano deberán disponer de aceras a lo largo de todo el frente de fachada con las siguientes características, salvo en las calles pavimentadas con otras soluciones o que las Normas particulares de Zona o la Licencia de Obras correspondiente indique soluciones distintas:
 - 1. Se deberán situar a distinto nivel que las calzadas.
 - 2. Deberán contar con bordillo de altura entre 10 y 18 cm, y pavimento de textura y dimensiones adecuadas a la zona, a justificar en el Proyecto de Urbanización. En los acabados se procurará el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcones y aparcamientos.
 - 3. En ningún caso se admitirán calidades equivalentes inferiores a las siguientes:
 - a) Bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100.
 - b) Pavimento de baldosa hidráulica tomada con mortero de cemento 1:6, sobre 10 cm de solera de hormigón H-150 y 15 cm de base granular compactada.
- d) En parcelas fuera de las zonas urbanas se podrán admitir soluciones de pavimentación diferentes por adecuación al entorno o conservación del suelo, tales como pasos de grava o piedra natural.
- e) En zonas peatonales y suelos rústicos se deberán evitar pavimentos impermeables que reduzcan la capacidad de infiltración natural en el terreno.



3. Redes de abastecimiento de agua.

- a) El caudal y presión disponible de la red de abastecimiento de agua se deberá garantizar mediante Certificado de la entidad suministradora, para permitir una dotación mínima de 250 l/hab y día para zonas de uso dominante residencial (a razón de 2'1 hab cada 100 m²t máximo edificable), 250 l/puesto de trabajo y día para zonas de uso dominante industrial o terciario (a razón de 3 puestos de trabajo cada 1000 m²t máximo edificable) y el funcionamiento de la red de hidrantes, con una presión mínima de 5 atmósferas en el punto más desfavorable de la red. Si la presión fuera insuficiente, la urbanización deberá incluir un sistema de elevación a depósito regulador, o grupo hidroneumático de presión si el número de viviendas es reducido. Para la implantación de actividades que requieran un consumo mayor de estos parámetros se deberá justificar la suficiencia para su abastecimiento mediante estudio específico.
- b) La red de abastecimiento deberá ser en malla cerrada, con un diámetro interior mínimo de 80 mm, contar con válvulas reductoras de presión cuando ésta supere el límite establecido para ella, llaves de paso que permitan independizar los tramos que puedan quedar fuera de servicio e hidrantes conforme a la normativa de prevención de incendios.
- c) Todas las áreas ajardinadas y alcorques de arbolado nuevos que se realicen deberán contar con riego por goteo, subterráneo u otros sistemas que minimicen el consumo de agua y faciliten su mantenimiento.
- d) Se deberán primar los sistemas para la reutilización de las aguas residuales depuradas o pluviales para riego, estanques, limpieza, protección contra incendios, agua de procesos industriales u otros usos admisibles, cumpliendo los mínimos de calidad de las aguas establecidos por la normativa. Para ello, la administración competente deberá establecer tarifas de agua escalonadas, de manera que se fomente el empleo de agua reciclada para estos usos.
- e) Las aguas no potables deberán conducirse por redes independientes de las de abastecimiento de la población, siempre por debajo de ellas para evitar contaminaciones, pudiendo usarse para riego de productos no comestibles u otros usos compatibles. A esta red de agua reciclada se podrán conectar las parcelas privadas que lo soliciten, previo pago del coste correspondiente por la conexión.

4. Redes de saneamiento.

- a) Deberán ser de sistema separativo, impidiendo en cualquier caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración, y permitiendo un tratamiento diferenciado de aguas fecales y pluviales: las fecales en sistema de depuración y las pluviales en Instalación de Pretratamiento previo al vertido o reutilización (para diluir los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados por las lluvias). En las zonas con sistema unitario, la acometida de la conducción de pluviales se señalará para su conexión a la red de pluviales cuando ésta se realice. Para la depuración de aguas pluviales o grises se deberán emplear preferentemente sistemas de fitodepuración. La reutilización de las aguas de las infraestructuras de saneamiento requerirá autorización previa del organismo de cuenca.
- b) Se localizarán preferentemente en el centro de la calzada, y serán dobles en las calles de anchura superior a 20 m.
- c) No podrán situarse sobre conducciones de abastecimiento de agua.
- d) Deberán resistir las cargas de tráfico en condiciones normales, reforzándolas debidamente si fuera necesario.



- e) Deberán contar con pozos de registro cada 50 m como máximo, y siempre en:
 - 1. Las acometidas a la red.
 - 2. Encuentros entre conductos.
 - 3. Cambios de sección, pendiente o dirección.
- f) La distancia entre dos pozos de registro consecutivos no deberá ser superior a 50 m.
- g) Las tapas deberán ser de fundición, de diámetro no inferior a 60 cm.
- h) Los imbornales deberán ser sifónicos, con tapa de hierro fundido con rejilla.
- i) Las redes de aguas fecales deberán:
 - 1. Tener una dimensión mínima del conducto de 30 cm.
 - 2. Contar con cámaras de descarga en las cabezas de ramales, adosadas al primer pozo de registro, con capacidad mínima de 0'6 m³.
 - 3. Situarse como mínimo 1 m por debajo del pavimento acabado bajo el que discurran.

5. Redes de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica.

- a) Deberán contar con las autorizaciones pertinentes de la administración competente y de las empresas suministradoras, y boletín de instalador autorizado, previamente a la conexión a la red general. Deberá ajustarse a las previsiones técnicas del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008, de 14 de noviembre) y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La modificación de cualquier tendido de líneas eléctricas existente requerirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 154 del RD 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- b) Todas las nuevas redes que se realicen en actuaciones de urbanización deberán ser subterráneas.
- c) Las redes de alumbrado público en las nuevas zonas a urbanizar deberán cumplir las siguientes condiciones, con objeto de evitar impactos negativos en su entorno rural:
 - 1. Columnas o báculos de altura no mayor a 4 m, salvo cuando requiera otras condiciones la iluminación de carreteras.
 - 2. Luminarias con carcasa superior, preferentemente de vidrio plano, de manera que el flujo superior emitido sea inferior al 2% del total saliente, con una inclinación máxima de 5° (10° para las de vidrio plano) y viseras laterales para evitar la difusión de la luz fuera del ámbito a iluminar.
 - 3. Lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) o vapor de sodio de baja presión (VSBP), excepto en los casos en los que se pretenda iluminar monumentos, edificaciones singulares o similares.
 - 4. Los alumbrados de carácter ornamental, deportivo y de anuncios luminosos se apagarán tras la media noche, permaneciendo únicamente los de seguridad.
 - 5. La iluminación en los bordes urbanos y construcciones aisladas en entorno rural deberá evitar deslumbramientos, proyectando en general la iluminación hacia el suelo.
 - 6. Las columnas o báculos se deberán adaptar al entorno para reducir su impacto visual. Si son metálicos, se deberán pintar de color negro mate, y las carcassas del mismo color o en verde oscuro mate.
 - 7. Cumplir las recomendaciones del Comité Español de Iluminación y del Comité Internacional de Iluminación para el diseño de los sistemas de alumbrado, iluminación, luminancia y uniformidad de la luz, y la Guía del alumbrado público del IDAE, evitando excesos de iluminación injustificados.



6. Redes de otros tipos de instalaciones.

- a) Deberán contar con las autorizaciones pertinentes de la administración competente y de las empresas suministradoras, previamente a la conexión a la red general.
- b) Todas las nuevas redes que se realicen en actuaciones de urbanización deberán canalizarse subterráneamente, salvo en el caso de instalaciones de telecomunicaciones (reguladas por su normativa específica), quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. En las zonas urbanizadas también será exigible su soterramiento paulatino, salvo imposibilidad manifiesta o cuando la normativa sectorial establezca otras condiciones, evitando su presencia en fachada.
- c) Todas las instalaciones, incluidos los cableados superficiales, se deberán integrar adecuadamente en la composición de la fachada. Se deberá procurar la minimización del impacto visual de las instalaciones, adoptando soluciones que las integren en el entorno paisajístico. Para las de telecomunicaciones en particular, se recomienda aplicar el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, adoptado por acuerdo entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil.
- d) El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la población, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales deberán procurar evitar molestias y avisar a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

7. Supresión de barreras arquitectónicas.

- a) Las obras de urbanización deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas, conforme al Art. 97 del ROGTU.
- b) Las calles o vías principales, o que comuniquen diferentes zonas de la población, o que conduzcan a edificios o lugares de esparcimiento públicos, deberán contar con itinerarios accesibles para personas con discapacidad.

Artículo 6.2.3. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.

1. Cercado de obras.

- a) Todo frente de casa o solar donde se realicen obras de cualquier tipo se deberá cerrar con valla, para la seguridad de los viandantes y de los operarios de la propia obra.

2. Medidas de seguridad.

- a) En la ejecución de obras es de aplicación la normativa vigente en materia de seguridad laboral, y en particular la LPRL, el RD 1.627/1.997 sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción y la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo o norma que la sustituya.
- b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa en materia de seguridad laboral, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial para regular o corregir las afecciones sobre el dominio público producidas por la ejecución de obras generales de edificación, demolición o urbanización.

3. Protección ambiental.



- a) Si fuera necesario instalar provisionalmente grúas o andamios en vial público, invadir éste o interrumpir el tráfico, se deberán obtener previamente las autorizaciones correspondientes, conforme a lo regulado en el Art. 7.1.8 de estas NNUU.
- b) Los residuos generados en obra o por actividades extractivas deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento los documentos justificativos correspondientes a los productores de este tipo de residuos. Estos residuos deberán ser tratados con arreglo al Plan Zonal de Residuos de Construcciones y Demoliciones que se establezca o, en su defecto, prevaleciendo la reutilización de materiales, la separación para su reciclaje y su transporte a vertedero autorizado, por este orden, conforme a la L.Residuos.
- c) Se prohíbe el almacenamiento de materiales de obra en la vía pública, fuera de los lugares autorizados para ello. En cualquier caso se deberán señalizar y alumbrar convenientemente, y no dificultar el tránsito por ella, en particular las zanjas o calicatas, siendo responsabilidad del propietario y el contratista los daños que pudieran ocasionarse por no tomar las medidas oportunas.
- d) Se deberá ocupar la menor superficie posible de suelo vegetal, limitando las instalaciones en este suelo a las necesarias.
- e) Cuando existan movimientos de tierra, se deberán realizar riegos periódicos para evitar el polvo.
- f) Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras.
- g) Cuando se realicen excavaciones, el suelo vegetal extraído se deberá destinar a Zonas Verdes o, en su defecto, a terrenos que hayan perdido su cobertura vegetal. Para ello, se deberán separar en obra del resto de tierras inertes y escombros, y mantener en condiciones adecuadas para que no pierda sus propiedades, evitando en particular su compactación, y se notificará al Ayuntamiento para que determine su transporte y zona de vertido.
- h) Los taludes se deberán realizar de forma que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU.
- i) Se deberá evitar la compactación del suelo natural en las zonas de paso o almacenamiento de vehículos, mediante laboreo sencillo de la tierra para facilitar la restitución de su estructura edáfica.
- j) Los desplazamientos de maquinaria y los viales se deberán establecer siguiendo las curvas de nivel, evitando regueros y escorrentías.
- k) Se deberá reponer el perfil del terreno acabadas las obras, preferentemente mediante tierras recogidas, acopiadas y seleccionadas de entre las extraídas en el sitio.
- l) El mantenimiento y almacenamiento de la maquinaria susceptible de producir algún tipo de residuo peligroso se deberá realizar en talleres o lugares adecuados.
- m) La maquinaria a utilizar deberá cumplir las normas acústicas y de emisiones atmosféricas que resulten de aplicación. En particular, la maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de silenciadores.
- n) El promotor de las obras deberá reparar todos los desperfectos que éstas originen en la urbanización u otros elementos preexistentes, pudiendo exigir el Ayuntamiento para garantizarlo fianza previa en metálico en proporción al coste estimado de estas obras.
- o) Para la utilización de maquinaria para acondicionamiento de terrenos o sistemas de riego que para su funcionamiento utilicen agua con posibilidad de generar aerosoles, son de aplicación los Criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis del RD 865/2003.



Artículo 6.2.4. FINALIZACIÓN DE OBRAS.

1. Para la primera utilización de cualquier edificación se deberá solicitar del Ayuntamiento la oportuna Licencia de ocupación, conforme a lo regulado en el Art. 7.1.6 de estas NNUU. Para posteriores transmisiones, será necesaria su renovación.
2. Sin la Licencia de primera utilización, no se deberá conceder ningún servicio urbano (como energía eléctrica, agua, gas o telefonía).



CAPÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección 1ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 7.1.1. CONDICIONES GENERALES.

1. Estarán sujetos a previa Licencia Urbanística los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo señalados en el Art. 191 de la LUV, Art. 465 del ROGTU, Art. 5 de la LOE, Art. 2 y 27.2 de la LOFCE y Capítulo I del Título III de la LSNU, y la tala de árboles en cualquier situación.
2. Esta Licencia será exigible sin perjuicio de las demás autorizaciones o concesiones que se precisen por razón de la titularidad del espacio afectado o cualesquiera otras circunstancias.
3. Las Licencias Urbanísticas se deberán ajustar a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo I del Título IV de la LUV, el Capítulo III del Título VII del Libro II del ROGTU y en estas NNUU.
4. Además de lo anterior:
 - a) El procedimiento de otorgamiento de las Licencias deberá cumplir lo establecido en el RSCL, LSNU y LOFCE.
 - b) Los plazos y condiciones para el otorgamiento de Licencias deberán cumplir lo establecido en el Art. 29 de la LOFCE para las Licencias de edificación y en el Art. 34 de la LOFCE para las Licencias de ocupación.
 - c) Cuando por razón de urgencia se deban acometer obras u actuaciones no incluidas en las Licencias otorgadas sin poder esperar a los plazos anteriores, se deberá notificar previamente al Ayuntamiento y asumir las responsabilidades que se deriven. Este procedimiento no exime de la obtención posterior de las Licencias necesarias, con la documentación y tasas que procedan en función del tipo de obra.
 - d) La transmisión de Licencias Urbanísticas deberá cumplir el Art. 13 del RSCL. Si la Licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que ostentase el transmitente. Si las obras se encontrasen en curso de ejecución, se deberá aportar Acta en la que se especifique el estado en el que se encuentran aquéllas, suscrita de conformidad por las partes.
 - e) El Presupuesto de obra deberá ajustarse a los precios reales de la construcción, pudiendo establecer el Ayuntamiento mínimos de referencia a efectos de liquidación de licencias.
 - f) Cuando la Licencia afecte a obras o actividades existentes, se deberá justificar la legalidad de las mismas.
 - g) El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en estas Normas, o acreditativos de los Agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la Licencia.



- h) El Ayuntamiento podrá establecer mediante la correspondiente Ordenanza condiciones para la expedición de la Licencia, el importe de las tasas que se devenguen por ello (según la normativa aplicable en la materia) y la documentación que debe acompañar a la solicitud de la misma, con arreglo a la naturaleza de las obras, métodos constructivos a emplear, presupuesto o cualesquiera otros parámetros que se juzguen de interés.
- i) La parcela sobre la que se autorice Licencia para nuevas construcciones o actividades deberá quedar vinculada a ellas en escritura pública con anterioridad a su utilización.
- j) Las Licencias urbanísticas se entenderán condicionadas al pleno acatamiento de las limitaciones sobre Protección del patrimonio establecidas en el Art. 11.2.20 de estas NNUU. En las solicitudes, el propietario y el solicitante deberán hacer constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratados o a sus órdenes, por el hallazgo de cualquier resto de interés cultural localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud.
- k) Para autorizar cualquier construcción en parcelas que cuenten con elementos incluidos en el Catálogo de protecciones, se deberá justificar previamente el cumplimiento de lo establecido en el Art. 7.2.4.3 de estas NNUU.

Artículo 7.1.2. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Las clases de Licencias Urbanísticas, conforme Art. 465.1 del ROGTU, son las siguientes:
 - a) De parcelación.
 - b) De urbanización.
 - c) De edificación.
 - d) De ocupación.
 - e) De otras actuaciones urbanísticas estables.
 - f) De usos y obras provisionales.
 - g) De demolición.
 - h) Otras licencias municipales.
2. Cuando la actuación requiera la obtención de varias Licencias, éstas se deberán tramitar conforme a lo establecido en el Art. 474 del ROGTU.
3. Cuando el uso previsto requiera Licencia de Actividad, ésta se deberá tramitar conforme a la normativa sectorial al respecto y a lo establecido en el Art. 7.1.12 de estas NNUU.
4. Cuando el uso previsto requiera Declaración de Impacto Ambiental, ésta se deberá tramitar conforme a la LIA.

Artículo 7.1.3. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 17 de la LS, Art. 201 de la LUV y Art. 466 del ROGTU, además de las indicadas en esta Sección.
2. La solicitud de Licencia de Parcelación, segregación o agrupación de fincas, deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los indicados al respecto en el Art. 486 del ROGTU:



- a) Proyecto de Parcelación, con el contenido señalado en el Art. 6.1.4 de estas NNUU.
 - b) Copia de las Escrituras, o documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
3. Las Licencias de Parcelación de fincas rústicas deberán hacer constar la condición de indivisible resultante o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de la LSNU.

Artículo 7.1.4. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 467 del ROGTU, además de las de esta Sección.
2. La solicitud y documentación a presentar serán las señaladas en el Art. 7.1.5, según se trate de Obras Mayores o Menores, además de la indicada al respecto en el Art. 486 del ROGTU.
3. Cuando se trate de Obras Ordinarias de Urbanización vinculadas a Obras Generales de Edificación, deberá tramitarse su autorización conjuntamente con la de la edificación a la que sirvan.
4. En obras que impliquen apertura de zanjas, calicatas o demolición de pavimentos en vial público, para la obtención de la Licencia municipal se deberá aportar la fianza que establezca el Ayuntamiento para responder de las reparaciones a que pudiera dar lugar su deficiente ejecución.

Artículo 7.1.5. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 468 del ROGTU y en la Sección 1ª del Capítulo II del Título III de la LOFCE, además de las de esta Sección.
2. Deberán justificar el cumplimiento de las condiciones para ahorro de agua señaladas en el Art. 40.1.b del ROGTU.
3. Para la realización de Obras Mayores, definidas en el Anexo I.1 de estas NNUU, su solicitud deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos por en el Art. 29 de la LOFCE y el Art. 486 del ROGTU y por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación al respecto:
 - a) Identificación de cada uno de los Agentes que intervienen en la edificación, conforme al Capítulo III de la LOE y Art. 37 de la LOFCE, y como mínimo el Promotor, el Projectista, el Constructor, el Director de obra y el Director de la Ejecución de obra.
 - b) Proyecto de Obras, acorde a la naturaleza técnica de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el Art. 6.1.1 de estas NNUU y visado por el correspondiente Colegio Profesional, conforme al RSCL y a la LOE.
 - c) Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, cuando sea preceptivo conforme a la LPRL y RD 1.627/1.997.
 - d) Proyectos de Instalaciones específicas, cuando sean preceptivos conforme a sus normativas sectoriales correspondientes.



- e) Cuantos Estudios complementarios requiera por la normativa de aplicación en función de las obras proyectadas.
 - f) Justificación del cumplimiento de las condiciones de solar para ser edificado conforme al Art. 182 de la LUV.
 - g) Cuando en el ámbito vial de la parcela (definido en el Art. 5.3.2.3 de estas NNUU) exista suelo dotacional que no sea de titularidad pública, Escritura de cesión gratuita del mismo al dominio público municipal. Si incluyera suelo de otros propietarios, se deberá obtener previamente mediante los procedimientos establecidos en estas NNUU, en la LUV y en el ROGTU.
 - h) Cuando las obras supongan el derribo de edificios, se deberá obtener previamente la Licencia de Demolición.
 - i) Descripción y situación del arbolado en la parcela, y la afectación que supongan sobre él las obras que se pretendan realizar.
 - j) Justificación del tratamiento previsto de los residuos generados en obra, prevaleciendo la reutilización de materiales, la separación para su reciclaje y su transporte a vertedero autorizado, por este orden, conforme a la L.Residuos.
4. Para la realización de Obras Menores, definidas en el Anexo I.1 de estas NNUU, su solicitud deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los indicados al respecto en el Art. 486 del ROGTU y de los requeridos por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:
- a) Identificación de Promotor y Constructor.
 - b) Memoria Valorada acorde a la naturaleza de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el Art. 6.1.2 de estas NNUU.
 - c) Cuantos Estudios complementarios requiera por la normativa de aplicación en función de las obras proyectadas.
5. Para el caso de obras de nueva planta vinculadas a las explotaciones agrícolas, se deberá aportar además con su solicitud Certificado de la Cámara Local Agraria que acredite la superficie y clase de cultivo.
6. Las promociones de inmuebles para la venta deberán justificar su viabilidad económica como requisito para la obtención de Licencia de Obras.

Artículo 7.1.6. LICENCIAS DE OCUPACIÓN.

- 1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 469 del ROGTU y en la Sección 2ª del Capítulo II del Título III de la LOFCE, además de las de esta Sección.
- 2. Su solicitud deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en el Art. 34 de la LOFCE y Art. 486 del ROGTU y por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación al respecto:
 - a) Certificado Final de Obra suscrito por el Director de obra y Director de la ejecución de obra, conforme a los Art. 12 y 13 de la LOE, y Visado por el correspondiente Colegio Profesional.
 - b) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública, Calificación definitiva por la administración competente.



- c) Demás requisitos señalados por la administración competente necesarios para la expedición del documento.

Artículo 7.1.7. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES.

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 470 del ROGTU y en su legislación sectorial específica, además de las de esta Sección.
2. La solicitud y documentación a presentar serán las señaladas en el Art. 7.1.5, según se trate de Obras Mayores o Menores, además de la indicada al respecto en el Art. 486 del ROGTU.
3. Para actividades extractivas, se deberá aportar además:
 - a) Las autorizaciones preceptivas de los organismos competentes.
 - b) Estudio de Impacto Ambiental.
 - c) Estudio de Integración Paisajística.
 - d) Plan de Restauración del espacio natural afectado, indicando:
 1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores extractivas y su entorno, con descripción del medio físico y referencia a su geología, hidrogeología, hidrología, climatología, vegetación, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.
 2. Descripción de los usos y aprovechamientos previstos, obras de infraestructura, instalaciones, servicios y características de la actividad.
 3. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado, protección del paisaje, recuperación de taludes, impacto sobre los recursos de la zona, almacenamientos de residuos, calendario de ejecución, coste estimado de la restauración, etc.
4. Para obras o instalaciones propias de las redes de suministros o comunicaciones de titularidad privada, o de conexión a las infraestructuras básicas, se deberá aportar además:
 - a) Justificación de la legalidad de las obras y actividades a las que se pretende dar servicio.

Artículo 7.1.8. LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

1. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, y previo informe favorable de la Consellería competente en Urbanismo, conforme a lo regulado por el Art. 191.5 de la LUV y Art. 471 del ROGTU, además de su legislación sectorial específica y la de esta Sección en función del tipo de que se trate.
2. En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se hayan aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo y su programación, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional con las condiciones señaladas en el Art. 13 de la LS y Art. 471.1 del ROGTU.



3. Su solicitud deberá ir acompañada por los documentos requeridos en función del tipo de uso u obra de que se trate, con independencia de su carácter provisional, además de los indicados al respecto en el Art. 486 del ROGTU y los siguientes:
 - a) Justificación de su carácter provisional y de los medios previstos para su eliminación y la restauración del espacio afectado.
 - b) Plazo de tiempo para el que se solicita la Licencia.
 - c) Renuncia del solicitante a toda indemnización por estas obras.
 - d) La fianza que establezca el Ayuntamiento para responder de las reparaciones a que pudiera dar lugar la deficiente restauración del espacio afectado.
4. Si requiere la ocupación provisional de la vía pública, se añadirán los siguientes documentos:
 - a) Esquemas del espacio público afectado, situación y características de los elementos a colocar provisionalmente en él, debidamente acotados.
 - b) Indicar si se requiere interrumpir el tráfico.
 - c) Justificación del cumplimiento de las medidas de seguridad y señalización de las obras, conforme al Art. 6.2.3 de estas NNUU, y a la normativa en función de éstas y del espacio público afectado.
5. Las licencias para usos u obras provisionales deberán indicar el plazo de vigencia y las condiciones para su demolición y restitución del estado original, si procede.
6. Podrán ser anuladas o suspendidas por el Ayuntamiento por causa justificada de interés público, debiendo el promotor retirar los materiales depositados en el vial en el plazo que se le indique, sin generar por ello indemnización alguna.
7. La ocupación provisional de la vía pública o interrupción del tráfico solo se deberán autorizar por causas debidamente justificadas y para el plazo mínimo indispensable.

Artículo 7.1.9. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 472 del ROGTU y en su legislación sectorial específica, además de las de esta Sección.
2. La solicitud y documentación a presentar serán las señaladas en el Art. 7.1.5, según se trate de Obras Mayores o Menores, además de la indicada al respecto en el Art. 486 del ROGTU, incluyendo:
 - a) Estudio sobre posibilidad de rehabilitar la edificación en lugar de demolerla, reutilización de materiales y tratamiento de los residuos generados.
 - b) Fotografías de los elementos a demoler, y en particular de las fachadas afectadas.
 - c) El vallado del solar resultante.

Artículo 7.1.10. OTRAS LICENCIAS MUNICIPALES.

1. El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local y el Art. 473 del ROGTU.



Artículo 7.1.11. LICENCIAS PARA TALA DE ÁRBOLES.

1. Para la autorización de la tala de algún árbol, su promotor deberá, preferentemente por este orden:
 - a) Replantarlos, salvo que se trate de especies autóctonas o ejemplares muy degradados.
 - b) Plantar como mínimo la misma cantidad de árboles de porte no inferior al de los eliminados, de las especies que señale el Ayuntamiento conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU.
 - c) Plantar como mínimo el triple de los talados, de las especies referidas.
2. Los árboles que no tengan cabida en las mismas parcelas deberán ser plantados o replantados en suelo dotacional, espacio natural protegido o degradado de titularidad municipal que señale el Ayuntamiento, siendo a cargo del promotor los gastos de poda, preparación, traslado y replantación.

Artículo 7.1.12. LICENCIAS DE ACTIVIDADES.

1. La solicitud de Licencia para Actividades Inocuas, conforme a la Instrucción 1/83 de la Consellería de Gobernación deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los indicados al respecto en el Art. 486 del ROGTU y de los requeridos por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:
 - a) Fotocopia de la Licencia Fiscal de la actividad o demanda de la misma.
 - b) Plano del local, en Planta, Alzado y Sección, con indicación de cotas y superficies.
 - c) Justificación del cumplimiento de las normas de seguridad de aplicación, y de las que se requieran para comprobar el cumplimiento de los límites para Actividades Inocuas.
2. La solicitud de Licencia para Actividades Calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, o para la ampliación o reforma de éstas, deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los indicados al respecto en el Art. 486 del ROGTU y de los requeridos por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:
 - a) Fotocopia de la Licencia Fiscal de la actividad o demanda de la misma.
 - b) Proyecto de Actividad, con el contenido señalado en el Art. 6.1.3 de estas NNUU.
3. Todas las instalaciones o actividades susceptibles de afectar a la seguridad, a la salud de las personas o al medio ambiente, requerirán Autorización ambiental integrada del organismo competente en la materia, conforme a la L.Contaminación y al Art. 465.2 del ROGTU.

Artículo 7.1.13. OBRAS PÚBLICAS.

1. Las Obras Públicas se deberán tramitar y ejecutar conforme a lo regulado en el Capítulo IX del Título II de la LUV y al Capítulo III del Título V del Libro II del ROGTU.



Sección 2ª. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS VALORES AMBIENTALES.

Artículo 7.2.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

1. La protección de la legalidad urbanística se deberá efectuar conforme al Capítulo II del Título IV de la LUV y al Capítulo V del Título VII del Libro II del ROGTU.
2. Las inspecciones urbanísticas se deberán realizar conforme al Capítulo V del Título IV de la LUV y a la Sección 2ª del Capítulo V del Título VII del Libro II del ROGTU. Será exigible para ello la exhibición de la Licencia a petición de los técnicos o agentes municipales, así como facilitar los medios y acceso necesarios para verificar su cumplimiento.
3. Las obras o actos sin Licencia, o que no se ajusten a las mismas, y las omisiones tipificadas y sancionadas en la LUV se considerarán Infracciones urbanísticas, conforme al Art. 232 de la LUV, y llevarán consigo la notificación por el Ayuntamiento a la administración competente en la materia, la imposición de sanciones a los responsables y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso. El procedimiento sancionador correspondiente se establecerá conforme al Capítulo III del Título IV de la LUV y a la Sección 4ª del Capítulo V del Título VII del Libro II del ROGTU. Para la restauración de la legalidad urbanística se deberá proceder conforme a la Sección 4ª del Capítulo V del Título VII del Libro II del ROGTU.
4. Las multas por Infracciones urbanísticas se deberán destinar preferentemente, además de a los usos establecidos en la legislación y a la restauración del espacio afectado por ellas, a:
 - a) Conservación del patrimonio arquitectónico catalogado.
 - b) Conservación de espacios naturales catalogados.
 - c) Restauración de áreas degradadas.
5. Se deberán aplicar procedimientos similares para comprobar el cumplimiento de Licencias de Actividad, Declaraciones de Impacto Ambiental y cualquier otra autorización administrativa para los usos y obras en el municipio.

Artículo 7.2.2. DEBER DE EDIFICAR Y REHABILITAR.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan, conforme al Art. 204 de la LUV y Art. 494 del ROGTU. Este deber de edificación será exigible una vez transcurridos los plazos y con las condiciones señaladas en los citados artículos.
2. Si se incumpliera lo anterior, el Ayuntamiento deberá dictar orden individualizada de ejecución de la edificación o rehabilitación al citado propietario, comunicándolo también al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si no se cumpliera en el plazo de un



año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa conforme al Art. 205 de la LUV, procediendo a su inclusión en el Registro Municipal de Urbanismo conforme al Art. 216 de la LUV y Art. 5.2 y 496 del ROGTU.

Artículo 7.2.3. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al Art. 9.1 de la LS, Art. 206 de la LUV, Art. 498 del ROGTU, Art. 8.d de la LSNU y Art. 24 de la LOFCE.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover las inspecciones periódicas de su estado de conservación por facultativo competente, conforme al Art. 207 de la LUV.
3. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo anterior, siempre que éstas no excedan del límite del Deber Normal de Conservación, conforme al Art. 208 de la LUV.
4. Corresponde al propietario de los terrenos en los que existan árboles, su adecuado mantenimiento fitosanitario, de limpieza y ornato público.

Artículo 7.2.4. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

1. Se deberá cumplir lo señalado al respecto en la Sección 4ª del Capítulo IV del Título VII del Libro II del ROGTU.
2. Los preceptos señalados en el Catálogo de protecciones y en la LPCV son de aplicación a los elementos incluidos en él y a todos aquellos otros que pudieran localizarse de interés para su conservación conforme al Art. 77.1 de la LUV.
3. El Ayuntamiento podrá establecer ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, y bonificar el canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario y las Licencias de Obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas, en especial para las tendentes a conservar los edificios catalogados o los preexistentes del Núcleo Histórico Tradicional acordes con su ambiente, o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme al Art. 209 de la LUV y Art. 511 del ROGTU; o la adecuación a la normativa vigente de las obras a personas con movilidad o comunicación reducidas, conforme al Art. 32 de la LVCV, todo ello conforme al Art. 544 del ROGTU.
4. El Ayuntamiento deberá destinar una parte de los ingresos procedentes de las actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal a la mejora de los entornos urbanos, conforme al Art. 5 de la LOTPP.

Artículo 7.2.5. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.



1. La conservación de las obras de urbanización se deberá realizar conforme a lo establecido en el Art. 188 de la LUV y el Capítulo XII del Título V del Libro II del ROGTU.

Artículo 7.2.6. CONSERVACIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES.

1. El Ayuntamiento, con el fin de analizar los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, conforme al Art. 15.1 de la LEA, deberá realizar:
 - a) Plan de Seguimiento, con los documentos señalados en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - b) Programa de Vigilancia Ambiental, con los documentos señalados en el Estudio de Impacto Ambiental.
 - c) Informe anual de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere el Art. 15 de la LS.
 - d) Informe anual de los elementos incluidos en el Catálogo de protecciones, con análisis de su estado de conservación y propuestas de actuación recomendadas, sobre las que el Ayuntamiento deberá pronunciarse.
 - e) Estudio de las aguas subterráneas para evitar una sobre explotación de los acuíferos, cada 5 años como máximo, conforme al Art. 40.3 del ROGTU. Este estudio deberá incorporarse a los expedientes de planeamiento en los que se utilicen dichas aguas y sus conclusiones deberán cumplirse en su explotación.
 - f) Un registro de las actividades potencialmente contaminantes que se puedan implantar en el municipio, y en particular para el área de uso global industrial, con objeto de mantener un adecuado control y seguimiento de sus posibles vertidos.
 - g) Programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida, incluyendo entre otros fines el tratamiento de los terrenos incendiados para su restauración.
2. Estos documentos deberán estar coordinados, pudiendo refundirse en uno que abarque todos los aspectos señalados, y se deberán remitir al órgano ambiental correspondiente para facilitar su participación, conforme al Art. 15.1 de la LEA.
3. El Ayuntamiento, en coordinación con los Servicios de Protección Civil de la administración superior, deberá realizar Planes municipales de protección frente a los riesgos ambientales en su término, en particular el de incendios forestales.
4. Cuando se produzca un incendio forestal deberá procederse a la modificación del planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 26 del ROGTU y Art. 2.4.4 de estas NNUU.
5. El Ayuntamiento deberá poner a disposición pública la información obtenida para facilitar el cumplimiento de las Ordenanzas sobre protección del medio natural, y en particular para el empleo de técnicas productivas con el menor coste ambiental, de las especies vegetales conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU y con capacidad de rebrote después de incendios



para repoblaciones y el mejor conocimiento de los Espacios Naturales de especial protección, facilitando su divulgación con los medios de que disponga.

5. El Ayuntamiento deberá establecer medidas para fomentar la implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua (como la reutilización de las aguas residuales o sistemas de riego por goteo, subterráneo, microirrigación o aspersores) o de energía (como el empleo de energías renovables, o reduzcan el transporte motorizado), bonificando las Licencias de Obras para este tipo de instalaciones, diferenciando las tarifas de los suministros que gestione escalonadamente, para penalizar el abuso en el consumo, y fomentando la concienciación del usuario final del recurso de su escasez y la necesidad de su uso racional, evitando gastos innecesarios.
6. El Ayuntamiento deberá fomentar la movilidad sostenible, favoreciendo el transporte público, la intermodalidad con la bicicleta, la creación de las redes ciclistas y viales peatonales previstos en el Plan, y evitando actuaciones dispersas que incrementen innecesariamente los desplazamientos motorizados. Medidas para ello podrán ser:
 - a) Acondicionar las paradas de transporte público para facilitar su uso, con atención a su accesibilidad, comodidad, mantenimiento, seguridad y visibilidad, con preferencia de elementos transparentes y duraderos.
 - b) Ajustar horarios, frecuencias de paso, situación de las paradas de espera y precios a las diversas necesidades de la población, no limitándolos a la franja horaria y necesidades de las actividades laborales o de formación.
 - c) Estudiar posibilidades de:
 1. Compartir transporte público con las poblaciones colindantes.
 2. Sistemas para compartir vehículo en desplazamientos.
 3. Servicios de transporte a petición.
 4. Disminuir el tiempo de los trayectos.
 5. Incrementar las rutas conectadas por transporte público.
 - d) Fomentar la compatibilidad del tráfico motorizado y no motorizado en calzadas (ciclo-calles) en suelo urbano, para transitar sin peligro.
 - e) Dar preferencia al peatón en la red viaria urbana.
 - f) Crear en el municipio una red viaria no motorizada, de interés cultural y paisajístico, y rutas saludables, aprovechando principalmente caminos rurales existentes.
 - g) Crear caminos escolares seguros y agradables, peatonales y ciclistas.
 - h) Dotar de aparcamientos para bicicletas en zonas verdes, equipamientos abiertos al público y en las zonas más frecuentadas por la población.
 - i) Habilitar áreas seguras para cochecitos de bebé, sillas de ruedas o andadores cuando el uso del área lo requiera.
 - j) Facilitar la entrega de productos con locomoción no motorizada en la zona residencial, evitando en lo posible la entrada de vehículos a motor.

Artículo 7.2.7. ORDENES DE EJECUCIÓN.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva, conforme al Art. 212 de la LUV, Sección 2ª del Capítulo IV del Título VII del Libro II del ROGTU y Art. 8.2 de la LSNU, sin perjuicio de las acciones que pueda



acometer cualquier otro Organismo en el ejercicio de su competencia en la materia. Su incumplimiento injustificado dará lugar a adoptar las medidas establecidas en el Art. 212.3 de la LUV y Art. 502 del ROGTU.

2. Por razones de ornato urbano o adaptación al ambiente, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora sobre edificaciones o espacios de importancia visual o estética, y requerir su cumplimiento a la propiedad de los inmuebles, conforme al Art. 215 de la LUV.
3. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere este artículo, podrá dictar Ordenanza Municipal al respecto, en la que se detallen el procedimiento a seguir y, en su caso, las sanciones a imponer, de conformidad con la vigente Legislación Urbanística, de Procedimiento Administrativo y de Régimen Local.

Artículo 7.2.8. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA.

1. Se consideran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa los inmuebles en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 217 de la LUV.
2. El Ayuntamiento deberá mantener un Registro Municipal de Urbanismo, en condiciones de pública consulta, en el que se incluirán los inmuebles en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor, conforme al Art. 216 de la LUV y a las Secciones 2ª y 5ª del Capítulo III del Título IX del Libro II del ROGTU.

Artículo 7.2.9. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

1. Procederá declarar la situación legal de ruina a las construcciones en las que se dé alguno de los supuestos del Art. 210 de la LUV, actuando conforme a lo indicado en él y en la Sección 3ª del Capítulo IV del Título VII del Libro II del ROGTU.
2. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá actuar conforme al Art. 213 de la LUV y Art. 503 del ROGTU.

Sección 3ª. PROMOCIÓN SOCIAL DEL SUELO.

Artículo 7.3.1. MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.

1. El Ayuntamiento deberá destinar los ingresos procedentes de la participación en las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas que se produzcan en el término municipal preferentemente a:
 - a) Actuaciones para la mejora de los entornos urbanos y la accesibilidad a ellos, conforme a los Art. 5 y 6 de la LOTPP y al Capítulo I del Título I del Libro I del ROGTU.



- b) La creación de Viviendas de Protección Pública (preferentemente Viviendas Públicas en régimen de alquiler), conforme a las condiciones señaladas en la Ley 16/2003 (de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la GV), Art. 10 de la LS, Art. 4 de la LUV, Art. 5 del ROGTU y Art. 9 de la LOTPP. Para ello se propone:
1. Destinar a VPP el 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización, conforme al Art. 10 de la LS, sin perjuicio de lo establecido en la DA 6ª de la LUV y la DT 8ª del ROGTU.
 2. Materializar mayoritariamente el aprovechamiento correspondiente a la administración (especialmente el de cesión obligatoria) en las parcelas destinadas a VPP, directamente o mediante transferencias de aprovechamiento, y gestionar éstas preferentemente como Viviendas Públicas en régimen de alquiler. Si el uso o tipología previsto en la Zona no fuera adecuado a este tipo de viviendas, este aprovechamiento se podrá transferir a otras Zonas donde pudiera materializarse. La situación del suelo destinado a VPP deberá quedar fijada en los Proyectos de Reparcelación con que se desarrollen, con el criterio de integrarlas en el tejido urbano, fomentando el intercambio social y evitando la segregación.
 3. Establecer sobre ellas el derecho de tanteo y retracto a favor de la administración conforme a lo establecido en los Art. 50 a 53 de la LVCV y DA 3ª de la LOTPP, para evitar que puedan pasar al mercado de la vivienda libre y perder la finalidad social con que se crearon.
- c) La creación de viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos (personas mayores, con discapacidad, menores de 35 años, víctimas de violencia de género cuya situación haga necesario el cambio de domicilio, familias monoparentales o personas en riesgo de exclusión social, con el nivel de recursos que se determine), conforme al Art. 15 del ROGTU.
2. Para facilitar el acceso a la vivienda, se deberán adoptar las medidas necesarias para:
 - a) Disponer de oferta de vivienda de alquiler de tipologías variadas acordes a las diversas necesidades y a precios asequibles.
 - b) Adecuar la oferta residencial a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios familiares (personas solas, con algún tipo de discapacidad o diversidad funcional, familias monomarentales o monoparentales, con empleo precario o en paro, con personas a su cargo en situación de dependencia, mayores o niños, emigrantes...).
 - c) Aplicar bonificaciones a la rehabilitación de viviendas (rebajas en tasas, asesoramiento técnico, ventajas en el uso o aprovechamiento frente a la obra nueva...).
 - d) Fomentar distribuciones flexibles y convertibles de las viviendas para poder adaptarlas a los cambios vitales o accidentales de sus ocupantes, y las alteraciones de las circunstancias familiares: acceso fácil a todos los espacios, escaleras cómodas, ascensores, rampas de inclinación adecuada e interiores que permitan circular libremente a personas de movilidad limitada (por uso de carritos o sillas de ruedas, muletas u otro aparato de ortopedia o apoyo del cuidador, que requiera mayor anchura de puertas o pasillos), recintos de estar-descanso-trabajo individuales, espacios de relación y uso común equilibrados...
 - e) Prever algún local público cerrado como espacio para alojamiento temporal de personas en situación de emergencia, acorde a sus necesidades.
 3. Para facilitar el ejercicio de las tareas del cuidado y de la vida cotidiana, se deberán adoptar las medidas necesarias para:



- a) Disponer de un local social para quienes asumen el rol de género que les permita reunirse, participar, hacer propuestas y realizar actividades.
 - b) Promover cursos relacionados con el rol de género.
 - c) Recuperar espacios urbanos, como plazas y parques, para el desarrollo de actividades de rol de género, de interacción social y lúdica.
 - d) Promover la nomenclatura de calles, plazas, parques y edificios representativos con nombres de mujeres o colectivos relevantes por sus logros profesionales, sociales o personales, especialmente destacadas en el ámbito local, también para recuperar su historia y destacar su importancia.
 - e) Promover elementos escultóricos, placas conmemorativas u otros elementos representativos en la vía pública que reflejen el valor de las tareas de rol, reproductivas, del cuidado, de costumbres ensalzando a la mujer en la sociedad y en el trabajo, haciendo visible la presencia simbólica femenina y el rol de género.
 - f) Promover la señalización urbana igualitaria.
4. Para facilitar la participación ciudadana en actividades comunitarias, se deberán adoptar las medidas necesarias para:
- a) Crear plataformas participativas permanentes, con reuniones periódicas, no vinculadas exclusivamente a planes o proyectos, de manera que cuando éstos se planteen puedan recoger las demandas ya analizadas en las plataformas participativas. En ellas:
 - 1. Utilizar las formas más directas de participación y las que resulten más expresivas de los problemas y soluciones planteadas, como foros abiertos cuando sean poco numerosos, medios gráficos, esquemas, dibujo sobre mapas...
 - 2. Contar con personal técnico experto en los temas que se traten, y en género y temas de igualdad.
 - 3. Facilitar la participación de las personas con mayor dificultad para expresarse en foros abiertos, formando grupos de debate que permitan dar la voz a todas las participantes o usando medios escritos.
 - 4. Conciliar los procesos participativos con la vida familiar, compatibilizando horarios, realizándolos en lugares próximos y facilitando medios para el cuidado las personas a cargo durante ese tiempo.
 - 5. Invitar especialmente y mantener informadas a las asociaciones cívicas presentes en el municipio en los procesos de participación ciudadana, especialmente las de mujeres.
 - 6. Preguntar a las asociaciones cívicas los problemas detectados en la población.
 - b) Difundir ampliamente los procesos participativos y sus conclusiones, para que lleguen a todos los colectivos.
 - c) Facilitar centros de reunión.
 - d) Formar grupos de ayuda mutua en temas de género.
 - e) Recoger información de lo que preocupa a las personas que ejercen el rol de género, por franjas de edad, condiciones sociales, económicas u otros criterios evaluadores, y las soluciones propuestas o ideas de mejora sobre los puntos problemáticos señalados.

Artículo 7.3.2. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

- 1. El Ayuntamiento deberá constituir su patrimonio público de suelo, conforme al Capítulo I del Título V de la LUV y al Título VIII del Libro II del ROGTU.



-
2. El Ayuntamiento podrá reservar áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, en previsión de la ampliación de su patrimonio público de suelo, conforme al Art. 261 de la LUV y Art. 548 y 549 del ROGTU.



CAPÍTULO VIII. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 8.0. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

1. El Suelo Urbanizable está compuesto por los siguientes Sectores:
 - a) S-1 Residencial (con ordenación pormenoriza en el PG anterior).
 - b) S-2 Residencial.
 - c) S-3 Industrial.
2. Sus ámbitos vienen delimitados en los Planos de Ordenación Estructural.
3. Las actuaciones en Suelo Urbanizable sin pormenorizar requieren la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial que desarrolle su ordenación e incluya todo su ámbito en Unidades de Ejecución, conforme al Art. 4.2.5 de estas NNUU, además de lo señalado en el apartado anterior. Este Plan Parcial deberá incluir los correspondientes Estudios complementarios señalados en la legislación para ello, conforme al Art. 4.2.6 de estas NNUU, en particular Estudio Acústico específico de su ámbito.
4. La edificación y/o urbanización en Suelo Urbanizable requieren la previa aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada garantizando la urbanización coherente de su ámbito, conforme al Art. 4.8 salvo para lo indicado en el Art. 4.3.3 de estas NNUU. Si su desarrollo supusiera cambios en la ordenación prevista, deberán recogerse en Planes Parciales previos o simultáneos a su Programación.
5. Condiciones para la aprobación de los documentos que desarrollen Suelo Urbanizable, además de lo indicado en el resto del Plan, y en particular en los Art. 4.2 y 5.2.7 de estas NNUU.
 - a) Bienes de dominio:
 - a) Contar con autorización previa de la administración competente para las afecciones por obras a bienes de dominio público e infraestructuras.
 - b) Destinar las vías pecuarias afectadas a Zonas Verdes o Espacios Libres, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la LVP.
 - c) Contar con Informe favorable del organismo de cuenca competente para los usos o actividades que se pretendan realizar en las Zonas de Servidumbre o de Policía señaladas en la L.Aguas. En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces por el citado organismo, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos precisará la citada autorización. En cualquier caso, los cauces y drenajes naturales se deberán mantener limpios y libres de todo obstáculo para el uso público en la Zona de Servidumbre de 5 m a cada lado de los mismos, que se clasifica como No Urbanizable Protegida, y los terrenos colindantes al Dominio Público Hidráulico se deberán destinar a espacios públicos libres de edificación, a lo largo de toda su extensión y con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.



- d) Contar con Informe favorable del organismo de cuenca competente sobre posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros, contemplando los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y autorización para el vertido de éstos.
- e) Realizar una prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Programa, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.
- b) Ordenación:
 - a) Justificar el cumplimiento de las normas de integración paisajística señaladas en el Capítulo II del Título II del RPje, y de las exigencias mínimas para la red viaria establecidas en el Art. 131 del ROGTU.
 - b) Adaptarse a las condiciones ambientales del Sector, en particular la topografía, el suelo, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración, manteniendo los bancales, el suelo vegetal y el arbolado actuales, e integrándolos en el diseño de su ajardinamiento, como freno a la erosión. Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras.
 - c) Situar las Zonas Verdes preferentemente:
 - a) Sobre suelos con las mejores condiciones para ello por la vegetación presente o su incidencia en el paisaje.
 - b) Junto a Equipamientos públicos, especialmente los de uso Educativo.
 - c) En los bordes urbanos o con infraestructuras viarias, o entre zonas de usos dominantes distintos, como barrera acústica y visual entre ellos.
 - d) Cuando afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, se deberá aplicar lo establecido en el Art. 5.2.7.3.d de estas NNUU. En caso de imposibilidad de integrarlas en la ordenación pormenorizada, se deberá aplicar lo establecido en el Art. 28 del ROGTU, debiendo incluir los terrenos sobre los que se efectuará la reposición en la unidad de ejecución y área de reparto correspondiente.
 - e) Identificar las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o los criterios para concretarlas en la reparcelación, conforme al Art. 120 del ROGTU.
 - f) Incluir bandas específicas de carril-bici separadas del tráfico motorizado en la ordenación pormenorizada, con las condiciones señaladas en el Art. 10.1.7 de estas NNUU, en las siguientes situaciones:
 - a) En los viales de conexión interurbana y de acceso a los equipamientos y dotaciones que conformen la ordenación estructural, conforme al Art. 7.1.a de la LOTPP.
 - b) En los ejes principales de la ordenación y conectando, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados, conforme al Art. 130.d del ROGTU.
 - c) En los viales de conexión existentes o previstos con la red de carreteras y con otros núcleos de población.
 - d) En los viales de red primaria, de circunvalación, perimetrales o rondas del ámbito a urbanizar.
 - e) En los viales de anchura superior a 15 m del ámbito a urbanizar.
 - f) En los viales de velocidad autorizada superior a 50 Km/h.
- c) Gestión:



- a) Cumplir en los Programas para el desarrollo de Actuaciones y sus documentos anexos lo establecido en el Capítulo IV de estas NNUU.
- b) Satisfacer las cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística, conforme a lo establecido en el Título III del Libro I del ROGTU.
- c) Aplicar en los solares destinados a VPP las condiciones establecidas en el Art. 7.3.1.1.b de estas NNUU.
- d) Incluir en la Reparcelación las cesiones de suelo o servidumbres necesarias para ubicar los servicios e instalaciones que precise cada Unidad, conforme a su Proyecto de Urbanización.
- e) Se podrán dividir en Unidades de Ejecución, cumpliendo las condiciones del Art. 4.7 de estas NNUU, siempre y cuando las áreas a ejecutar cumplan las condiciones establecidas para su Sector, cuenten con todas las conexiones a infraestructuras señaladas en estas NNUU y su aprovechamiento no supere el 20% del de su Área de Reparto.
- d) Urbanización:
 - a) Realizar las dotaciones necesarias para dotar de todos los servicios urbanísticos al Sector correspondiente, incluidas las externas a su ámbito. Si éstas fueran compartidas con otros Sectores, la obtención del suelo y ejecución de la dotaciones se repartirán entre ellos proporcionalmente a su aprovechamientos. Si alguno de ellos se adelantara en su desarrollo a los otros, deberá realizar estas dotaciones completas, pudiendo reservarse el aprovechamiento y transferirle las cargas que ello suponga a los otros Sectores. El coste de urbanización a repercutir a los propietarios incluirá los suplementos de infraestructuras necesarias, conforme a los Art. 119 y 157 de la LUV y Art. 347 del RGOGTU.
 - b) Cumplir las condiciones señaladas en los Art. 6.2.2 y 6.2.3 de estas NNUU. Su calidad material no podrá ser inferior a la de las actuaciones municipales similares recientes, con las condiciones que determine el Ayuntamiento previamente a la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
 - c) Ayardinar el borde de las áreas lindantes con Suelo No Urbanizable, como mínimo con una hilera de arbolado y arbustos con una cierta densidad, para mejorar su integración en el paisaje.
 - d) Contar con arbolado de alineación en los viales de anchura superior a 15 m, con las condiciones señaladas en el Art. 131 ROGTU.
 - e) Cumplir las condiciones señaladas en el Art. 10.3.3 de estas NNUU para la urbanización de las Zonas Verdes, y de su apartado 3 para la vegetación a emplear en todos los suelos dotacionales.
 - f) Garantizar la completa evacuación de las aguas pluviales mediante canalización subterránea, evitando escorrentías en superficie.
 - g) Proteger de la erosión los suelos en pendiente acusada.
 - h) Evitar nuevos desmontes sin estudios previos que garanticen la estabilidad del terreno resultante.
 - i) Prohibir el depósito de materiales potencialmente contaminantes en el espacio libre interior de parcela.
 - j) Cumplir lo establecido en el Art. 10.1.6 de estas NNUU sobre plazas de aparcamiento.
 - k) El material necesario para realizar la explanada deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de



préstamo para atender la demanda generada, todo ello con las autorizaciones sectoriales preceptivas.

- l) Garantizar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos y su transporte a planta de tratamiento autorizada, contando para ello con autorización del Consorcio responsable de la valorización y eliminación de los residuos en el área, y análisis de su afección al Proyecto de Gestión que desarrolla el Plan Zonal de Residuos.
- m) Reservar suelo para la ubicación de contenedores para recogida selectiva de residuos de los tipos que se tenga contratada en el municipio, conforme al Art. 6.2.2.1.g de estas NNUU.
- n) Realizar al comienzo de las obras las plantaciones de las Zonas Verdes que deban servir como barrera acústica y visual, especialmente las de los bordes del área, a fin de minimizar sus impactos.
- o) Prever la señalización horizontal y vertical necesaria, y barreras de seguridad para peatones en lindes con tráfico intenso (como carreteras), previo informe del Ayuntamiento.
- e) Instalaciones:
 - a) Justificar la concesión para su suministro de agua, conforme a la cantidad y calidad de los recursos hídricos previsibles para la actuación.
 - b) Justificar el cumplimiento del apartado 9, Conclusiones, del Estudio de los recursos Hídricos anexo al PG, sobre condiciones de abastecimiento y saneamiento para el desarrollo de las nuevas áreas a urbanizar.
 - c) Contar con conexiones a las redes generales de todas las infraestructuras que requiera para suministro, evacuación de residuos y acceso al Sector, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso, en particular de la EDAR para el incremento de vertidos por la nueva actuación, cumpliendo las aguas receptoras los objetivos de calidad de la normativa vigente, y previa autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico de la EDAR. El coste de estas conexiones correrá a cargo del área a urbanizar correspondiente, sin perjuicio de que pueda ser compartido con otros Sectores, aunque estuvieran fuera su ámbito, incluyendo la obtención y urbanización del suelo necesario para ello, el enterramiento de todas las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el Sector, las conexiones viarias y las nuevas infraestructuras necesarias, con las características indicadas por la administración competente en ellas. Para estas conexiones y las instalaciones que requieran se exigirán las autorizaciones pertinentes de las administraciones afectadas y los convenios con las entidades suministradoras o gestoras correspondientes, en particular con la Entidad de Saneamiento de Aguas para las de saneamiento y depuración, como condición para la concesión de Licencias municipales. Con anterioridad a la ejecución de las conexiones al sistema público de saneamiento y depuración se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, cuando se requiera expresamente en la autorización.
 - d) Completar las redes de abastecimiento de las áreas urbanas colindantes cerrando sus mallas de distribución, para dar mayor fiabilidad al suministro, conforme al Art. 6.2.2.3.b de estas NNUU.
 - e) Contar con redes de saneamiento separativas en su ámbito, con conducciones de aguas residuales que impidan fugas y conectadas a EDAR, y de pluviales a Instalación de Pretratamiento previo al vertido o reutilización (para diluir los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados por las lluvias), aprobados por la administración competente



en la materia y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan. Para el vertido a cauce público o reutilización de las aguas de estas infraestructuras se requerirá autorización previa del organismo de cuenca competente.

- f) Reutilizar las aguas residuales depuradas y pluviales para riego, estanques, limpieza, baldeo de calles, protección contra incendios, procesos industriales y otros usos cuya demanda de agua no requiera que sea potable, minimizando el consumo, conforme al Art. 17.c de la LOTPP y 40.1.b del ROGTU. Para ello, se deberá disponer de espacios de almacenamiento, bombeo, depósito en puntos elevados (para equilibrar las necesidades de bombeo y permitir operar en horas valle de consumo eléctrico y de demanda de agua), conducción de aguas no potables por redes independientes a las de abastecimiento de la población hasta los puntos de suministro para los usos indicados, y el control sanitario para garantizar el cumplimiento de los parámetros mínimos de calidad establecidos por la normativa para los usos citados. Si estas instalaciones no existieran, deberán ser creadas por el Sector o Sectores correspondientes como condición para su desarrollo. Esta red deberá tener capacidad y quedar en condiciones para el suministro al resto de la población para los mismos usos. A esta red se podrán conectar las parcelas privadas que lo soliciten, previo pago del coste correspondiente por la instalación.
- g) Realizar subterráneas todas las redes de instalaciones, desde el punto de conexión hasta el Sector correspondiente, y las interiores del Sector en suelos dotacionales, eliminando cualquier línea aérea preexistente.
- h) Satisfacer las necesidades energéticas de la actuación preferentemente mediante fuentes renovables, producidas en su ámbito.
- i) Contribuir, proporcionalmente a su aprovechamiento, a la obtención y ejecución de las mejoras de infraestructuras necesarias para la conexión de las nuevas áreas a urbanizar, en particular la ampliación de la capacidad de depuración de la EDAR, incluyendo las instalaciones necesarias para la conducción de las aguas depuradas y las pluviales recogidas para la red de agua reciclada, los nuevos Depósitos de agua potable y agua reciclada, y las nuevas redes que ello requiera. Para ello, el Ayuntamiento deberá realizar un Plan Estratégico de Infraestructuras para el municipio, de forma que los costes de implantación de las nuevas instalaciones se distribuyan equitativamente entre las distintas áreas de desarrollo urbanístico, y un Plan específico para la reserva como suelo dotacional de la ampliación de la capacidad de depuración de la actual EDAR en donde se planteen las diversas alternativas viables y se estudie su afección sobre los suelos residenciales, acompañado del Proyecto de la EDAR si fuera necesario. Los suelos necesarios para estas dotaciones se podrán adscribir proporcionalmente a los Sectores como Red Primaria Externa para facilitar su gestión.
- j) Si las dotaciones de los nuevos Sectores requirieran un consumo de agua superior al previsto en el apartado 2.9 de la Memoria Justificativa de este Plan, será requisito para su desarrollo aportar Estudio de los recursos Hídricos que justifique el empleo de agua reciclada para todos los usos que no requieran agua potable, la capacidad para su abastecimiento y la realización de las instalaciones necesarias para ello.
- k) Cumplir las condiciones que establezca la compañía que realice el suministro eléctrico, incluyendo la obtención del suelo necesario y la ejecución de las nuevas líneas de alta tensión que se precisen para alimentar el área, la ampliación de la Subestación eléctrica de la que se sirva y un pasillo eléctrico desde ella hasta el área si fueran necesarios y la reserva del suelo necesario para Centros de transformación, conforme a lo regulado en el Art. 11.2.9.b de estas NNUU, con sus correspondientes anillamientos de líneas



subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante, dimensionado todo ello atendiendo a la previsión de máxima edificabilidad permitida para cada uso, grado de electrificación elevado para las viviendas, servicios comunes, locales comerciales u otros usos permitidos, incluido el dotacional y el alumbrado público, conforme a la normativa aplicable.

- l) Contar con autorización de la EPSAR a la conexión de su red de saneamiento con la EDAR del casco urbano, previa comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de su red de colectores, conforme al Art. 5.2.7 de estas NNUU.
 - m) Crear las infraestructuras ambientales de gestión de residuos necesarias para garantizar la recogida selectiva de materia orgánica en acera y contenedores para el resto, junto con áreas de aportación para plástico-envases ligeros, vidrio y papel-cartón.
 - n) Controlar la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, en los puntos que indique el Ayuntamiento.
 - f) Normas Urbanísticas:
 - a) Remitirse preferentemente al RZ y a las presentes Normas, evitando la repetición de conceptos y definiciones ya establecidos en ellas.
 - b) Adaptarse preferentemente a lo definido para las zonas destinadas al uso y tipología más similar en estas Normas.
 - c) El espacio libre privado no edificado deberá contar como mínimo con un árbol cada 50 m²s, preferentemente de especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU, salvo que se justifique por incompatibilidad con la conservación de la vegetación autóctona existente.
 - d) Aplicar a las obras de edificación las condiciones señaladas en el Art. 6.2.3.3.g de esta, para conservación del suelo vegetal.
 - g) Dotación de cementerio:
 - a) Aportar certificado de capacidad de las instalaciones existentes para las necesidades de la ampliación residencial prevista, incluyendo las del suelo ordenado o programado con anterioridad en el municipio, o incluir la realización de las nuevas instalaciones necesarias para ello.
6. Si bien no se prevé edificabilidad con destino dotacional privado en Suelo Urbanizable, los Planes que lo desarrollen podrán destinar a ella un máximo del 10% de la edificabilidad máxima total, conforme al Art. 151 del ROGTU.

Sección 1ª. SECTOR RESIDENCIAL (S-1).

Artículo 8.1.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al Sector SR-1 en el Plan General anterior, cuya UE-1 se encuentra urbanizada y parcialmente edificada.
2. Tiene por objeto completar la urbanización de este borde urbano, con amplias dotaciones de equipamientos y zonas verdes ya en funcionamiento.



3. Pertenece a las Zonas ADO y AIS, definidas en las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo XII de estas NNUU, por lo que en este ámbito se aplicarán las normas contenidas en ellas, en sus Fichas de Zonas, Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección, en el Art. 8.0 y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 8.1.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Continúan vigentes con carácter supletorio los instrumentos de gestión y desarrollo de este ámbito aprobados con anterioridad al presente Plan.
2. No requiere Plan Parcial si no se modifica la ordenación pormenorizada del Plan anterior, pero sí su Programación para la UE-2 garantizando la urbanización completa del área, adaptada a la de la antigua UE-1 colindante y a la normativa actual.
3. Caso de modificar su ordenación pormenorizada, deberá adaptarse a lo establecido para las zonas de su entorno del mismo uso y tipología, y a las condiciones de desarrollo establecidas para el Sector S-2 en el Art. 8.2.2 de estas NNUU.
4. Contar con autorización de la administración competente en vías pecuarias para las obras que afecten a la Colada de los Cuatro Caminos.
5. El exceso de aprovechamiento de la UE-2 respecto a su Área de Reparto le corresponde al Ayuntamiento, en compensación por el defecto de aprovechamiento y los gastos de urbanización que asumió en la UE-1, tal y como quedó reflejado en su Reparcelación.
6. En la UE-2 deberá destinar a Centro de Transformación la superficie indicada para ello, conforme a lo solicitado por Iberdrola para dar servicio a este ámbito.

Sección 2ª. SECTOR RESIDENCIAL (S-2).

Artículo 8.2.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al área situada al Este del núcleo de Benissoda, entre éste, la Colada de los Cuatro Caminos, el barranco del Corruero y el acceso a la población desde la carretera CV-6664, destinada a ampliación del casco con tipologías similares a las de éste, una vez se complete el Sector urbanizable pormenorizado S-1.
2. Tiene por objeto completar la urbanización de este borde urbano hasta el barranco mencionado, destinando una parte importante de su edificabilidad a viviendas sociales y una amplia reserva para uso Educativo.
3. En este ámbito se aplicarán las normas contenidas en el Art. 89 del RZ, en sus Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección, en el Art. 8.0 y en el Capítulo XI de estas NNUU.



Artículo 8.2.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Completar previa o simultáneamente el Sector S-1 colindante, para dar continuidad a su red viaria y sus instalaciones.
2. Adaptar sus NNUU preferentemente a lo definido para el Sector S-1, sin superar un máximo de 2 plantas y 7 m de altura reguladora, pudiendo admitir sobre ella áticos con las condiciones señaladas en los Art. 12.4.3 y 12.5.3 de estas NNUU.
3. Reservar una parcela de superficie superior a 4.500 m²s para la implantación de un Centro Escolar de perfil 3I+6P, conforme a las indicaciones de la administración competente en materia educativa, con las siguientes condiciones:
 - a) Se calificará como equipamiento de uso educativo.
 - b) Estará libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso.
 - c) Estará ubicada en suelo compatible con el uso residencial y mantendrá las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Se prohíbe en el perímetro de la parcela la instalación de centros de transformación, y si lo hubiera ya se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Si se observaran en las inmediaciones de la parcela elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia.
 - d) La parcela tendrá forma geométrica sensiblemente rectangular, con relación de los lados no superior a 1:3.
 - e) La pendiente máxima no superará el 3 por ciento, a fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar.
 - f) Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.
 - g) Estará ubicada en la trama y dispondrá de acceso adecuado desde la red viaria y peatonal.
 - h) No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 m de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 m respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 m.
 - i) No estará ubicada en zona inundable o vaguada.
 - j) Su urbanización requerirá señalización y limitaciones a la velocidad o al tránsito de vehículos adecuadas.
4. Conectar su red de saneamiento con la EDAR del casco urbano, conforme al Art. 5.2.7 de estas NNUU.
5. Contar con autorización de la administración competente en carreteras para las obras que afecten a las zonas de protección de la CV-6664.



6. Contar con autorización de la administración competente en vías pecuarias para las obras que afecten a la Colada de los Cuatro Caminos, destinando su superficie a Zonas Verdes o Espacios Libres y manteniendo la continuidad de esta vía, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la LVP.
7. Contar con autorización de la administración competente en Educación, sobre posible necesidad de ubicación de un Centro Escolar en su ámbito, a situar preferiblemente en el área reservada para Equipamiento público.
8. Reservar para zonas verdes el área señalada en los planos de ordenación junto al cauce del barranco del Corruero.
9. En los bordes Este y Sur del Sector, contar como mínimo con una hilera de arbolado y arbustos, de especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU y con una cierta densidad, para mejorar su integración en el paisaje.
10. Realizar la cesión gratuita a la Administración Pública de Suelo No Urbanizable Protegido para Parque Público Natural (PNL) señalada en sus Fichas de Planeamiento y Gestión, conforme al Art. 13.6 de la LOTPP y Art. 20 del ROGTU.
11. Destinar a Viviendas de Protección Pública (VPP) y viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos, los porcentajes de la edificabilidad del Sector establecidos en su Ficha de Planeamiento y Gestión, conforme al Art. 7.3.1 de estas NNUU.
12. Analizar la incidencia en el régimen de corrientes, conforme al Art. 8.0.5.a.d, y contar con autorización del organismo de cuenca competente para las obras que afecten a las Zonas de Servidumbre o de Policía señaladas en la L.Aguas, conforme al Art. 9.1.9 de estas NNUU.
13. Reservar suelo en viario público para aparcamientos disuasorios a la entrada de la población, reduciendo el tráfico en ella, con un mínimo de plazas de aparcamiento de uso público igual al establecido como mínimo para plazas de aparcamiento privadas.
14. Justificar el cumplimiento de la normativa en materia de acústica, en particular la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, y de las medidas correctoras indicadas en el apartado 11 del Estudio Acústico del Plan General, para la parcela que se destine a reserva educativa, con niveles sonoros de recepción externos como máximo de 45 dB(A) para el día y 35 dB(A) para la noche. Condiciones para mejorar las condiciones acústicas del Sector:
 - a) Ubicar las parcelas "de uso predominantemente terciario" en los bordes del Sector hacia carreteras (los focos sonoros principales).
 - b) Ubicar la zona con niveles sonoros admisibles más bajos (la reserva educativa) en la parte central del Sector, lo más alejada posible de dichos focos sonoros.
 - c) Ampliar la anchura de aceras en las calles perimetrales del Sector, con mayor intensidad de circulación.
 - d) Diseñar la urbanización y la edificación de modo que se minimice la recepción del ruido, predominando el macizo hacia dichos focos sonoros, alejando lo posible de ellos las estancias más sensibles, como dormitorios, y orientándolas hacia espacios interiores.



15. La ordenación indicada en Planos es orientativa, debiendo concretarse en el Plan Parcial con el que se desarrolle.
16. Contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar para su abastecimiento de agua.

Sección 3ª. SECTOR INDUSTRIAL (S-3).

Artículo 8.3.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde a los bordes Sur-Este y Norte del área industrial existente.
2. Tiene por objeto dar cabida a actividades industriales o comerciales que requieran parcelas de tamaño mediano o grande (como naves-exposición, para comercio al por mayor de actividades complementarias a las productivas de la zona, no para comercializar productos de otras zonas industriales ni para el comercio minorista), y usos que no puedan resultar molestos al casco urbano y al polígono actual, como complemento de este sector productivo en la población.
3. En este ámbito se aplicarán las normas contenidas en sus Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección, en el Art. 8.0 y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 8.3.2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Contar con autorización de las Administraciones competentes en carreteras y ferrocarriles para las obras que afecten a las zonas de protección de estas vías en su ámbito.
2. Adaptar su red viaria e instalaciones a las de la Zona INA colindante.
3. Adaptar sus NNUU preferentemente a lo definido para la Zona INA colindante, sin superar un máximo de 3 plantas y 9 m de altura reguladora, 2 plantas y 7 m de altura reguladora en el borde Sur-Este por constituir el frente de fachada de la zona industrial hacia el casco urbano.
4. Destinar a suelo dotacional, espacio libre viario o zonas verdes, las áreas señaladas en el Plano OP-1, con una franja de anchura como mínimo de 25 m en torno a la antigua carretera y las rotondas propuestas, de 50 m en torno a la vía férrea (zona no edificable) y de 18 m en el resto del perímetro del Sector, una Zona Verde de al menos 2.820,13 m²s en el borde con la Colada de la Casa del Manco, y conexión con la red viaria actual.
5. Acondicionar la carretera CV-6664 (convertida en travesía urbana) como paseo ajardinado, destinando el borde con ella a Espacio Libre, con viales de servicio y una amplia dotación de aparcamientos, incluyendo el desarrollo del Programa de Paisaje nº 2 en el borde de la



Zona INA colindante con la carretera, y las rotondas señaladas en el Plan, con radio interior de 15 m, conforme a las indicaciones de la administración competente.

6. Acondicionar el tramo de la Colada de la Casa del Manco hasta la población, atravesando el riu del Pantà, como sendero peatonal y carril-bici, integrado en el paisaje mediante vegetación y materiales adecuados, conforme al Art. 13.1 del ROGTU, y contar con autorización de la administración competente en vías pecuarias para las obras que la afecten, destinando su superficie a Zonas Verdes o Espacios Libres y manteniendo la continuidad de esta vía, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la LVP.
7. Conectar su red de saneamiento con la EDAR del casco urbano, conforme al Art. 5.2.7 de estas NNUU.
8. Realizar estudio geotécnico de detalle como medida correctora frente al riesgo de deslizamiento.
9. Contar con un centro de transferencia de residuos diferenciando peligrosos y no-peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores. La ubicación de estas instalaciones se considerará compatible con el uso industrial.
10. Las cubiertas de las naves industriales y grandes superficies deberán ser preferentemente vegetales, salvo las superficies empleadas para mantenimiento o captación de energía.
11. En su programación se establecerán sus fases de desarrollo o Unidades de Ejecución, garantizando la completa urbanización y la edificación mayoritaria de cada una de ellas antes del inicio de la siguiente.
12. La ordenación indicada en Planos es orientativa, debiendo concretarse en el Plan Parcial con el que se desarrolle.
13. Contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar para su abastecimiento de agua.



CAPÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.0. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Suelo No Urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:
 - a) SNUC Común.
 - b) SNUPF de Protección Forestal.
 - c) SNUPN de Protección Natural-Paisajística.
 - d) SNUPB de Protección de Cauces y Barrancos.
 - e) SNUPP de Protección de Pozos y fuentes.
 - f) SNUPI de Protección de Infraestructuras.
 - g) SNUPC de Protección Cultural.
 - h) SNUPD de Protección de Dominio Pecuario.
 - i) SNUPA de Protección Agrícola-Paisajística.
2. Cada una de ellas viene delimitada en los Planos de Clasificación de Suelo.
3. Cada Zona deberá cumplir las Ordenanzas generales y las del Sistema de Ordenación por Edificación Aislada del Art. 11.4 de estas NNUU, además de las específicas para Suelo No Urbanizable y las particulares del presente capítulo.
4. Los objetivos de la regulación son los establecidos en el Art. 2 de LSNU.
5. Las obras, usos o aprovechamientos en esta clase de suelo requerirán las autorizaciones señaladas en el Título III de la LSNU, además de las específicas por la legislación sectorial correspondiente, y deberán desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate y en su legislación específica, en particular por la LSNU, el ROGTU y la L.Montes.
6. A los elementos incluidos en el Catálogo de protecciones se aplicará lo regulado en ese documento, además de lo que resulte de aplicación de las presentes Normas.
7. En las áreas en que se superpongan diversas Zonas de protección se deberán cumplir las limitaciones derivadas de todas ellas.
8. Las actuaciones en áreas incluidas en ámbitos declarados por la administración de protección del medio natural (si las hubiere) requerirán informe favorable de la administración competente para su aprobación.
9. El Suelo No Urbanizable se deberá utilizar de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en él viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. No cabe reconocer expectativas urbanísticas en él.



10. Las áreas en esta clase de suelo destinadas a usos dotacionales en el Plan tienen la consideración de reservas para este uso, siendo de aplicación en ellas lo establecido en el Capítulo X en función de su uso.

Sección 1ª. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.1.1. PARCELACIONES.

1. Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en materia de parcelaciones agrarias en Suelo No Urbanizable, en particular la DA 2ª de la LSNU, el Art. 13.2 de la LS, el Art. 202 de la LUV, el Decreto 217/1999 de Unidades mínimas de cultivo (UMC), el Título IV de la LOMEACV, el Título II de la LMEA y el Capítulo III del Título IV de la LEACV, y requerirán informe previo de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, salvo los casos de innecesariedad de licencia de segregación relacionados en la normativa vigente.
2. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la UMC legalmente establecida, conforme al Decreto 217/99 de la GV, salvo por las excepciones al cumplimiento de la UMC reguladas en él.

Artículo 9.1.2. CONDICIONES PARA LOS DIFERENTES USOS.

1. Para todos los usos.

- a) Deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 18 del RPje, Art. 34.1 de la LOTPP, Art. 100 y Sección 1ª del Capítulo I del Título VII del Libro II del ROGTU y Sección 1ª y 4ª del Capítulo II del Título II de la LSNU, para los diferentes usos.
- b) No se deberán admitir parcelas discontinuas en las que ninguna de sus partes alcance el mínimo establecido para el uso propuesto.
- c) La parcela deberá quedar vinculada al uso aprobado.
- d) En todas las zonas se admite el uso esparcimiento y disfrute del medio natural.
- e) No se deberán autorizar las actividades, instalaciones, construcciones u obras incompatibles con los valores protegidos o con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural, o que desvirtúen los valores ambientales señalados en el presente documento para ellas, o excedan las estrictamente indispensables para su uso, conforme al Art. 47.3 del ROGTU.
- f) Su Sistema de ordenación deberá ser por Edificación Aislada, conforme al Art. 11.4 de estas NNUU.
- g) Distancia mínima de cualquier tipo de edificación, incluidas las realizadas bajo el terreno como balsas de riego, y sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público, y de lo indicado en la Sección 1ª del Capítulo X de estas NNUU:
 1. A cualquier linde de parcela, la altura de la edificación, con un mínimo de 5 m.
 2. Al eje de caminos o vías de acceso, 15 m.
- h) Deberán tener resuelto el acceso vial.
- i) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable, completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, suministro de energía eléctrica y



los demás servicios que sean estrictamente precisos para el uso de que se trate. Se exime de esta condición a las construcciones vinculadas a usos agrícolas que no requieran estas instalaciones. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del titular de la actividad de que se trate.

- j) Las actividades o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, deberán instalar sistemas homologados de oxidación total o depuración en tres fases, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.
- k) Las construcciones o instalaciones en el área de afección legal de infraestructuras de la red primaria deberán contar con autorización de la administración competente.
- l) Se deberá evitar la pérdida de los usos agrícolas actuales en las zonas de cultivos tradicionales.
- m) En la regulación y justificación de usos en Suelo No Urbanizable mediante Declaración de Interés Comunitario, son de aplicación las medidas para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de empleo, de la LSNU y sus modificaciones.
- n) Deberán cumplir las condiciones establecidas en el PATFOR, en particular para lo referente a usos del suelo forestal en sus diferentes situaciones, aprovechamientos de caza, madera, pastos, apícolas, lentisco, leñas y aromáticas.

2. Para el uso de vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

- a) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 22 de la LSNU y las siguientes añadidas:
 - 1. Parcela mínima: 10.000 m², conforme al Art. 21.2.b de la LSNU.
 - 2. Ocupación máxima de parcela: 2%, conforme al Art. 21.2.c de la LSNU.
 - 3. Superficie máxima construida: 300 m²t.
 - 4. Número máximo de plantas: II.
 - 5. Altura máxima reguladora: 7 m.
 - 6. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 400 m.
- b) No se admitirá la formación de Núcleo Urbano por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el Art. 21.2.f de la LSNU. Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - 1. Existan ya, o cuenten con Licencia concedida o en trámite, tres o más viviendas en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio con centro en la que se proyecta, o una vivienda a menos de 50 m de ella.
 - 2. Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles, plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.
- c) Requerirán informe de la Conselleria competente en agricultura, cuando así venga establecido en la normativa de aplicación.

3. Para el uso de vivienda aislada y familiar.

- a) Las construcciones para este uso deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 21 de la LSNU y en el apartado anterior para la vivienda rural.

4. Para las instalaciones necesarias para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

- a) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 20 de la LSNU y las siguientes salvo las indicadas específicamente para determinadas actividades en este apartado:



1. Parcela mínima: 5.000 m².
 2. Ocupación máxima de parcela: 8%. Al menos la mitad del suelo de la parcela deberá quedar libre de toda construcción o pavimentación y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias, conforme al Art. 20 de la LSNU.
 3. Número máximo de plantas: II.
 4. Altura máxima reguladora: 7 m.
 5. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 500 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades.
 6. Requerirán informe de la Conselleria competente en agricultura, cuando así venga establecido en la normativa de aplicación.
- b) Se prohíbe el uso ganadero intensivo. Se permite únicamente el extensivo (tradicional, artesanal, granjas-escuela, pastoreo...), con las siguientes limitaciones además de las del apartado a):
1. Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido al respecto en la LGCV y la LSNU, en particular lo referente a distancias mínimas de seguridad sanitaria a suelo residencial y otros usos.
 2. La actividad deberá quedar aislada mediante cerca y contar con barrera visual de arbolado en todo su perímetro.
 3. Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.
 4. Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.
 5. No se admitirá su implantación en terrenos permeables donde supongan un riesgo de contaminación considerable.
 6. Para las actividades existentes de este tipo fuera de los ámbitos donde se permitan, el Ayuntamiento podrá establecer un plazo para su reubicación, mediante la correspondiente Ordenanza.
- c) Para el uso cinegético, además de las condiciones del apartado a):
1. Deberán garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.
- d) Para el uso de caseta de aperos, en lugar de las condiciones correspondientes del apartado a):
1. Parcela mínima: 3.000 m².
 2. Superficie máxima construida: 20 m².
 3. Número máximo de plantas: I.
 4. Altura máxima reguladora: 3'50 m.
 5. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 200 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades.
 6. Deberá justificar estar al servicio de los Usos Pormenorizados Agrícola, Forestal o Cinegético.
- e) Para el uso de invernadero en el que no se selle el suelo no se aplicarán limitaciones de ocupación, por considerar que, desde el punto de vista agronómico, el suelo sobre el que se asienta no pierde la función productiva, sino que aumenta por generar dentro del invernadero unas condiciones especiales de microclima.
- f) Las hornacinas o casetas para contadores de riego o luz, cabezal de riego, abonadora o similar, siempre que su superficie sea inferior a los 4 m² y su altura reguladora inferior a 2'20 m, tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, en los términos del artículo 7.1 de la LSNU.



- g) En las zonas donde se permiten las actividades agropecuarias, se permiten las complementarias a ellas que se indican en el Art. 4 de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana.

5. Para actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios.

- a) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 25 a 27 de la LSNU y las siguientes añadidas:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. Ocupación máxima de parcela: 8%.
 3. Número máximo de plantas: II.
 4. Altura máxima reguladora: 7 m.
 5. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 1.000 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades.
- b) Se exime de la condición anterior a las actividades vinculadas funcionalmente a carreteras en el área colindante a ellas, como estaciones de servicio, o que puedan acometerse mediante la recuperación de patrimonio arquitectónico. Sus parámetros serán los que indique la administración competente en la materia, con un máximo de II plantas y 7 m de altura reguladora.
- c) Los establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados de interés para el desarrollo turístico rural o que puedan acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico, podrán exceptuarse de los requisitos de parcela mínima y distancia mínima antes mencionados conforme a las condiciones del Art. 27 de la LSNU.

6. Para actividades extractivas.

- a) Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 24 de la LSNU, requiriendo en particular Declaración de Interés Comunitario y de Impacto Ambiental, justificar la necesidad de su implantación en el ámbito propuesto frente a cualquier otra alternativa viable, conforme a los criterios para la ubicación de canteras indicados en el D 82/2005, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunitat Valenciana, y las siguientes añadidas:
1. Parcela mínima: 10.000 m².
 2. Distancia mínima a cualquier uso residencial: 500 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades, en particular a Suelo Urbano o Urbanizable residencial, conforme a lo establecido en el Art. 451.2 del ROGTU.
- b) Para su Aprobación será requisito realizar una prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Proyecto, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.
- c) Se denegará la Licencia si los beneficios económicos y sociales de su implantación no compensan los perjuicios medio-ambientales que conllevaría, a juicio del Ayuntamiento.
- d) Se exigirán medidas correctoras para garantizar que el polvo generado no supere los límites aceptables, la restauración del espacio natural afectado, la recuperación de taludes, la revegetación con especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU, y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el Plan de Restauración obligatorio, conforme al Real Decreto 2994/82, de 15 de Octubre, del Ministerio de Industria y Energía.



- e) El almacenamiento de residuos y su vertido se deberán localizar en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías.
- f) Mientras dure su explotación, con autorización y Declaración de Impacto Ambiental favorable vigentes, se establecerá un perímetro de protección de 500 m en torno a su ámbito, con prohibición expresa del uso residencial en él.

7. Para actividades agrícolas.

- a) La transformación de cualquier zona de terreno forestal a uso agrícola deberá contar con autorización previa de los organismos competentes en la materia, previa Declaración de Impacto Ambiental si así se considera.
- b) En las nuevas transformaciones agrícolas no se permitirán desmontes superiores a 2 m.
- c) Se deberá aplicar la Orden 10/2018, de 27 de febrero, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, sobre la utilización de materias fertilizantes nitrogenadas en las explotaciones agrarias de la Comunitat Valenciana, y fomentar un eficaz uso de fertilizantes y productos fitosanitarios (conforme al RD 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios), evitando especialmente el empleo de abonos con alto contenido de nitratos por su riesgo de contaminación, e insecticidas no biodegradables (como DDT y afines) por su agresividad sobre la fauna.
- d) Se deberán promover los sistemas de riego eficientes en las explotaciones de regadío, preferentemente por goteo, subterráneo o aspersión, por la reducción del consumo de agua y del aporte de fertilizantes nitrogenados al medio hídrico que suponen.
- e) Se prohíben vertidos que puedan contaminar acuíferos.
- f) Deberán adecuarse a los Planes de Prevención de incendios forestales, en particular para cambio de cultivos y quema de leñas.

8. Para explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables.

- a) Documentación.
 - 1. Sus Planes y Proyectos deberán analizar pormenorizadamente:
 - a) El impacto territorial que producirían, en particular sobre el paisaje, incluyendo Estudio de Integración Paisajística cuando proceda conforme al Art. 48.4 del RPje, y las condiciones de recarga de acuíferos, limitando el sellado de suelo al mínimo imprescindible para la actividad y compensándolo con medidas correctoras para recuperar las aguas pluviales y facilitar su infiltración al terreno en la zona.
 - b) La funcionalidad de la infraestructura en relación con el medio.
 - c) La necesaria ejecución de otras infraestructuras complementarias.
 - d) La incidencia en las implantaciones urbanísticas existentes o futuras.
 - e) Las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el Proyecto, incluyendo Programa de Implementación que defina su coste, financiación, puesta en práctica, dirección y mantenimiento, con horizontes temporales y económicos, detalles de realización, cronograma, partes responsables de ponerlas en práctica y garantía financiera en cuantía suficiente para asegurar la realización.
 - 2. Cuando se pretendan ubicar explotaciones a menos de 2 Km o en la misma unidad de paisaje que otras del mismo tipo, actuales o en trámite, deberán analizarse las condiciones anteriores de forma conjunta, incluyendo el efecto acumulativo que puedan suponer y procurando compartir instalaciones para reducirlas en lo posible.
 - 3. La solicitud deberá incluir renuncia a toda indemnización por cambio de clasificación del suelo, y garantía de restauración del espacio afectado y la cobertura vegetal caso de



cese de la actividad, y el reciclaje de los materiales empleados en ella que sea viable, firmadas por el solicitante y el propietario del suelo.

b) Emplazamiento.

1. Únicamente se podrán autorizar, salvo circunstancias particulares que motiven otros criterios y compensen razonablemente a los bienes afectados:

a) Si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible su impacto en el paisaje.

b) A una distancia mínima de 200 m de Suelo Urbano o Urbanizable de uso global Residencial, actual o en trámite. Su aprobación comportará la imposibilidad de reclasificar el suelo para uso global Residencial a una distancia de 200 m como mínimo, salvo que se prevea simultáneamente la desaparición de esta actividad.

c) Cumpliendo las distancias mínimas a bienes de dominio público establecidas en la legislación aplicable.

2. Al menos la mitad del suelo de las parcelas vinculadas a la actividad deberá quedar libre de toda construcción o pavimentación y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias, utilizando este espacio para mejorar su integración paisajística.

c) Para instalaciones de energía solar:

1. Se prohíben expresamente (por lo indicado en el Art. 19 del DL 14/2020, de 7 de agosto, del Consell) si no cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Estar destinadas al autoconsumo en la propia parcela o para comunidades energéticas locales (autoconsumo compartido), para usos permitidos, pudiendo conectarse a la red eléctrica a los efectos de recibir o volcar los excesos y defectos de energía generados o solicitados, sin superar su capacidad de generación anual a sus necesidades de consumo.

b) Estar ubicadas en edificaciones existentes conformes al planeamiento, siempre que el uso principal de la parcela no sea la producción de energía.

c) Estar ubicadas en la Subzona C de Suelo No Urbanizable Común.

2. Condiciones de integración paisajística:

a) Superficie máxima vallada para la actividad: 2 Ha.

b) Distancia mínima entre el vallado de plantas: 500 m.

c) Las plantas se deberán ubicar preferentemente próximas al punto final de volcado de la energía, y las líneas eléctricas de evacuación deberán discurrir preferentemente enterradas, por corredores de infraestructuras preexistentes y utilizando líneas eléctricas preexistentes, por caminos o lindes de parcela.

d) Distancia mínima entre el vallado y los paneles respecto a carreteras: 50 m.

e) Distancia mínima entre el vallado y los paneles respecto a caminos públicos: 10 m.

f) La disposición de paneles deberá responder a un diseño orgánico, ajustado al lugar. La planta tendrá que respetar la topografía existente, y mantener y manifestar la morfología y patrón parcelario y organizativo de la unidad de paisaje donde se sitúa, los caminos existentes y sus bordes, respetando las masas vegetales relevantes, interrumpiendo la continuidad de los módulos fotovoltaicos donde sea necesario, incluso dentro del perímetro vallado. Se deberán identificar detalladamente caminos, alineaciones de árboles singulares, construcciones y otros elementos, de manera que se respeten y se integren en la planta solar.

g) La disposición y altura de paneles deberá adaptarse al terreno y su topografía. Se deberán elegir modelos de elementos que permitan reducir la altura de paneles al mínimo necesario, para reducir el impacto visual, así como evitar superficies excesivamente reflectantes.



- h) Se procurará la calidad de los diseños de las construcciones del interior de la planta (centros de transformación u otras). Se definirán con precisión y detalle su volumetría, implantación, materialidad, cromatismo y técnicas constructivas. Se deberán ajustar a la arquitectura del lugar.
 - i) Los vallados deberán contar con vegetación en su parte exterior, de especies adecuadas a su entorno y que requieran bajo consumo hídrico, con arbolado y arbustos en grupos naturalizados, evitando distribuciones uniformes a modo de pantalla y el bloqueo completo de vistas.
 - j) La parcela deberá tener al menos el 50% libre de edificación y ocupación (incluyendo la ocupada por paneles en su proyección horizontal), dedicado a uso agrario o forestal efectivo. Se deberán identificar las vegetaciones existentes a conservar. Cuando las tierras se encuentren en explotación, se deberán mantener los cultivos preexistentes en las zonas de la parcela que deban quedar libres de paneles, y en todo caso, en la franja de transición. Su autorización requerirá garantizar el futuro mantenimiento efectivo de la vegetación y los cultivos referidos.
3. Para la localización e implantación de centrales fotovoltaicas se cumplirán además los criterios indicados en los Art. 8 a 11 del DL 14/2020.

Artículo 9.1.3. CONDICIONES AMBIENTALES.

1. En todas las actuaciones se deberán cumplir las normas de integración paisajística señaladas en el Capítulo II del Título II del RPje.
2. Se prohíbe la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes y la edificación en las zonas de afección paisajística de los puntos de observación principales, señalados en el Estudio de Paisaje, conforme al Art. 21.6 del RPje.
3. Las construcciones e instalaciones deberán situarse, salvo para actividades extractivas que cuenten con las autorizaciones correspondientes o las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que no puedan adaptarse a esta norma:
 - a) Fuera de los cursos naturales de escorrentías.
 - b) Fuera de los elementos dominantes del paisaje, hitos o elevaciones topográficas, como la cresta de las montañas o la cúspide del terreno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.
 - c) Fuera de las masas de arbolado, procurando en cualquier caso la integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar o mejorar la calidad ambiental original de los terrenos.
 - d) Evitando emplazamientos que limiten el campo visual o desfiguren las perspectivas que ofrecen las áreas señaladas con valor paisajístico medio o alto, y en particular el núcleo histórico de Benissoda, la zona de monte de la Serra d'Agullent y el entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco.
4. Las construcciones, instalaciones y obras se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno. Se prohíbe realizar desmontes superiores a 3 m sin garantizar la protección frente a la erosión y el deslizamiento, o con pendiente superior al talud natural sin medidas de



contención adecuadas, procurando su fijación mediante plantación de especies autóctonas presentes en el entorno, adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.

5. Las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el paisaje y su entorno natural, con las construcciones tradicionales y las de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos, conforme al Art. 47.2 del ROGTU. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:
 - a) Tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
 - b) Evitar voladizos y elementos salientes, salvo los señalados en el Art. 11.2.13.
 - c) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente inferior al 50% y de color ligeramente más oscuro que las fachadas.
 - d) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.
 - e) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.
 - f) Los cerramientos exteriores deberán ser preferiblemente muros de carga, encalados o pintados.
 - g) Los colores de fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser claros, por su menor consumo energético dado el clima de la zona, de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basados en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno. No se admitirán acabados brillantes o reflectantes, tales como los metalizados.
 - h) Los huecos en fachada deberán ser verticales y de dimensiones reducidas. Las carpinterías en ellos deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.
 - i) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.
 - j) En la composición deberán predominar las líneas horizontales, y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
 - k) Evitar volúmenes de grandes dimensiones, siendo preferible subdividirlos o quebrarlos (como las composiciones en L o en T).
 - l) Evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.
 - m) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.
 - n) Incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones y bajantes.
 - o) Mantener los límites tradicionales que ayudan a percibir la estructura del paisaje (como muros, bancales, baldíos, linderos, caminos o escorrentías), la textura y los colores de las superficies, el mosaico territorial, los tipos de cultivos y el tamaño de las parcelas.
 - p) Utilizar en lo posible los caminos preexistentes y ubicar las puertas en la entrada desde éstos.
 - q) Realizar una arquitectura de calidad, para mejorar la integración paisajística de las edificaciones.



6. Cuando, por las características particulares de la actividad, se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.
7. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado con especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU y de grandes dimensiones, evitando en lo posible alineaciones rectas prolongadas de arbolado si no se dan en su entorno. Cuando se utilice para la integración paisajística de vallados y cerramientos de parcela, la vegetación deberá situarse preferentemente en su parte exterior.
8. Con carácter general, se deberá mantener el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales y las superficies de pastoreo, por su contribución a la variedad del paisaje, integrando en él las actuaciones previstas. Para ello, se deberá procurar mantener las actividades agrícolas y ganaderas, y las superficies cultivadas o pastoreables, tales como pastos, pastizales y eriales.
9. La apertura de caminos, realización de diques, depósitos, apriscos u obras similares, se limitará a la reparación de los existentes y los que se justifiquen exclusivamente para mejor conservación de los valores a proteger o por ser necesarios para los usos autorizados, previa autorización de la administración competente.
10. La solicitud de autorización para actividades deberá incluir las medidas protectoras o correctoras necesarias para minimizar sus impactos negativos, incluyendo la regeneración de las zonas afectadas cuando cese la actividad.

Artículo 9.1.4. VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA.

1. Su autorización requerirá justificar su necesidad por la actividad de la parcela, no implicando la transformación de la naturaleza del suelo, ni su destino, ni división alguna de la explotación agraria no autorizadas expresamente.
2. Deberán ser homogéneos y sencillos, y tener un carácter rural, adecuado al entorno donde se ubiquen.
3. Distancia mínima a caminos públicos, rurales o privados utilizados por más de una parcela: 4 m a sus ejes y 3 m a sus bordes laterales, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por otras normas de aplicación.
4. Por encima del nivel del terreno solo podrán ser macizos hasta 0'60 m de altura, a partir de la cual deberán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie o ajardinados, como verjas o setos.
5. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio rural y en los cerramientos cinegéticos.



Artículo 9.1.5. ANUNCIOS Y CARTELES.

1. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, con las condiciones señaladas en el Art. 18.4.b del RPje y Art. 34.2 de la LOTPP, incluso los pintados sobre elementos naturales.

Artículo 9.1.6. VERTEDEROS.

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello y sin autorización de la administración competente. Los vertederos ilegales que pudieran existir deberán ser clausurados y restaurados con arreglo a la L.Residuos.
2. Los vertederos, basureros, cementerios de coches o depósitos de materiales inservibles deberán cumplir la L.Residuos y demás normativa al respecto, incluso la de carácter recomendable, y contar con autorización previa de la administración competente.
3. Solo podrán situarse en áreas ya de por sí degradadas, de escasa incidencia visual, protegidos de los vientos en dirección a núcleos de población o vías de comunicación, rodeados de pantallas de arbolado y a más de 500 m de cualquier área residencial.
4. Los vertederos de materia orgánica deberán cubrirse periódicamente con tierras o escombros, y con cubierta vegetal una vez agotados.
5. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de deshecho, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su incineración, mediante las instalaciones adecuadas para ello.
6. Los vertederos de inertes deberán situarse en áreas de escasa incidencia visual, aprovechando socavones u hondonadas del terreno, con una superficie impermeable que evite la infiltración de materiales solubles. Deberán ser cubiertos con tierra, regados y compactados periódicamente para evitar acumulaciones inestables y la formación de polvo, y dotarlos de una red de drenaje adecuada. Su control formará parte del Programa de Vigilancia Ambiental, y el Ayuntamiento deberá propiciar su existencia y mantenimiento para cubrir las necesidades de la población.

Artículo 9.1.7. CARRETERAS.

1. Para la realización de las obras de carreteras son de aplicación las condiciones establecidas en el Art. 6.2.3.
2. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.

Artículo 9.1.8. TENDIDOS DE INSTALACIONES.



1. El tendido de cualquier tipo de instalación deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar. Su cumplimiento se deberá justificar mediante Estudios de Integración Paisajística e Impacto Ambiental adaptados a la obra a realizar, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, analizando las diferentes alternativas, a adjuntar a la documentación requerida para la concesión de su Licencia.
2. Las nuevas líneas de conexión con las redes existentes deberán realizarse con carácter general subterráneas, evitando en lo posible nuevas líneas aéreas, salvo instalaciones de telecomunicaciones, reguladas por su propia normativa.
3. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas implantaciones se deberán compaginar con las existentes, procurando racionalizar sus instalaciones y utilizar las reservas de suelo previstas para infraestructuras.

Artículo 9.1.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

1. Cualquier uso o actividad que se pretenda realizar en las Zonas de Servidumbre o de Policía señaladas en la L.Aguas, deberá contar con Informe favorable del organismo de cuenca competente. En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces por el citado organismo, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos, precisará la citada autorización.
2. Los cauces y drenajes naturales se deberán mantener limpios y libres de todo obstáculo para el uso público en la Zona de Servidumbre de 5 m a cada lado de los mismos.
3. En el entorno de los cauces públicos o embalses se prohíbe con carácter general:
 - a) Toda edificación a menos de 30 m de la línea de máxima capacidad, al margen de las servidumbres legales al respecto.
 - b) Las construcciones, equipamientos o instalaciones que dificulten el paso de las aguas. Las construcciones en las áreas colindantes se diseñarán de modo que permitan la circulación de las aguas, prohibiéndose los sótanos, elevando la cota de suelo de planta baja y colocando la maquinaria sobre bancadas.
 - c) Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
 - d) Modificar la composición o vegetación de orillas o márgenes de aguas públicas.
 - e) Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
4. En las labores agrícolas, se deberá evitar en lo posible el empleo de fertilizantes químicos que puedan contaminar los acuíferos, y procurar el empleo de fertilizantes orgánicos, que enriquecen el sustrato de cultivo con una más amplia gama de nutrientes, conforme a la Orden 10/2018, de 27 de febrero, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, sobre la utilización de materias fertilizantes nitrogenadas en las explotaciones agrarias de la Comunitat Valenciana..



5. En un radio de 300 m de los pozos de abastecimiento de la población y 100 m del resto de pozos o fuentes naturales, se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas, conforme al Art. 18.2.d de la LOTPP.
6. No se autorizarán nuevas captaciones de agua sin el correspondiente estudio de repercusión sobre el acuífero afectado, aprobado por el organismo de cuenca competente.
7. Se deberán realizar estudios de las aguas subterráneas cada 5 años como máximo para evitar la sobre explotación de acuíferos, conforme al Art. 40.3 del ROGTU, estableciendo las medidas correctoras pertinentes.
8. En las áreas estratégicas 1 y 2 señaladas en la Cartografía territorial de suelos críticos para la recarga de acuíferos en la Comunitat Valenciana, los usos permitidos deberán mantener el volumen de recarga de los acuíferos y no introducir nuevas fuentes de contaminación que puedan afectar a la calidad de sus aguas.
9. Toda actuación sobre el territorio que produzca impermeabilización de zonas de permeabilidad a muy alta a media alta en la cartografía al respecto del ICV deberá aplicar medidas que favorezcan la infiltración pluvial a las masas de agua que compense la disminución de la infiltración ocasionada por la impermeabilización.

Artículo 9.1.10. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU y con capacidad de rebrote después de incendios, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarios.
2. Se deberá procurar, en general:
 - a) Evitar el uso de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes, especialmente fuera del suelo urbano para evitar su dispersión, debiendo cumplir al respecto el D 213/2009 del Consell, modificado por D 14/2013, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana.
 - b) Evitar la realización de marcas o señales con pintura u otros materiales en los árboles.
 - c) Evitar el vertido de escombros en lugares no autorizados.
 - d) Limitar la extracción maderera en lugares con alto riesgo de erosión, como laderas de pronunciada pendiente.
 - e) Conservar el suelo vegetal en las excavaciones y movimientos de tierra, conforme al Art. 6.2.3.3.
 - f) Mantener la vegetación, en especial del arbolado y arbustos autóctonos propios del medio en lugares con alto riesgo de erosión, como laderas de pronunciada pendiente, sin menoscabo de las labores silvícolas destinadas a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo.
 - g) Los aclareos o labores silvícolas se deberán destinar a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo. Se permiten en particular:
 1. Extracciones por motivos fitosanitarios o para prevención de daños por caída sobre personas o bienes.
 2. Aclareos post-incendio, conforme a programas de actuación para el caso a largo plazo.



3. Aclareos de protección frente a incendios o para reducción de combustibilidad en las inmediaciones de pistas forestales.
 - h) Reducir el desbroce del terreno al mínimo indispensable para las actividades permitidas, caminos, instalaciones y construcciones estrictamente necesarios.
 - i) Emplear distintas especies en las composiciones y configurar bordes difusos, para facilitar su integración paisajística.
 - j) Evitar la homogeneización de la vegetación y formas excesivamente geométricas o regulares.
 - k) Evitar obras e instalaciones en zonas con vegetación de especies singulares, protegidas o endemismos.
3. En los Montes de Utilidad Pública serán de aplicación las medidas de protección establecidas en los Art. 12 y 14 del Reglamento de la LFCV.
 4. Se recuerda que está prohibido el tráfico motorizado fuera de la red viaria, salvo para los usos debidamente autorizados.

Artículo 9.1.11. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

1. Se deberá cumplir lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II del Libro I del ROGTU, y en los Art. 14.4 de la LOTPP y 31 del ROGTU sobre medidas contra la erosión.
2. Cuando se produzca un incendio forestal deberá procederse a la modificación del planeamiento conforme a lo establecido en el Art. 26 del ROGTU.
3. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso, con tomas y accesos adecuados.
4. Se prohíbe realizar desmontes con pendiente superior al talud natural sin medidas de contención adecuadas, procurando su fijación mediante plantación de especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU.
5. Se deberá cumplir el Pliego general de normas de seguridad en Prevención de Incendios Forestales (D 7/2004, de 23 de enero, del Consell) en la ejecución de obras, trabajos y actuaciones que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones.
6. La apertura de cortafuegos se limitará a los previstos en los Proyectos que se realicen al respecto por la administración competente.
7. Se deberá cumplir lo establecido en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de su Demarcación Forestal.

Artículo 9.1.12. PROTECCIÓN DE CAVIDADES.

1. Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas, prohibiéndose toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales de su interior y la



introducción de desechos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones de equilibrio ecológico existentes, conforme al Art. 16 de la LENP. En caso de descubrimiento fortuito de alguna cueva, deberá procederse conforme al procedimiento previsto en el D 65/2006, de 12 de mayo.

Artículo 9.1.13. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

1. Evitar voladuras, ruidos y vibraciones en zonas y épocas de reproducción de las especies de fauna protegidas.
2. Realizar inspección previa de la zona afectada por obras, y respetar los nidos, madrigueras y dormideros detectados.
3. Evitar que las obras, instalaciones o cerramientos de parcela impidan la conexión entre hábitats de interés y el libre desplazamiento de la fauna silvestre.
4. Detectar las zonas de cruce de carreteras por la fauna y establecer medidas para evitar colisiones, como pasos adecuados para la fauna, limitar la velocidad o facilitar la visibilidad en ellos.
5. Detectar las zonas más sensibles para la fauna y establecer medidas para evitar perturbaciones en ellas, como iluminaciones innecesarias, paso de vehículos o aparcamientos.

Sección 2ª. ZONA COMÚN (SNUC).

Artículo 9.2.1. OBJETO.

1. Zona de carácter rústico que se preserva del proceso urbanizador, conforme a lo dispuesto en el Art. 5 de la LSNU.
2. Está destinada básicamente a usos agrícolas y ocupa la parte Central y Norte del municipio. Dentro de ella se distinguen las siguientes subzonas en función de sus usos y aprovechamientos característicos, conforme al Art. 18 de la LSNU:
 - a) **Común A.** Comprende el área entre el barranco de la Sitja y la A-7, al Norte de ésta, no incluida en otros ámbitos. En ella se permiten los usos admitidos en Suelo No Urbanizable con carácter general, salvo los molestos por su proximidad a los Suelos Urbanos o Urbanizables residenciales.
 - b) **Común B.** Comprende el área entre la Sierra y la A-7, al Sur de ésta, no incluida en otros ámbitos. En ella no se permiten actividades con afecciones ambientales o paisajísticas elevadas, por su visibilidad y proximidad a las zonas forestales y a las principales vías de comunicación. En este ámbito se encuentra buena parte de las viviendas aisladas dispersas en el término, concentradas particularmente en el núcleo de Vista Bella, para el que se regulan medidas de minimización de impactos.



- c) **Común C.** Situada al Norte del barranco de la Sitja. Tiene por objeto permitir también los usos no admitidos en las otras zonas comunes, y actuaciones que no puedan ubicarse en Suelo Urbanizable por su menor aprovechamiento, o simplemente por estar vinculadas a actividades propias del medio rural, sin molestias para las áreas urbanas dada su distancia a ellas y a las zonas de valor ambiental y paisajístico más elevado (la Sierra).

Artículo 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Rústico, salvo los señalados como Incompatibles.
2. Usos Compatibles: Obras e instalaciones incluidas en la Sección 4ª del Capítulo II del Título II de la LSNU o en el Capítulo I del Título VII del Libro II del ROGTU, salvo los señalados como incompatibles en cada ámbito.
3. Usos Incompatibles, los indicados a continuación para las siguientes subzonas:
 - a) **Común A.**
 1. Ganadero intensivo.
 2. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.
 3. Instalaciones de energía solar, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8.c de estas NNUU.
 4. Actividades industriales o productivas.
 5. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
 6. Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.
 7. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando no sean de interés para el desarrollo turístico rural o no puedan acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico.
 - b) **Común B.**
 1. Ganadero intensivo.
 2. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.
 3. Instalaciones de energía solar, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8.c de estas NNUU.
 4. Actividades industriales o productivas.
 5. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
 6. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.
 7. Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.
 8. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando no sean de interés para el desarrollo turístico rural o no puedan acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico.
 - c) **Común C.**
 1. Ganadero intensivo.
 2. Vivienda aislada y familiar.
 3. Actividades industriales o productivas.
 4. Campamentos de turismo y alojamientos hoteleros.
 5. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.



6. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando no sean de interés para el desarrollo turístico rural o no puedan acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico.

Artículo 9.2.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo I del Título VII del Libro II del ROGTU y en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU.

Artículo 9.2.4. MEDIDAS DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS PARA EL NÚCLEO DE VISTA BELLA.

1. El área delimitada incluye las parcelas edificadas del referido núcleo de población, con una densidad de viviendas apreciable pero carente de la mayoría de las dotaciones urbanísticas comunitarias, y el suelo dotacional mínimo indispensable para dotarlo de los servicios necesarios.
2. En este ámbito el Plan propone realizar un Programa de minimización de impactos para dotarlo de las infraestructuras y los servicios públicos necesarios, reduciendo su afección al medio ambiente, conforme a la DT 4ª de la LSNU. Para ello, el Plan establece las reservas de suelo necesarias para dar cabida en condiciones adecuadas a su red viaria y su conexión a la del municipio, el sistema de depuración de vertidos, la reutilización de las aguas depuradas y la recogida regular de residuos sólidos. El desarrollo de este Programa requerirá Estudio y Declaración de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística, y Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Si requiriera modificar su ámbito o actuar sobre suelos fuera de él para dar cabida a las dotaciones necesarias, se podrá tramitar mediante los documentos de planeamiento correspondientes.
3. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados, conforme al apartado 5 de la DT 4ª de la LSNU.
4. El Programa de minimización de impactos de este ámbito deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Garantizar la conexión al Suelo Urbano o a la red de carreteras existentes, mediante enlaces adecuados conforme a la administración competente en ellas, vial de acceso incluyendo banda peatonal y para ciclista, y acceso secundario o de emergencia. No se podrá utilizar vías pecuarias como acceso principal sin la autorización de la administración competente en ellas.
 - b) Eliminar las líneas aéreas de media o alta tensión que crucen su ámbito.
 - c) Cumplir las condiciones señaladas en el Art. 5.2.7 de estas NNUU.
 - d) Contar, como mínimo, con los siguientes servicios urbanísticos, con los niveles de calidad señalados en el Art. 6.2.2 de estas NNUU, para las edificaciones existentes:
 1. Red viaria interior, con viales principales de anchura suficiente para el acceso de vehículos de urgencia y conexiones con todas las parcelas.
 2. Suministro de energía eléctrica en baja tensión, subterránea en el caso de nuevas líneas.
 3. Abastecimiento de agua potable, con caudal y control sanitario garantizados.



4. Red de aguas residuales y sistema de depuración colectivos, garantizando la no superación de los parámetros de vertido establecidos, o su conexión a la EDAR de la población.
 5. Evacuación de las aguas pluviales, con Instalación de Pretratamiento previo al vertido.
 6. Recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, preferiblemente en un mismo punto, y transporte a planta de tratamiento autorizada.
 7. Sistema de reutilización de las aguas pluviales y residuales depuradas, conforme al Art. 6.2.2.3.d de estas NNUU, si fuera viable.
- e) Conservar y potenciar la vegetación de las parcelas en las vistas más relevantes, con especies presentes en su entorno, para mejorar su integración paisajística.
5. Se podrá redelimitar o dividir su ámbito por criterios ambientales, de adecuación al medio físico o de conveniencia en la gestión debidamente justificados, mediante los documentos de planeamiento correspondientes.

Sección 3ª. ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (SNUPF).

Artículo 9.3.1. OBJETO.

1. Zona protegida en virtud de su uso forestal y valor paisajístico, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU, incluyendo la parte catalogada como de Monte de Utilidad Pública, conforme al Art. 20.2.d de la LOTPP.
2. Comprende básicamente la zona de monte de la Serra d'Agullent, al Sur del término, señalada mayoritariamente como suelo forestal en el PATFOR.

Artículo 9.3.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Forestal.
2. Usos Compatibles, conforme a la Ley 3/93, Forestal de la Comunitat Valenciana:
 - a) Conservación del medio natural.
 - b) Cinegético.
 - c) Obras e instalaciones conforme a lo establecido en el Art. 17 de la LSNU, de interés público y compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección.
 - d) Usos agrícolas actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo salvo las necesarias para los usos anteriores.
 - e) En Monte de Utilidad Pública, únicamente los permitidos en su normativa específica y en el PATFOR, previa autorización de la administración competente.
 - f) En la Zona de Conectividad Ecológica definida en las normas de gestión de las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) Serra de la Safor (Es5233041), Valls de la Marina (Es5213042), Aitana, Serrella y Puigcampana (Es5213019), Serres de Bèrnia i El Ferrer



(Es5213020) y Riu Gorgos (Es5212004), aprobadas mediante el D 67/2023 de 5 de mayo del Consell, únicamente los permitidos en su normativa específica, previa autorización de la administración competente.

3. Usos Incompatibles:

- a) Ganadero intensivo.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.
- d) Explotación de generación de energía renovable, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8 de estas NNUU.
- e) Actividades industriales o productivas.
- f) Actividades terciarias o de servicios, salvo obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones.

Artículo 9.3.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:
 - a) Parcela mínima: 50.000 m².
 - b) Número máximo de plantas: I.
 - c) Altura máxima reguladora: 3'50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 - d) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 20 m, sin perjuicio de la que pueda resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
 - e) Ocupación máxima de parcela: 0'5%.
 - f) Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural.
 - g) No se admitirá sistema de iluminación alguno, salvo posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para las actividades autorizadas en él.
 - h) Los tendidos de instalaciones aéreas se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones.
 - i) Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie y anchos de paso mínimos de 40 cm en la parte en contacto con el suelo y 30 cm en el resto, o ajardinados (como setos), para facilitar el paso de la fauna.
- 2. Se prohíbe con carácter general, salvo autorización expresa:
 - a) El trazado de nuevos caminos (salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos).
 - b) Realizar movimientos de tierras que eliminen la cobertura vegetal, o aumenten del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones o nivelaciones) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.



3. Las actuaciones que puedan presentar afección al terreno forestal, a la Zona de Conectividad Ecológica, al MUP o al hábitat protegido en él, requerirán informe previo favorable del órgano competente en la materia correspondiente.

Sección 4ª. ZONA DE PROTECCIÓN NATURAL-PAISAJÍSTICA (SNUPN).

Artículo 9.4.1. OBJETO.

1. Zona protegida en virtud de su valor paisajístico, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende las pequeñas áreas de suelo forestal fuera de la zona anterior, en la parte central del término, con interés para la conservación por motivos paisajísticos, en particular las que conservan el arbolado.

Artículo 9.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Forestal.
2. Usos Compatibles, conforme a la Ley 3/93, Forestal de la Comunitat Valenciana:
 - a) Conservación del medio natural.
 - b) Obras e instalaciones conforme a lo establecido en el Art. 17 de la LSNU, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección.
 - c) Usos agrícolas actuales y las instalaciones que precise para las explotaciones agrarias, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo salvo las necesarias para los usos anteriores.
3. Usos Incompatibles:
 - a) Ganadero intensivo.
 - b) Vivienda aislada y familiar.
 - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.
 - d) Explotación de generación de energía renovable, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8 de estas NNUU.
 - e) Actividades industriales o productivas.
 - f) Actividades terciarias o de servicios, salvo obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones.

Artículo 9.4.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.



1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:
 - a) Parcela mínima: 20.000 m².
 - b) Número máximo de plantas: I.
 - c) Altura máxima reguladora: 3'50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 1%.
 - e) Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural.
 - f) No se admitirá sistema de iluminación alguno, salvo posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para las actividades autorizadas en él.
 - g) Los tendidos de instalaciones aéreas se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones.
 - h) Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie y anchos de paso mínimos de 40 cm en la parte en contacto con el suelo y 30 cm en el resto, o ajardinados (como setos), para facilitar el paso de la fauna.
2. Se prohíbe con carácter general, salvo autorización expresa:
 - a) El trazado de nuevos caminos (salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos).
 - b) Realizar movimientos de tierras que eliminen la cobertura vegetal, o aumenten del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones o nivelaciones) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.

Sección 5ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS (SNUPB).

Artículo 9.5.1. OBJETO.

1. Zona protegida por su importancia como medio natural de encauzamiento de las aguas de lluvia y por sus valores naturales y paisajísticos, como corredores verdes de conexión biológica y territorial, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU y en el Art. 20.7 de la LOTPP.
2. Comprende el Dominio Público Hidráulico, sus Zonas de Servidumbre (5 m a cada lado de él), los cauces de agua principales y su entorno inmediato, con vegetación propia de ribera o posibilidades de recuperarla y generalmente una topografía abrupta que dificulta su aprovechamiento agrícola, conforme al Art. 21.1 del PATRICOVA.

Artículo 9.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Forestal.



-
2. Usos Compatibles:
- a) Conservación del medio natural.
 - b) Obras e instalaciones conforme a lo establecido en el Art. 17 de la LSNU, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección.
 - c) Usos agrícolas actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo salvo las necesarias para los usos anteriores.
3. Usos Incompatibles:
- a) Ganadero intensivo.
 - b) Vivienda aislada y familiar.
 - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.
 - d) Explotación de generación de energía renovable, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8 de estas NNUU.
 - e) Actividades industriales o productivas.
 - f) Actividades terciarias o de servicios, salvo obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones.

Artículo 9.5.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. Las actuaciones en esta Zona requerirán autorización previa del Organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.
- 2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, en particular lo señalado en el Art. 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:
 - a) No se permitirá en ella edificación alguna ni la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación, conforme al Art. 21.2 del PATRICOVA, ni los usos o actividades prohibidos en el Art. 22 del PATRICOVA para zonas con riesgo de inundación, salvo las relacionadas con actividades necesariamente vinculadas a este emplazamiento.
 - b) Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural.
 - c) No se admitirá sistema de iluminación alguno, salvo posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para las actividades autorizadas en él.
 - d) Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie y anchos de paso mínimos de 40 cm en la parte en contacto con el suelo y 30 cm en el resto, o ajardinados (como setos), para facilitar el paso de la fauna.
- 3. Se prohíbe con carácter general:
 - a) Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
 - b) Almacenar residuos tóxicos peligrosos.
 - c) La construcción de sótanos.



Sección 6ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE POZOS Y FUENTES (SNUPP).

Artículo 9.6.1. OBJETO.

1. Zona protegida por su importancia para el abastecimiento de agua a la población y para los usos y costumbres locales, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende el área en torno a los pozos destinados a consumo humano, con un radio mínimo de 300 m, conforme a lo establecido en los Art. 18.1.d de la LOTPP y 38 del ROGTU, y de 100 m para el resto de captaciones del municipio, limitando las actuaciones en ellos a fin de evitar su contaminación y sobre-explotación.

Artículo 9.6.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Conservación y aprovechamiento racional del acuífero.
2. Usos Compatibles: Los de la zona donde se sitúa, siempre que se justifique su compatibilidad con los específicos valores justificativos de su especial protección y su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección, conforme a lo establecido en el Art. 17 de la LSNU.
3. Usos Incompatibles: Los señalados como tales en la zona donde se sitúa.

Artículo 9.6.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las actuaciones en esta Zona requerirán autorización previa del Organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.
2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, en particular lo señalado en el Art. 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones:
 - a) Se prohíbe la implantación de usos y actividades que puedan afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección, conforme al Art. 19.1 de la LSNU.
 - b) Se prohíbe almacenar residuos tóxicos peligrosos.

Sección 7ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPI).

Artículo 9.7.1. OBJETO.



1. Zona protegida por constituir las infraestructuras básicas del municipio, en particular la línea del gasoducto, la red principal de comunicaciones con su entorno y el entramado interior del propio término municipal, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende los siguientes terrenos en el término:
 - a) La red de carreteras y su zona de protección, conforme a la LCCV.
 - b) Las líneas de ferrocarril, conforme a la L.Sector Ferroviario.
 - c) La línea del gasoducto (gas natural, CBREDE/2012/14/46) y su zona de protección, conforme a su legislación sectorial.
 - d) Las líneas de alta tensión y sus zonas de protección, conforme a la L. del Sector Eléctrico, al Art 23.7 de la LOTPP y a las prescripciones técnicas y de seguridad recogidas en el RD 223/2008, de 15 de febrero, y al RD 842/2002, de 2 de agosto.
 - e) La EDAR municipal, con una zona de protección en torno a ella de 25 m.
 - f) El Cementerio, con una zona de protección en torno a él de 25 m.

Artículo 9.7.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Infraestructura.
2. Usos Compatibles: Los señalados como tales en la zona donde se sitúa, siempre que se permitan en la legislación sectorial correspondiente.
3. Usos Incompatibles: Los señalados como tales en la zona donde se sitúa.

Artículo 9.7.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las actuaciones en esta Zona requerirán autorización previa de la Administración Titular de la Infraestructura correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.
2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo IX Sección 1ª y en la legislación sectorial aplicable, en función del tipo de Infraestructura de que se trate.
3. No se permitirá en ella edificación alguna, salvo las relacionadas con las actividades de servicios vinculadas a la Infraestructura de que se trate.
4. Las zonas de protección de carreteras se deberán destinar a Espacio Libre Viario, permitiéndose únicamente su ajardinamiento con las condiciones señaladas por la Administración Titular de la vía.
5. El área de reserva para la EDAR municipal y su ampliación solo se podrá destinar a este uso y los que requiera para su mejor funcionamiento, y en la zona de protección de 25 m en torno a ellas no se permiten usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos. Se deberá conservar y potenciar la vegetación de las parcelas en las vistas más relevantes, especialmente en su perímetro, con especies presentes en su entorno, para mejorar su integración paisajística.



6. El área del Cementerio y su zona de protección de 25 m en torno a él solo se podrán destinar a este uso y los que requiera para su mejor funcionamiento, manteniéndose libre de toda clase de construcciones que puedan dificultarlo, conforme al Art. 42.2 del RPSMCV y al Artículo 10.2.2.3 de estas NNUU.
7. Para la autorización de edificaciones, instalaciones y plantaciones en zona de protección de líneas eléctricas se deberá justificar el cumplimiento de los Art. 157 y siguientes (especialmente el 162) del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
8. Para la autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica se deberá justificar el cumplimiento del D 88/2005, de 29 de abril, del Consell.
9. Para autorizaciones en la zona de protección del gaseoducto se deberá justificar el cumplimiento del Art. 107 de la L 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos; las prescripciones técnicas y de seguridad del Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 (RD 919/2006, de 28 de julio); y el RD 1434/2002, de 27 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas.

Sección 8ª. ZONA DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUPC).

Artículo 9.8.1. OBJETO.

1. Zona protegida por su valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico o etnológico, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende los elementos incluidos en el Catálogo de protecciones situados en Suelo No Urbanizable.
3. Esta protección se superpone a la establecida para cada Zona en el Plano de Clasificación de Suelo. Las actuaciones en ella deberán cumplir las limitaciones derivadas de ambas protecciones.

Artículo 9.8.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: El establecido para el elemento protegido en su Ficha del Catálogo.
2. Usos Compatibles: Los señalados como tales en la zona donde se sitúa, salvo que dificulten la conservación de los bienes a proteger.



3. Usos Incompatibles: Los señalados como tales en la zona donde se sitúa y los que dificulten la conservación de los bienes a proteger.

Artículo 9.8.3. NORMAS DE PROTECCIÓN.

1. En esta Zona son de aplicación las condiciones señaladas en el Catálogo de protecciones para cada elemento incluido en él, y en el Art. 7.2.4 de estas NNUU.

Sección 9ª. ZONA DE PROTECCIÓN DE DOMINIO PECUARIO (SNUPD).

Artículo 9.9.1. OBJETO.

1. Zona protegida por formar parte de la red de comunicaciones tradicional del municipio y como patrimonio cultural heredado, además de por su significado inicial de uso ganadero, y por constituir bienes de Dominio Público de la Comunitat Valenciana, al amparo de la LVP, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende los terrenos ocupados por vías pecuarias en el término municipal, con su ancho de protección conforme a la Orden de 3-11-1972 del Ministerio de Agricultura, grafiadas en el Plano de Clasificación del Suelo. Se aclara que la superficie grafiada de estas vías en los planos de ordenación es a título informativo, prevaleciendo el deslinde a realizar en cada caso por la administración competente en la materia.

Artículo 9.9.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: vía pecuaria.
2. Usos Compatibles: Los señalados como tales en la LVP.
3. Usos Incompatibles: Los señalados como tales en la LVP.

Artículo 9.9.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo IX Sección 1ª y en la legislación sectorial aplicable a este tipo de vías.
2. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá contar con autorización previa de la Administración Titular de las vías pecuarias, justificar la necesidad de emplazamiento en ella y garantizar su continuidad.
3. Los usos en ella se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en los Art. 16 y 17 de la LVP.



4. Deberá mantenerse libre en toda su anchura legal, no pudiendo levantar en ella vallas ni edificaciones, ni alterar el uso del suelo, salvo autorización expresa de la Administración Titular de la Vía.
5. No se permitirá en ella edificación alguna, salvo las relacionadas con las actividades de servicios vinculadas a las vías pecuarias y señaladas como compatibles en su legislación sectorial.
6. Se evitará la instalación de elementos que dificulten o interrumpan los citados usos, tanto durante la ejecución de trabajos como una vez finalizados.
7. Las vías pecuarias quedarán señalizadas de acuerdo con la Resolución de 26 de abril de 1988, de la Dirección General de Producción Agraria (DOGV nº 824, de 13 de mayo), por la que se dan normas para la señalización de los terrenos sometidos a régimen especial de caza y pesca continental, y vías pecuarias.

Sección 10ª. ZONA DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA-PAISAJÍSTICA (SNUPA).

Artículo 9.10.1. OBJETO.

1. Zona protegida en virtud de su valor agrícola y paisajístico, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende las áreas cultivadas enclavadas en zonas de monte y en torno al riu del Pantà a su paso por la población, por su situación en áreas especialmente sensibles a impactos paisajísticos.

Artículo 9.10.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Agrícola.
2. Usos Compatibles:
 - a) Conservación del medio natural.
 - b) Ganadero extensivo, cinegético o forestal.
 - c) Obras e instalaciones conforme a lo establecido en el Art. 17 de la LSNU, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección.
3. Usos Incompatibles:
 - a) Ganadero intensivo.
 - b) Vivienda aislada y familiar.
 - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos o mineros.



- d) Explotación de generación de energía renovable, conforme a lo indicado en el Art. 9.1.2.8 de estas NNUU.
- e) Actividades industriales o productivas.
- f) Actividades terciarias o de servicios, salvo obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones.

Artículo 9.10.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural:
 - a) Número máximo de plantas: I.
 - b) Altura máxima reguladora: 3'50 m. Sobre ella podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 - c) Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural.
 - d) Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie y anchos de paso mínimos de 40 cm en la parte en contacto con el suelo y 30 cm en el resto, o ajardinados (como setos), para facilitar el paso de la fauna.

Sección 11ª. ZONA DE PROTECCIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN (SNUPR).

Artículo 9.11.1. OBJETO.

1. Zona protegida por su riesgo de inundación, en función de su nivel de riesgo, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 de la LSNU.
2. Comprende las zonas señaladas con riesgo de inundación en el Estudio de Inundabilidad anexo al Plan.

Artículo 9.11.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Rústico (salvo Ganadero, Extractivo o Minero), en tanto no afecte negativamente al riesgo de inundación.
2. Usos Compatibles: Obras e instalaciones incluidas en la Sección 4ª del Capítulo II del Título II de la LSNU o en el Capítulo I del Título VII del Libro II del ROGTU y en el PATRICOVA para el nivel de riesgo correspondiente a cada zona, y que no supongan riesgo para las personas o de contaminación en caso de inundación.
3. Usos Incompatibles: Los señalados como tales en el PATRICOVA para el nivel de riesgo correspondiente a cada zona.



Artículo 9.11.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se deberán cumplir las determinaciones del PATRICOVA para el nivel de riesgo correspondiente a cada zona (en particular su Art. 18, sobre Limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación) y las señaladas en la Sección 1ª del Capítulo IX de estas NNUU, en particular lo señalado en el Art. 9.1.9.
2. Se condiciona cualquier actuación en ellas a la aprobación, por la administración competente en la materia, de un Estudio de inundabilidad específico previo que concrete la parte susceptible de ser ocupada por los usos previstos y la que se debe preservar con la finalidad de minimizar el riesgo de inundación, e incorporar estas obligaciones en el Plan o Proyecto.
3. No se admitirán en ella actuaciones que puedan incrementar este riesgo, en particular muros de contención o alteraciones de la topografía que reduzcan el espacio de paso del agua.
4. Para la edificación, urbanización y ejecución de infraestructuras en las zonas señaladas con riesgo de inundación, se deberá justificar previamente el cumplimiento de las siguientes condiciones, además de las indicadas en el PATRICOVA para este nivel de riesgo:
 - a) Las edificaciones que se realicen no podrán tener más de una planta, y deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.
 - b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que éstas se orienten en el sentido del flujo inundante.
 - c) Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie o ajardinados.
 - d) Se prohíben los sótanos o semisótanos.
 - e) La cota de suelo de planta baja deberá estar por encima de la rasante del terreno o de la calle, salvo para elementos técnicos de instalaciones que así lo precisen y cuenten con acceso estanco.
 - f) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.
 - g) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1'5 m por encima de la rasante del terreno o de la calle.
 - h) Los elementos de instalaciones más sensibles al agua, tales como la caja general de protección, se situarán por encima de 0'70 m sobre la cota de suelo de planta baja.
 - i) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y subpresión producida por la altura de agua que determine el Estudio de Inundabilidad correspondiente (o en su defecto de 1'5 m).
 - j) Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.
 - k) Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de evacuación de las aguas procedentes de inundaciones deberá discurrir por las zonas de cotas más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las de cotas más altas.



-
- 1) Los proyectos de urbanización situarán los elementos más importantes de su red viaria y de servicios de agua, gas y electricidad por las zonas más seguras desde el punto de vista del riesgo de inundabilidad, de tal forma que se facilite el acceso, la evacuación y la restauración de la normalidad en caso de emergencias, reduciendo al mínimo los daños asociados por inundación.
 5. Se deberán realizar las medidas correctoras indicadas en el apartado 10 del Estudio de Inundabilidad, consistentes en la señalización de los vados inundables situados en los cauces del barranc de Sapo y el barranc de Sitja, mediante la colocación de señales de advertencia y escalas de indicación de la profundidad máxima del agua, y señales de advertencia en el paso inferior de la A-7, situado junto a las Obras de Drenaje Transversal (ODT) del riu Pelut. Se recomienda la ampliación de las ODT del barranc de Corruelo, en la carretera que une Benissoda y Albaida (Av. De Josep Giner i Marco).
 6. Se prohíbe con carácter general:
 - a) Realizar obras de cualquier tipo que dificulten el paso del agua.
 - b) Almacenar residuos tóxicos peligrosos.



CAPÍTULO X. DOTACIONES PÚBLICAS DE RED PRIMARIA.

Artículo 10.0. CLASIFICACIÓN.

1. El Suelo destinado a Dotaciones públicas está compuesto por las siguientes áreas, conforme al Art. 60 de la LUV y Art. 126 del ROGTU:
 - a) Red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales:
 - RV Viario de tránsito.
 - PV Áreas peatonales.
 - AV Aparcamiento.
 - b) Equipamientos:
 - RD Recreativo-deportivo.
 - ED Educativo-cultural.
 - TD Asistencial.
 - AD Administrativo-Institucional.
 - ID Infraestructura-servicio urbano.
 - DM Dotacional múltiple.
 - c) Zonas verdes:
 - AL Área de juego.
 - JL Jardines.
 - QL Parques urbanos.
 - NL Parques naturales.
2. El PG distingue las dotaciones pertenecientes a la Red Primaria (señaladas con el prefijo P) de las de la Red Secundaria (señaladas con el prefijo S) en los Planos de Ordenación, y las reservas dotacionales privadas, conforme al Art. 126 del ROGTU.
3. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo III del Título I del Libro II del ROGTU, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca. Deberá contar con señalización con elementos de orientación clara, visibles y precisos.
4. La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable, conforme al Art. 60.3 de la LUV y Art. 125.3 del ROGTU. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.

Sección 1ª. RED VIARIA.

Artículo 10.1.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Viario, aparcamientos y áreas peatonales, conforme a lo indicado en el Art. 129 del ROGTU.



2. Usos Compatibles:
 - a) Infraestructuras.
 - b) Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
 - c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su Licencia correspondiente.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.1.2. CONDICIONES GENERALES.

1. Se deberán cumplir las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en los Art. 130 y 131 del ROGTU respectivamente, y lo establecido en la L.Movilidad.
2. Las rondas, travesías y carreteras deberán cumplir además las condiciones funcionales establecidas en el Art. 107 del ROGTU.
3. Se deberá prohibir circular por zonas urbanas a velocidad superior a 30 Km/h y a vehículos pesados, salvo por circunstancias debidamente justificadas y previa autorización municipal, compatibilizando el tráfico motorizado con el ciclista y dando preferencia a estos últimos (ciclo-calles).
4. Condiciones de las aceras, siempre que sea viable:
 - a) Contar con anchura adecuada para el paso de personas con movilidad reducida y para que la persona acompañante pueda situarse junto a la que lo necesita (con muletas, andador...), garantizando que quedan libres los accesos a viviendas e itinerarios adaptados mediante mobiliario urbano (como pilones, bolardos o maceteros), para evitar taponamientos o que se estreche la acera con vehículos, andamios u otros objetos que dificultan el paso.
 - b) Contar con pavimento liso, visible y antideslizante, para evitar caídas.
 - c) Salvar los desniveles en los accesos y recorridos con rampas de poca pendiente y barandillas cómodas, evitando en lo posible escalones.
 - d) Nivelar las trapas, alcantarillas y alcorques con el pavimento de la acera para evitar tropiezos o caídas, y diseñar sus rejillas con celdillas pequeñas para evitar que atrapen bastones, zapatos de tacón, patas de las mascotas, andadores, muletas u otros objetos pequeños.
 - e) Señalizar adecuadamente los desniveles entre acera y calzada (diferenciando materiales, colores y texturas), y las salidas de calles o garajes, siendo preferible la plataforma única cuando la calle sea estrecha.
 - f) Diferenciar y señalar con claridad los pasos de peatones.
5. Los espacios peatonales, especialmente los contiguos o en el recorrido a equipamientos educativos, sanitarios o asistenciales, deberán disponer cuando sea viable de espacios de descanso, estancia y juego en los que poder detenerse sin bloquear el paso, con zonas de sombra y refugio para los días de lluvia, dotados de fuentes públicas, bancos y apoyos isquiáticos, que permitan recobrar la posición erguida fácilmente y faciliten el reposo a personas mayores o con discapacidad física.



6. La señalética deberá facilitar una orientación clara, con elementos visibles y precisos, y promover un lenguaje visual igualitario, conforme a los criterios recogidos en el Informe de Impacto de Género del Plan.
7. La implantación de servicios de recarga de vehículos eléctricos en vía pública deberá cumplir las condiciones del Art. 48 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y sus modificaciones posteriores.

Artículo 10.1.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RED DE CARRETERAS.

1. Comprende las Zonas de Dominio Público y de Protección de carreteras, con independencia de la clase de suelo de que se trate, conforme a los Art. 32 y 33 de la LCCV.
2. Los usos en la Zona de Dominio Público se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el Art. 32.4 de la LCCV.
3. Los usos en la Zona de Protección se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el Art. 33.4 de la LCCV. Se destinará con carácter general a Espacio Libre de Uso Viario.
4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá cumplir las condiciones establecidas al respecto en la legislación de carreteras, y contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.
5. Se prohíben los accesos directos a las parcelas desde carreteras o desde las rotondas de enlace con ellas, por seguridad vial.

Artículo 10.1.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS CAMINOS MUNICIPALES.

1. Comprende la explanación que contiene a los caminos municipales, conforme al Art. 32.3 de la LCCV.
2. La edificación no podrá situarse a menos de 10 m del borde de los caminos municipales, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.
3. El vallado de parcela deberá cumplir lo indicado en el Art. 9.1.4 de estas NNUU, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.
4. Se deberá prohibir circular por ellos a velocidad superior a 50 Km/h y en vehículos sin silenciador.
5. En los senderos PR-V-121 y PR-V-134, y los que puedan declararse como tales, no se admite la circulación motorizada, salvo casos de emergencia, y se deberá mantener un pavimento acorde a su condición de sendero peatonal.

Artículo 10.1.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS VÍAS PECUARIAS.



1. Reguladas en la Sección 9ª del Capítulo IX de estas NNUU, sobre Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Pecuario (SNUPD).

Artículo 10.1.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS APARCAMIENTOS.

1. Las reservas para Aparcamiento de uso público serán como mínimo:
 - a) En actuaciones de uso dominante residencial: conforme al Art. 208 del ROGTU.
 - b) En actuaciones de uso dominante terciario: conforme al Art. 209 del ROGTU.
 - c) En actuaciones de uso dominante industrial: conforme al Art. 210 del ROGTU.
2. La situación de las plazas de aparcamiento se deberá concretar en los Proyectos de Urbanización que desarrollen la actuación.
3. Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento para automóviles en suelo dotacional son las indicadas en el Art. 131.g del ROGTU. Para otro tipo de vehículos se deberán justificar sus dimensiones.
4. Su pavimento deberá tener como mínimo la misma calidad superficial que la calzada que le dé acceso.
5. Se deberán cumplir las condiciones establecidas sobre plazas de aparcamiento accesibles para personas con discapacidad en la LASBA, con independencia de la clase de suelo de que se trate.
6. Deberán cumplir lo establecido en la L.Movilidad, incluido lo relativo a estacionamiento de bicicletas en su Art. 8, dotando de plazas para ello a las principales dotaciones y áreas urbanas.

Artículo 10.1.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS CARRILES-BICI.

1. Deberán tener una anchura mínima de 3 m en viales interurbanos, y de 2 m conforme al Art. 131.f del ROGTU en viales urbanos. La zona de dominio público de las infraestructuras interurbanas diseñadas para el uso de peatones y ciclistas comprenderá el ámbito señalado en el Art. 75.1.b de la L.Movilidad.
2. Deberán encontrarse a distinto nivel de las calzadas de tráfico motorizado, o separadas de éstas por seto, bordillo o marcas viales continuas, salvo en cruces señalizados. En viales interurbanos, la separación será obligatoriamente mediante seto de arbustos, de anchura mínima 1 m, y deberá contar con arbolado de alineación en el borde exterior.
3. No podrán situarse a menos de 60 cm de las bandas de aparcamiento.
4. No podrán reducir las anchuras mínimas establecidas para aceras o pasos peatonales establecidas en el Art. 131.d del ROGTU.



5. Toda su anchura deberá estar señalizada con pavimento distinto al de las zonas peatonales o de tráfico motorizado, con acabado no reflectante y libre de obstáculos.
6. Todos los cruces de calzadas desde el carril-bici deberán estar señalizados y contar con rampas, con las condiciones indicadas para el nivel adaptado en la normativa en materia de accesibilidad al medio urbano (Orden de 9-6-04 de la CTV).
7. En viales de anchura superior a 15 m, entre el carril-bici y la calzada de tráfico motorizado deberá existir arbolado de alineación.
8. Deberán contar con alumbrado cuando comuniquen áreas urbanas o discurran por ellas.
9. Se deberá fomentar la intermodalidad de la bici con el transporte público, especialmente con el ferrocarril, entre la estación más próxima (la de Albiada) y el casco urbano de Benissoda.
10. Deberán cumplir las condiciones señaladas en las disposiciones sobre Señalización de Vías ciclistas en la Comunidad Valencia (Junio 2001, COPUT).
11. No se requerirá diferenciar el carril-bici de la calzada en las ciclo-calles (de velocidad máxima no superior a 30 Km/h y en las que tienen preferencia las bicicletas).
12. Los recorridos ciclistas y peatonales deberán compatibilizar los aspectos paisajísticos y de uso público con los aspectos ambientales de preservación de la naturaleza y biodiversidad. Para ello deberán adaptarse en lo posible a los caminos existentes y a la topografía, evitando alterarla, realizarse con materiales acordes a su entorno y limitar el paso en las zonas a preservar del acceso público para la conservación de sus valores ambientales.

Artículo 10.1.8. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RED FERROVIARIA.

1. Comprende sus Zonas de Dominio Público y de Protección, con independencia de la clase de suelo de que se trate, conforme a la L.Sector Ferroviario y la L.Movilidad.
2. Los usos en las Zonas de Dominio Público y de Protección se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en la L.Sector Ferroviario y la L.Movilidad.
3. Se destinará con carácter general a Espacio Libre de Uso Viario.
4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ella deberá cumplir las condiciones establecidas al respecto en la L.Sector Ferroviario y la L.Movilidad, y contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.

Sección 2ª. EQUIPAMIENTOS.



Artículo 10.2.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Equipamiento, conforme a los tipos señalados en los Planos de Ordenación y las definiciones del Art. 132.1 del ROGTU.
2. Usos Compatibles:
 - a) Servicios e instalaciones requeridas por el Equipamiento de que se trate y cualquier otro uso dotacional público de los señalados en el Art. 126 del ROGTU, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes en la materia de que se trate. El cambio de uso respecto al previsto en el Plan se deberá tramitar conforme al Art. 124.3 del ROGTU.
 - b) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su Licencia correspondiente.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.2.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de edificación serán las de la Zona de Ordenanzas más próxima. Cuando se encuentre entre varias Zonas, se aplicará el máximo de los límites máximos y el mínimo de los límites mínimos. Mediante Plan Especial se podrá eximir de los parámetros que resulten incompatibles con las necesidades del uso dotacional previsto, previo análisis de las alternativas viables y justificación de su integración paisajística con las medidas correctoras que requiera para ello.
2. Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo, deberán cumplir los requisitos establecidos en el apartado 10 del D 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas educativas, o disposición que lo sustituya; y los siguientes parámetros, eximiéndoles de cualquier otro, conforme al Art. 11 del mencionado Decreto:
 - a) Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 1'40 m²t/m²s.
 - b) Coeficiente de ocupación máxima: 70%.
 - a) Distancia mínima a lindes de parcela: sin limitación.
 - b) Número máximo de plantas: III.
 - c) Número mínimo de plantas: sin limitación.
 - d) Altura máxima reguladora: 12 m.
 - e) Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación, procurando siempre la debida adecuación a su entorno.
 - f) Número mínimo de plazas de aparcamiento: el que determine el programa de necesidades del Centro.
3. Para Equipamientos de uso Cementerio:
 - a) Los terrenos destinados a este uso y sus adyacentes se someterán al régimen particular establecido en la LPSM. Se establece un perímetro de protección de 25 m en torno a ellos, libre de toda clase de construcciones, conforme al Art. 42.2 del RPSMCV.



- b) Los proyectos de nuevos cementerios o ampliación de los existentes deberán cumplir lo establecido en el Art. 44 del RPSMCV, y requerirán Estudio hidrogeológico previamente aprobado por la administración competente, conforme al Art. 43 del RPSMCV.
- 4. Cuando por necesidades de la actividad a implantar no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, su aprobación requerirá previamente Estudio de Detalle que justifique estas necesidades, la solución propuesta y su adecuación al entorno.

Artículo 10.2.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

- 1. Los equipamientos de pública concurrencia deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con aparcamientos para bicicletas.

Sección 3ª. ZONAS VERDES.

Artículo 10.3.1. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

- 1. Uso Dominante: Zona Verde conforme a los tipos señalados en el Art. 127 del ROGTU.
- 2. Usos Compatibles:
 - a) Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, pequeñas instalaciones de hostelería u otros, que no excluyan ni limiten la utilización pública y conforme a su destino global.
 - b) Instalaciones deportivas al aire libre.
 - c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su Licencia correspondiente.
 - d) Infraestructuras u otras dotaciones que no impidan el uso como Zona Verde.
- 3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.3.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. Superficie de parcela mínima: 1.000 m².
- 2. Sistema de ordenación: por Edificación Aislada.
- 3. Número máximo de plantas: I.
- 4. Altura máxima reguladora: 5 m, si bien ésta podrá ser superada cuando lo requieran instalaciones especiales, debidamente justificado.
- 5. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0'05 m²/m²s.



6. Coeficiente de ocupación máxima: 5%.
7. Distancia mínima a lindes de parcela: 5 m.

Artículo 10.3.3. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad señaladas en el Art. 128 del ROGTU.
2. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con:
 - a) Instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como el riego por goteo, subterráneo o la reutilización de aguas pluviales.
 - b) Itinerarios practicables para personas con minusvalías.
 - c) Áreas de juegos infantiles, seguras y acordes a las distintas etapas de su evolución socio-pedagógica y la diversidad de personas y capacidades.
 - d) Pasos peatonales de ancho mínimo 2 m.
 - e) Zonas de descanso con bancos.
 - f) Fuentes, difusores, estanques o láminas de agua que favorezcan el enfriamiento por evaporación.
 - g) Aparcamientos para bicicletas.
 - h) Pequeñas instalaciones deportivas y recreativas saludables.
3. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies:
 - a) Autóctonas presentes en el entorno.
 - b) Adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.
 - c) Que requieran cuidados y consumos de agua moderados.
 - d) Con arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
 - e) Con cualidades aromáticas.
 - f) Resistentes a la contaminación.
4. Deberán contar como mínimo con un 50% de su superficie ajardinada sin pavimentación impermeable, y un árbol cada 50 m²s, salvo que se justifique por conservación de la vegetación autóctona existente.
5. En zonas próximas a áreas de juegos infantiles, se deberá evitar la presencia de plantas con pinchos o venenosas.
6. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.
7. Las Zonas Verdes situadas entre zonas residenciales o equipamientos e industriales o terciarias, o entre cualquiera de éstas y carreteras, deberán contar con arbolado de porte alto, hoja perenne (no coníferas) y copa gruesa, arbustos de cierta densidad y terraplenes



con pendientes entre el 25 y el 30% perpendiculares a los usos que separa, para mejorar su atenuación acústica.

Artículo 10.3.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ÁREAS PROPUESTAS COMO PARQUE PÚBLICO NATURAL.

1. Las áreas propuestas como Parque Público Natural (PNL), para su obtención gratuita por la Administración Pública cuando se desarrolle la superficie reclasificada, conforme al Art. 13.6 de la LOTPP y Art. 20 del ROGTU, solo alcanzarán la condición de suelo dotacional si son efectivamente cedidas para este uso, aplicándoles mientras tanto el régimen del suelo establecido en función de su clasificación y calificación.



TÍTULO II. DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO XI. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION.

Artículo 11.1. APLICACIÓN.

1. En cada Zona de ordenación son de aplicación sus normas generales, particulares y de su sistema de ordenación (Capítulos XI y XII), además de las propias del Uso que se pretenda implantar (Sección 2ª del Capítulo V) y las de la legislación sectorial correspondiente.
2. Las áreas incluidas en el Catálogo de protecciones se consideran de Protección Cultural, y en ellas son de aplicación las normas contenidas en el citado Catálogo y en el Art. 7.2.4 de estas NNUU, prevaleciendo sobre las demás condiciones establecidas.
3. Las normas técnicas de la edificación del CTE son de aplicación con carácter prevalente sobre estas NNUU, salvo en lo que éstas indiquen expresamente como prevalente al CTE, justificado en base a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 11.2. ORDENANZAS GENERALES EN CUALQUIER SISTEMA DE ORDENACIÓN.

1. Parcela mínima.

- a) Son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 202 de la LUV.
- b) En Suelo No Urbanizable, y en suelo urbanizable sin programación, son indivisibles además los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 9.1.1 de estas NNUU.
- c) En Suelo Urbano, quedan excluidas de las condiciones de parcela mínima aquellas que, sin cumplirlas, limiten en todos los lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación en los casos definidos en el Art. 3.4.1. de las presentes Normas, ni estuviera iniciado expediente declaración de ruina sobre ellas.
- d) En las fincas no adaptadas a las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas y no incluidas en el supuesto anterior, o las colindantes a otras no edificadas en la misma situación que requirieran la regularización con éstas para cumplir dichas condiciones, no se autorizarán Licencias de obra nueva sin la previa adaptación de las fincas a estas condiciones. Esta adaptación podrá efectuarse mediante los procedimientos previstos en la legislación para normalización de fincas, conforme al Art. 146.1.b de la LUV y Art. 252 del ROGTU.
- e) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación o para la ejecución de los servicios e infraestructuras requeridos por los usos y con las condiciones establecidos en el PG.



2. Plantas bajo rasante.

- a) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que se cumplan los parámetros de la edificación conforme a las definiciones del RZ.
- b) Su altura libre mínima será de 2'20 m.
- c) No podrán destinarse a piezas habitables de uso residencial o sanitario.
- d) Los sótanos no podrán destinarse a local de trabajo.
- e) Deberán contar con ventilación adecuada a su uso.
- f) Bajo red viaria o zonas verdes deberá ser aprobado mediante Estudio de Detalle y conservar la titularidad pública del subsuelo.

3. Plantas sobre rasante.

- a) La altura libre mínima de la Planta Baja será de 2'50 m cuando su uso sea de vivienda o garaje y 3'00 m en los demás usos.
- b) La altura libre mínima de las Plantas de Pisos por encima de la Baja y por debajo de la altura reguladora del edificio será de 2'50 m.

4. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora del edificio podrán ejecutarse:

- a) Cubiertas inclinadas de teja, de pendiente entre 18% y 40%, bajo plano sobresaliendo como máximo por encima de la altura reguladora 0'50 m en línea de fachada del edificio y 4'50 m en cumbre. Los espacios bajo cubierta resultantes serán utilizables si están vinculados a viviendas o locales de plantas inferiores, no pudiendo dar lugar a nuevas viviendas o locales, ni sobresalir sus ventanas del plano de cubierta. Se exceptúan de estas condiciones los usos industriales que requieran otro tipo de solución constructiva, debidamente justificada.
- b) Cubiertas planas, con antepechos de altura máxima sobre pavimento 1'50 m en fachada a vial y, en los demás lindes, 1'80 m si fueran opacos y 2'50 m si fueran transparentes o rejas, sin superar un ángulo de visión de 45° a partir de la altura máxima construida en fachada a vial.
- c) Cajas de escaleras, casetas de ascensores, palomares, depósitos y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3'00 m de la alineación de vial y sin superar el ángulo de visión señalado en el párrafo anterior. Se podrá eximir de esta condición en aquellos casos en que, por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada, quede suficientemente justificada la excepción.
- d) Remates y ornamentos aislados singulares, con una altura máxima de 3'50 m sobre la altura reguladora.

5. Usos.

- a) Se deberá cumplir la normativa aplicable a cada uso, y en particular la indicada en la Sección 2ª del Capítulo V y en el Art. 11.5 de estas NNUU.
- b) Se deberá prohibir circular por zonas urbanas a velocidad superior a 30 Km/h.

6. Aparcamientos.

- a) El uso Aparcamiento es compatible en cualquier área destinada a uso privado, salvo incompatibilidad con la conservación de elementos protegidos, y en las de uso público que determine la administración competente.



- b) Deberán cumplir lo establecido en la Norma DC-09 y la L.Movilidad, incluido lo relativo a estacionamiento de bicicletas en su Art. 8.
- c) La reserva de Aparcamiento será como mínimo:
 - 1. En parcela privada de Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución:
 - a) Para uso Residencial Múltiple, o Unitario en Proyecto conjunto de más de 2 viviendas, 1 plaza por vivienda.
 - b) En la Zona de uso dominante Industrial, 1 plaza cada 200 m² construidos, conforme a su Plan Parcial.
 - c) Para los demás usos, la reserva mínima de Aparcamiento se establecerá en la Licencia de Actividad correspondiente en función de las necesidades previstas y de las condiciones de emplazamiento, aplicando subsidiariamente el criterio establecido para el mismo uso en Suelo Urbanizable.
 - 2. En Suelo Urbanizable o Urbano incluido en Unidades de Ejecución, conforme al Art. 63 de la LUV:
 - a) En las Zonas de uso dominante Residencial, las indicadas en el Art. 208 del ROGTU.
 - b) En las Zonas de uso dominante Terciario, las indicadas en el Art. 209 del ROGTU.
 - c) En las Zonas de uso dominante Industrial, las indicadas en el Art. 210 del ROGTU.
 - 3. En Suelo Urbano, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de estas reservas, parcial y justificadamente, cuando no se pueda alcanzar la dotación mínima en una sola planta aun destinándola a aparcamiento en su totalidad, salvo elementos de comunicación, acceso e instalaciones imprescindibles, conforme al Art. 63.2.c de la LUV.
- d) Los garajes deberán contar con una plaza de aparcamiento para personas con discapacidad por cada fracción superior a 600 m² útiles de aparcamiento, conforme a la normativa al respecto.

7. Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

a) Protección contra incendios.

Las edificaciones que lindan con áreas forestales deberán mantener libre de vegetación seca una franja de protección de anchura mínima 25 m desde el borde exterior de la edificación. Si esta franja excediera de la parcela vinculada a ella, previamente a su utilización se deberá justificar autorización del titular del terreno correspondiente para cumplir esta condición.

El Ayuntamiento podrá dictar normas complementarias para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas.

b) Prevención contra el rayo.

Se podrá exigir la instalación de pararrayos cuando, por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos. En su instalación se deberá considerar el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

c) Prevención contra el sismo.

Son de aplicación la NCSR-02 y el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico (D 44/2011 de 29 de abril, del Consell). Se deberán cumplir las determinaciones del Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo que elabore el municipio en cumplimiento del citado Plan Especial, por ser la intensidad sísmica de 7.5 (EMS) para un periodo de retorno de 500 años.

d) Prevención contra el riesgo por circulación de mercancías peligrosas.

En la franja a menos de 500 m de la carretera A-7, considerada zona de alto riesgo por ser ésta vía de circulación preferente de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el



Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell), los usos, actividades y actuaciones en ella deberán adecuarse a las condiciones de calidad y seguridad que establezca la administración competente en esta vía, en desarrollo del citado Plan, del Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020) y conforme a la LOTT, y recogerse en el Plan Territorial Municipal de Emergencias (PTME), con la finalidad de activarse este en caso de producirse una emergencia de este tipo, y el Ayuntamiento deberá informar de tal situación a la población incluida en el ámbito de este Plan.

8. Condiciones de accesibilidad a las edificaciones.

a) Accesibilidad desde el espacio exterior.

Todo edificio debe ser accesible desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con el viario público.

Deberá ser posible el acceso hasta el edificio de vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos y vehículos de recogida de basuras.

Todo edificio deberá tener una puerta de entrada desde el espacio exterior, de dimensiones libres mínimas 0'80 x 2'00 m.

b) Supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación de uso residencial deberán además cumplir las normas relativas a supresión de barreras arquitectónicas establecidas para las Viviendas de Protección Pública.

Las obras de edificación de equipamientos públicos deberán además justificar, en la Memoria del Proyecto, la accesibilidad de personas con discapacidad a todas las dependencias públicas.

Cuando las diferencias de nivel en itinerarios peatonales fueran salvadas exclusivamente mediante rampas, éstas deberán cumplir lo establecido para el nivel de adaptación exigible conforme a la LASBA.

9. Dotaciones mínimas de las edificaciones.

a) Abastecimiento de agua.

Deberán contar con él las viviendas, los locales con aseos, aquellos en los que se manipulen alimentos y cuantos lo requieran por su actividad.

Todos ellos deberán contar con mecanismos de ahorro del consumo en grifos, duchas y cisternas, conforme al Art. 40 del ROGTU.

Las aguas no potables se deberán utilizar para riego, estanques, limpieza, protección contra incendios u otros usos admisibles.

b) Energía eléctrica.

Todo edificio, salvo casetas de aperos y similares, deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia, y puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

En los establecimientos abiertos al público, la red interior de energía eléctrica deberá proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permitir las tomas de corriente para las instalaciones de que dispongan.

Los Centros de Transformación de nueva creación deberán situarse en parcelas privadas (cedidas a la empresa suministradora correspondiente si así lo requiere, en cuyo caso tendrán la consideración de Equipamientos Privados) o públicas, pero no ocupando viales o



Zonas Verdes. No podrán situarse por debajo del primer sótano ni del nivel del alcantarillado general de la zona, para permitir el desagüe en caso de inundaciones. Sus condiciones de edificación y parcelación serán las necesarias para su uso, conforme a lo que establezca la compañía suministradora, no siendo de aplicación para ellos los parámetros establecidos en la Zona donde se encuentren.

Las líneas eléctricas en la red viaria de las áreas de nueva urbanización o remodelación global de Suelo Urbano o Urbanizable deberán ser subterráneas.

c) Paneles solares.

Cuando se sitúen en edificación, no deberán sobresalir de la envolvente del volumen construido.

Cuando se sitúen en cubierta plana, no deberán superar la altura de sus antepechos ni la de 1 m sobre el pavimento del suelo en el que se sitúen.

Cuando se sitúen en cubierta inclinada, deberán integrarse en sus faldones y adaptarse a su pendiente.

d) Otras energías.

Se regirán por su reglamentación específica y las Ordenanzas que pudiera establecer el Ayuntamiento.

e) Instalaciones de telecomunicación.

Se deberá cumplir lo establecido en la LIT en los edificios sujetos a su ámbito de aplicación, y las Condiciones relativas a infraestructuras de telecomunicación, de la Dirección General de Telecomunicaciones (del Ministerio de Industria, Comercio y Telecomunicaciones).

f) Saneamiento.

Se deberá garantizar la no superación de los límites de vertido establecidos según Art. 5.2.7 de estas NNUU, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia actividad en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro antes de la conexión a la red general.

En las áreas de nueva urbanización o remodelación global, el sistema será separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.

En las nuevas edificaciones, la red de saneamiento será de sistema separativo, permitiendo un tratamiento diferenciado de las aguas. En las zonas con sistema unitario, la acometida de la conducción de pluviales se señalará para su conexión a la red de pluviales cuando ésta se realice.

No se autorizarán vertidos de aguas fecales en la red exclusiva de pluviales.

La edificación no podrá utilizarse sin tener garantizada la evacuación de aguas residuales, y en su caso pluviales, conectadas a las redes públicas.

Las actuaciones en Suelo No Urbanizable se regirán por su propia normativa al respecto.

g) Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente a lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

10. Condiciones ambientales.

a) Integración en el entorno.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, conforme al Art. 8 de la LUV, Art. 47 del ROGTU y Art. 18 del RPje.



En todas las actuaciones se deberán cumplir las normas de integración paisajística señaladas en el Capítulo II del Título II del RPje.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño, composición y materiales a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Se deberán utilizar para ello preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del área, adaptados a su climatología y de menor coste ambiental.

En caso de proyectar algún edificio con tipología diferente a la característica de la zona, se deberá realizar un estudio de integración en su entorno a fin de garantizar que el resultado de la actuación sea adecuado a él.

Se prohíben en particular:

- Los paramentos a exterior sin revestir no realizados con materiales del tipo “cara vista”, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.
- Los revestimientos en fachada con materiales no adecuados para exterior, como terrazos, plásticos o chapados cerámicos (salvo cuando se realicen con materiales apropiados para fachada y se sitúen en el zócalo general de la casa, hasta una altura de 1’50 m, o como detalles decorativos en el resto de fachada).
- Las cubiertas de chapa metálica, fibrocemento, fibra de vidrio o similar, salvo en Zonas destinadas a uso industrial o en Suelo No Urbanizable cuando su uso lo requiera, debidamente justificado.
- Los revestimientos con materiales reflectantes, como metalizados o espejos, salvo para paneles solares.
- La colocación y mantenimiento de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera de los ámbitos expresamente autorizados en Suelo Urbano o Urbanizable, salvo 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 de la LOTPP.
- Instalaciones exteriores no integradas en la edificación, como soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales, y medios de propagando en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno, conforme al Art. 510.3.b del ROGTU. Se prohíben en particular las que constituyan volúmenes o planos que excedan del máximo permitido para la edificación, salvo para los casos expresamente autorizados en estas NNUU. A tal efecto, los paneles para captación de energía solar deberán integrarse en la cubierta o fachada del edificio.

b) Entorno de edificios catalogados.

En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios incluidos en el Catálogo de protecciones, se exigirá del peticionario de Licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio. La composición de las nuevas fachadas se deberá adecuar a las de su entorno, armonizando colores, materiales y las líneas de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.), conforme al Art. 21.3 del RPje.

c) Modificación de fachadas.

Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio, aun de forma parcial, está sujeta a previa licencia municipal, que solo se podrá otorgar cuando se garantice la homogeneidad de la actuación con el resto de la fachada.

d) Medianeras.



Las paredes lindantes con otras parcelas que queden al descubierto se deberán tratar con calidad y acabados propios de fachada, enfoscadas y pintadas o con acabado de superior calidad, no admitiéndose materiales vistos que requieran revestimiento como acabado, salvo que dicha pared vaya a quedar oculta por obras con Licencia ya aprobada. El Ayuntamiento podrá ordenar su cumplimiento a las edificaciones existentes, por condiciones de ornato.

Cuando las nuevas edificaciones dejen al descubierto medianeras existentes por no edificar el volumen máximo permitido, para su Licencia de Obras se deberá exigir el cumplimiento del párrafo anterior.

e) Instalaciones.

No podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada, ni perjudicar su estética.

Las salidas de aire por impulsión en fachada no podrán situarse a menos de 3 m sobre el nivel de la acera.

No se admitirán nuevos cableados vistos en fachada, ni entre edificaciones, ni en el espacio interior de parcela no edificado.

En las áreas edificadas con cableados aéreos en fachadas, en tanto no se produzca su enterramiento, se deberán realizar por ornato público soluciones de diseño (como ranuras, conductos u otros) para ocultarlos a la vista, y eliminar las instalaciones obsoletas, previo aviso a las compañías suministradoras cuando proceda.

f) Elementos móviles.

No podrán situarse a menos de 2'25 m sobre la rasante de la acera, ni a menos de 0'50 m de su borde con la calzada en planta baja.

g) Tendederos en fachada.

Deberán quedar ocultos a la vista desde espacios públicos, como mínimo mediante celosías fijas o móviles.

h) Rehabilitación de edificios.

En las obras de rehabilitación de edificios se deberán realizar catas murarias de los revestimientos de fachada, para determinar el color y revestimiento a emplear a partir de los existentes en el mismo edificio.

i) Borde urbano.

El frente de las construcciones recayentes al perímetro urbano deberá realizarse con calidad de fachada en materiales y composición.

11. Servidumbre de paso de energía eléctrica.

Se prohíbe toda edificación, instalación o plantación de arbolado a distancia menor respecto a las líneas eléctricas aéreas de media o alta tensión de las indicadas en la L.Sector Eléctrico, y en particular a menos de 25 m de líneas de alta tensión o 5 m de las líneas de media tensión.

A las líneas eléctricas de transporte es de aplicación el RD 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en particular los Art. 157 a 162 donde se regulan sus servidumbres de paso.

12. Altura máxima reguladora y número de plantas.

Su equivalencia se establece en el siguiente cuadro, salvo la establecida específicamente para cada Zona, no pudiendo superarse aun cuando no se alcance el número máximo de plantas señalado en su Zona correspondiente, salvo en edificaciones de uso industrial, terciario o dotacional, justificado por sus necesidades de uso:



Número de plantas	Altura máxima reguladora
1	4'50 m
2	7'00 m
3	9'50 m

13. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Sobre la alineación de vial sólo se autorizarán los siguientes elementos, definidos en los Art. 57 y 58 del RZ:
1. Los cuerpos volados permitidos en cada Zona y Sistema de Ordenación.
 2. Aleros y cornisas de vuelo máximo 20 cm más que los cuerpos volados permitidos en cada Zona.
 3. Demás elementos salientes, sobresaliendo en planta baja hasta un 5% del ancho de la acera, con un máximo de 5 cm, y en plantas superiores un máximo de 15 cm. Las bajantes no podrán sobresalir de la alineación de vial en planta baja.
- b) Se prohíbe que las puertas de acceso a las parcelas abran hacia el exterior ocupando la vía pública.

14. Huecos en fachada a vial o espacio público.

La separación de estos huecos entre sí y al plano medianero será de al menos 0'70 m.

15. Actuaciones próximas a infraestructuras o zonas de dominio público.

Las actuaciones en zonas de dominio público o de afección por infraestructuras requerirán autorización previa de la administración competente en el elemento afectado correspondiente, como requisito para la obtención de Licencia municipal.

16. Conservación de la vegetación.

- a) Cuando la ordenación urbanística exija la permanencia de parte de la parcela sin edificar, deberá ésta hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente, conforme al Art. 97 del ROGTU. En cualquier caso, el diseño del Proyecto deberá conservar en lo posible esta vegetación, ubicando sobre ella las áreas ajardinadas públicas o, en su defecto, privadas.
- b) La revegetación deberá realizarse preferentemente con especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU.
- c) Cuando la realización de obras suponga la tala de algún árbol, se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 7.1.11 de estas NNUU.

17. Mejora de la sostenibilidad.

- a) Con carácter general, se preferirá la rehabilitación de la edificación y, subsidiariamente, la reutilización de materiales, en particular de los derribos, por su menor coste ambiental frente al de la obra nueva, además de contribuir a la conservación del patrimonio edificado. Para ello se deberán realizar las inspecciones periódicas y labores de mantenimiento que requiera la conservación de la edificación.
- b) Se prohíbe el empleo de materiales constructivos que puedan resultar dañinos para la salud, como el plomo, el amianto, el fibrocemento con asbestos, aislantes que utilicen HCFC en su fabricación.



- c) Se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones para ahorro de agua señaladas en el Art. 40.1.b del ROGTU, como condición para obtener la Licencia de obras.
- d) En el diseño de la edificación de uso residencial se deberá procurar:
 - 1. Integrar en las cubiertas los necesarios paneles de captación de energía solar, conforme al CTE.
 - 2. Facilitar la ventilación cruzada.
 - 3. Evitar viviendas con fachada en una sola orientación.
 - 4. En las fachadas a Norte, evitar salones y comedores, y huecos de grandes dimensiones.
 - 5. En las fachadas a Sur y Oeste, disponer de elementos de sombreado externo sin impedir la ventilación.

18. Espacios libres privados.

Las áreas señaladas como espacio libre privado no serán edificables, debiendo destinarse preferentemente a zonas ajardinadas.

El cerramiento a vial o espacio público de los espacios libres privados solo podrá ser macizo hasta 1,00 m de altura, a partir de la cual deberá ser diáfano, calado con huecos en más de un 80% de su superficie o ajardinado, como verjas o setos, a fin de que se incorporen visualmente a la red de espacios libres urbanos.

19. Equipamientos Privados.

En las áreas señaladas como Equipamiento Privado se aplicarán las condiciones señaladas en el Art. 10.2.2 de estas NNUU, salvo lo regulado en el Art. 11.2.9.b para Centros de Transformación.

20. Solares no edificados.

Se deberán mantener limpios, conforme al Art. 7.2.3 de estas NNUU, y vallados hasta una altura mínima de 2 m, medidos desde la Rasante oficial, debiendo quedar el paramento exterior con terminación de acabado, con revestimiento y pintura conforme a la estética del entorno.

21. Protección del patrimonio.

- a) Los preceptos contenidos en el Catálogo de protecciones y los señalados en el Título III de la LPCV son de aplicación también a los hallazgos de interés cultural que pudieran producirse. Si éstos se produjeran durante la ejecución de obras, deberán interrumpirse el tiempo preciso que indique la administración competente, para acometer las indagaciones complementarias, o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso, para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas protectoras pertinentes, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la LPHE y la LPCV. Las Licencias urbanísticas se entenderán condicionadas al pleno acatamiento de estas limitaciones.
- b) Si no fuera posible o pertinente el traslado de los restos hallados y su conservación fuera incompatible con las obras proyectadas, la Licencia urbanística se denegará o declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado, iniciando la modificación o redacción del Plan Especial de Protección del ámbito afectado, con suspensión cautelar de licencias en él.
- c) Los restos de interés cultural encontrados deberán depositarse en el Museo Municipal más cercano para su conservación y estudio, debiéndose comunicar el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural para su conocimiento y efectos oportunos.
- d) Se recuerda que toda persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos, etnológicos o paleontológicos, tan pronto se descubra su existencia. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes



de interés arqueológico, etnológico o paleontológico serán objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho, con arreglo al Código Penal y el Art. 46 de la Constitución Española, sin perjuicio de exigir la reparación del daño.

Artículo 11.3. ORDENANZAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE.

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes Zonas:

- a) NHT Núcleo Histórico Tradicional.
- b) ACA Ampliación de Casco.
- c) ENS Ensanche.

2. Enrase de cornisa.

Por razones de adecuación al entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de los edificios más representativos en el tramo de calle en que se encuentre, con un máximo de 1'00 m respecto de la altura reguladora correspondiente y sin dar lugar a más plantas de las permitidas.

3. Altillos o entreplantas.

Se permiten en Planta Baja siempre que se ajusten a las limitaciones del Art. 50 del RZ, formen parte del local ubicado en dicha planta, sin acceso independiente desde el exterior, se separen un mínimo de 3 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, su superficie útil no supere el 20% de la del local del que forma parte y la altura libre entre suelo y techo, tanto de la planta baja como del altillo, no sea inferior a 2'20 m.

4. Patios.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

Si son mancomunados, deberán permitir el acceso para limpieza y contar con recogida y evacuación de las aguas pluviales.

5. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados con las siguientes limitaciones, además de las señaladas en el Art. 11.2.13 de estas NNUU, salvo limitación expresa en las ordenanzas particulares de Zona:

- 1. En planta primera o superiores.
- 2. A una altura mínima de 3'50 m respecto a la rasante oficial.
- 3. De tipo balcón, no admitiéndose los miradores. Se entiende por mirador todo cuerpo volado cerrado más del 50% de su perímetro.
- 4. Separados de las medianeras como mínimo 60 cm y sin sobrepasar el plano que forme un ángulo de 45° con la fachada, salvo aleros y cornisas. Deberán respetar en cualquier caso las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas y oblicuas.
- 5. De vuelo máximo el expresado en la siguiente tabla en función del ancho de calle, sin superar en ningún caso el ancho de la acera existente menos 15 cm.



Ancho de calle	Vuelo máximo
< 6 m	No se permiten
≥ 6 y < 8 m	0'40 m
≥ 8 y < 10 m	0'60 m
≥ 10 m	0'80 m

6. Pluviales de cubiertas.

Las aguas pluviales de la cubierta de los edificios recayente a viales públicos no se podrán verter directamente a ellos, debiendo recogerse mediante canalones.

Artículo 11.4. ORDENANZAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes Zonas:

- a) ADO Viviendas Adosadas.
- b) AIS Viviendas Aisladas.
- c) INA Industrial Aislada.
- d) SNU Suelo No Urbanizable, con cualquier calificación.

2. Cerramiento de parcela.

- a) Por encima del nivel del terreno solo podrá ser macizo hasta 1'00 m de altura, a partir de la cual será diáfano, calado con huecos en más de un 50% de su superficie o ajardinado, como verjas o setos. La parte maciza se deberá realizar con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean de "cara vista" o que no queden revestidos, como mínimo con enfoscado y pintado. La parte calada estará constituida por elementos permeables a la vista o por vegetación.
- b) Su altura máxima será de 2'50 m en lindes frontales, pudiendo aumentar en los laterales con una pendiente máxima de 30° desde aquellos hasta 4'00 m.
- c) Las condiciones anteriores se medirán en el punto medio de cada frente del cerramiento, salvo cuando el desnivel del terreno a lo largo de éste supere los 0'60 m, en cuyo caso se descompondrá en tramos que no superen esa condición a efectos de la medición de los parámetros anteriores, pudiendo escalonarse.

3. Edificación.

- a) La edificación deberá situarse preferentemente en los espacios libres no arbolados de la parcela, conservando en lo posible la vegetación autóctona existente. El Proyecto de las nuevas construcciones deberá señalar el arbolado existente y las medidas tomadas para su conservación y protección.
- b) Las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan hasta 1'00 m de altura sobre el terreno natural podrán reducir a la mitad la distancia mínima a lindes regulada para la edificación principal. Por encima de ella se aplicarán las condiciones señaladas para el cerramiento de parcela en el punto anterior.



4. Cuerpos y elementos salientes.

- a) En el interior de la parcela, los cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada computan a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el RZ.
- b) En el exterior de la parcela, no se admitirán otros elementos salientes que los señalados en el Art. 11.2.13 de estas NNUU.

5. Condiciones ambientales.

Las construcciones, salvo las de uso industrial o terciario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.
- b) El tratamiento exterior de la edificación deberá ser uniforme en todas sus fachadas, no admitiéndose cerramientos sin revestir que no sean de tipo “cara vista”, ni colores vivos o no acordes con el paisaje, ni tendederos o instalaciones vistos desde espacios destinados a uso público que no fueran admisibles en ellos.
- c) No se admitirán patios interiores cerrados en los que no sea inscribible un círculo de diámetro mínimo 2 m.
- d) La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.
- e) Se deberá procurar la integración en el medio, cuidando en su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.) evitar impactos negativos.

6. Espacio libre privado no edificado.

Deberá cumplir las siguientes condiciones, salvo para uso industrial o terciario:

- a) Podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre, conservando preferentemente la vegetación existente y el suelo natural.
- b) Deberá conservar al menos un 25% de su superficie con tierra natural y vegetación.
- c) Su pavimentación con elementos rígidos, como hormigón o baldosas, no deberá superar un 25% de su superficie, empleando para las zonas de paso preferentemente piedra natural, baldosas separadas o de junta abierta sobre lecho de grava o arena, terminaciones con grava o arena compactadas u otros tipos de pavimentos permeables.
- d) El ajardinamiento de la parcela deberá acometerse simultáneamente a la edificación, de manera que ésta se encuentre limpia, ordenada y con buen aspecto cuando finalicen los trabajos.
- e) En tanto no se edifiquen, las parcelas deberán estar ajardinadas o mantener su estado natural, no admitiéndose el depósito de materiales ni movimientos de tierra sin autorización previa.
- f) En zonas urbanas, el espacio libre privado no edificado deberá contar como mínimo con un árbol cada 50 m²s, preferentemente con especies conforme al Art. 10.3.3.3 de estas NNUU, salvo que se justifique por incompatibilidad con la conservación de la vegetación autóctona existente.
- g) Las zonas ajardinadas deberán contar con sistemas que permitan economizar el consumo de agua, como la reutilización de aguas pluviales o recicladas y el riego por goteo, subterráneo, microirrigación o aspersores.



7. Aparcamientos.

La reserva para aparcamiento será como mínimo 1 plaza por vivienda, conforme al Art. 10.1.6 de estas NNUU.

Artículo 11.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES USOS.

1. Obras y Actividades.

- a) En Suelo Urbano y Urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las Ordenanzas aplicables en cada zona.
- b) En las zonas de uso global Residencial se consideran incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de "índice alto" según el Nom.Act.MINP, y el Uso Suministro de Carburante, sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las Ordenanzas de cada Zona.
- c) En zonas de policía de cauces:
 - a) Aportar autorización previa del organismo de cuenca competente.
 - b) Respetar una distancia mínima de 5 m desde la margen más cercana del cauce.
 - c) No interferir con el régimen de corrientes.

2. Evacuación de humos.

Se deberán eliminar hacia el exterior, por chimeneas con las siguientes características:

- a) El conducto de la chimenea no discurrirá visible por las fachadas exteriores, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- b) Su boca sobrepasará en 3 m el nivel de suelo transitable de toda edificación distante menos de 10 m, y 1 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura situado en un círculo de radio 10 m.
- c) Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos cuyas alturas cumplan lo establecido en las presentes Normas, la chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.
- d) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- f) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el RITE o normas equivalentes.

3. Carga térmica.



No se admitirán cargas de fuego superiores a 20 kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas, ni superiores a 100 Kg/m² o 400 Mcal/m² en el resto de los casos.

4. Instalaciones térmicas.

Se deberá cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (RITE o normas equivalentes) y aquella otra que puedan imponer Ordenanzas municipales reguladoras de la materia.

5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

- a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.
- b) En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

6. Vertidos de aguas residuales.

- a) Se deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana, en el Art. 18.2 de la LOTPP y en el RD 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el RDL 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, en particular de su Art. 8 para vertidos de aguas residuales industriales, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad de la normativa vigente en cada momento. Para el otorgamiento de Licencias municipales se deberá exigir a los agentes urbanizadores la correspondiente autorización a la conexión de la EPSAR cuando proceda. Estas conexiones no deberán impedir que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente, y en particular la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico de la EDAR.
- b) Antes del punto de conexión de cada Sector a la red general se deberá disponer de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el referido Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Previo a la conexión de cualquier Sector industrial se deberá disponer además sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.
- c) Cuando las actividades previstas puedan superar los límites de vertido de la EDAR, éstos deberán ser decantados y depurados, implementando un tratamiento físico-químico previo al vertido, por la propia actividad de que se trate, y disponer de arqueta de registro antes de la conexión a la red general, que permita la toma de muestras para verificar el cumplimiento de la normativa anterior. El cumplimiento de esta condición se deberá justificar en los Proyectos de Actividad correspondientes.
- d) La conducción proveniente de cualquier edificación de uso industrial deberá contar con arqueta de registro previa a su conexión a la red general, que permita la toma de muestras para verificar el cumplimiento de la normativa anterior.
- e) Los aparcamientos para más de 5 vehículos, talleres mecánicos, cocinas de hostelería o actividades similares deberán disponer de arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo de registro general.



- f) Para realizar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico se deberá aportar autorización previa del organismo de cuenca competente.
- g) En ningún caso se autorizará, conforme a las condiciones señaladas por la Confederación Hidrográfica del Júcar:
 - 1. Vertidos a las aguas subterráneas que contengan sustancias de la relación I del anexo III del RDPHidráulico.
 - 2. Vertidos a las aguas continentales procedentes de cualquier instalación de desalinización de aguas salinas o salobres.
 - 3. Vertidos a las aguas subterráneas sin estudio hidrogeológico previo que demuestre su inocuidad.
 - 4. Vertidos de sistemas individuales de tratamiento procedentes de cualquier instalación o vivienda ubicadas en suelo Urbano o Urbanizable, los cuales deberán estar conectados a una red de alcantarillado, a ser posible de carácter separativo, cuyo final sea una instalación de tratamiento de dicho vertido, conforme al Art. 36 de las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar (RD 1664/1998).

7. Vertidos de aguas pluviales.

- a) Para realizar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico se deberá aportar autorización previa del organismo de cuenca competente.
- b) Deberán cumplir las siguientes condiciones, señaladas por la Confederación Hidrográfica del Júcar:
 - 1. El caudal de vertido será despreciable respecto al caudal circulante por el cauce. En el caso de volúmenes superiores a 1 m³/seg se deberá proyectar la creación de un elemento disipador de energía, pudiendo ser éste una balsa de amortiguación de avenidas de pluviales.
 - 2. El vertido, en todo caso, debe corresponder a aguas de origen exclusivamente pluvial, no debiendo tener contacto con otra utilizadas en procesos industriales o con superficies destinadas a depósitos de residuos o con productos susceptibles de contaminarlas.
 - 3. El punto de vertido deberá estar debidamente protegido.
 - 4. La dirección del vertido de aguas será la más paralela al sentido de la corriente del agua que circule por el cauce.

8. Transmisión de ruido o vibraciones.

- a) Las actuaciones comprendidas por el ámbito de aplicación de la L.Acústica deberán justificar su cumplimiento.
- b) Las actividades calificadas como molestas por ruido o vibraciones según el Nom.Act.MINP, deberán justificar la aplicación de medidas correctoras para no superar los límites señalados como admisibles en la L.Acústica.
- c) En las zonas de uso global Residencial se consideran incompatibles las actividades que den lugar a niveles sonoros de recepción externa superiores a 55 dB(A) en horario diurno, o a 45 dB(A) en horario nocturno.

9. Piscinas.

Deberán contar con sistema de depuración.



CAPÍTULO XII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 12.0. ZONAS EN SUELO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. El Suelo privado con Ordenación Pormenorizada está compuesto por las siguientes Zonas:
 - a) NHT Núcleo Histórico Tradicional.
 - b) ACA Ampliación de Casco.
 - c) ENS Ensanche.
 - d) ADO Viviendas Adosadas.
 - e) AIS Viviendas Aisladas.
 - f) INA Industrial Aislada.
2. Cada Zona viene delimitada en el Plano de Calificación del Suelo.
3. El Suelo Dotacional incluido en las diferentes áreas de Suelo Urbano o Urbanizable viene regulado en el Capítulo X de las presentes Normas.
4. Las actuaciones en las Unidades de Ejecución delimitadas requieren la previa aprobación del Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución, conforme al Art. 4.8 de estas NNUU. Hasta que éste se apruebe estarán sujetos a las limitaciones señaladas en el Art. 4.3.3 de estas NNUU.
5. Se consideran Áreas de Rehabilitación, conforme al Art. 254 del ROGTU y a los efectos de lo dispuesto en el Art. 148 de la LUV y Art. 5.1.a) y 21.2 de la LOTPP, la zona NHT y cuantos elementos sean declarados bien de interés cultural o de relevancia local y sus entornos, delimitados en sus Fichas correspondientes del Catálogo de protecciones.

Sección 1ª. ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (NHT).

Artículo 12.1.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al núcleo primitivo de Benissoda, delimitado en el Catálogo de Protecciones.
2. En ella son de aplicación las normas contenidas en el Catálogo de Protecciones, en particular su Art. 6 para el Núcleo Histórico Tradicional de Benissoda (NHT-BRL).

Sección 2ª. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).



Artículo 12.2.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al borde Oeste del casco, escasamente consolidado y delimitado por las traseras del Núcleo Histórico Tradicional. El objeto de su regulación es definir este borde urbano, mejorando su imagen y completando las manzanas.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 85 del RZ, en sus Fichas de Zona, Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 12.2.2. USOS PORMENORIZADOS.

1. Uso dominante: Residencial, salvo en la manzana señalada como Subzona Almacenes.
2. Usos permitidos:
 - a) Terciario 1 y 2.
 - b) Industrial 1.
 - c) Dotacional.
3. Usos no permitidos:
 - a) Terciario 3.
 - b) Industrial 2, 3 y 4.

Artículo 12.2.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Las parcelas podrán formar parte o agregarse a las recayentes a los viales de la calle posterior, en el Núcleo Histórico Tradicional.
2. En la manzana señalada como Subzona Almacenes no se admiten divisiones o segregaciones.

Artículo 12.2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación deberá ajustarse a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que se garantice la no aparición de medianeras vistas desde espacios públicos, fijando para ello el retranqueo mediante Estudio de Detalle y acuerdo entre colindantes afectados. El Estudio de Detalle para ello deberá abarcar como mínimo las parcelas recayentes a todos los lindes afectados.
2. Cuando se produzca un retranqueo, se deberá realizar un cerramiento o vallado de parcela ajustado a la alineación exterior. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el Art. 11.4.2 de estas NNUU.

Artículo 12.2.5. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.



1. **Número máximo de plantas** en la manzana señalada como Subzona Almacenes: I.
2. **Altura máxima reguladora** en la manzana señalada como Subzona Almacenes: 4'50 m.
3. **Cubiertas:**
 - a) Serán preferentemente inclinadas, con las condiciones señaladas en el Art. 12.1.2.3 de estas NNUU.
 - b) El empleo de otros tipos de cubierta solo se admitirá por necesidades constructivas o de uso, debiendo en cualquier caso cumplir lo señalado al respecto en los Art. 11.2.4 y 11.2.10 de estas NNUU.

Artículo 12.2.6. CONDICIONES AMBIENTALES.

1. La parte de las edificaciones recayente a vial o espacio público deberá adaptarse en composición y materiales a los empleados en la edificación residencial de su entorno.

Sección 3ª. ZONA DE ENSANCHE (ENS).

Artículo 12.3.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al casco urbano en torno al Núcleo Histórico Tradicional, de uso dominante residencial y tipología entre medianeras. El objeto de su regulación es establecer parámetros uniformes para las edificaciones entre medianeras que completan el casco, en parcelas más regulares.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 86 del RZ, en su Ficha de Zona correspondiente, en esta Sección y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 12.3.2. USOS PORMENORIZADOS.

1. Uso dominante: Residencial.
2. Usos permitidos:
 - a) Terciario 1 y 2.
 - b) Industrial 1.
 - c) Dotacional.
3. Usos no permitidos:
 - a) Terciario 3.
 - b) Industrial 2, 3 y 4.



Artículo 12.3.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación deberá ajustarse a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que se garantice la no aparición de medianeras vistas desde espacios públicos, fijando para ello el retranqueo mediante Estudio de Detalle y acuerdo entre colindantes afectados. El Estudio de Detalle para ello deberá abarcar como mínimo las parcelas recayentes a todos los lindes afectados.
2. Cuando se produzca un retranqueo, se deberá realizar un cerramiento o vallado de parcela ajustado a la alineación exterior. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el Art. 11.4.2 de estas NNUU.

Artículo 12.3.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. Cubiertas:

- a) Serán preferentemente inclinadas, con las condiciones señaladas en el Art. 12.1.2.3 de estas NNUU.
- b) El empleo de otros tipos de cubierta solo se admitirá por necesidades constructivas o de uso, debiendo en cualquier caso cumplir lo señalado al respecto en los Art. 11.2.4 y 11.2.10 de estas NNUU.

Sección 4ª. ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

Artículo 12.4.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al área de ampliación al Este del casco urbano, destinada a tipologías de vivienda unifamiliar separada del linde a vial, quedando los espacios libres interiores mayoritariamente ajardinados. El objeto de su regulación es dar cabida a viviendas con mayor superficie de parcela, destinadas preferentemente a 1ª residencia, permitiendo la extensión del casco con viales de mayor amplitud visual, continuando su red viaria.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 89 del RZ, en sus Fichas de Zona, Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 12.4.2. USOS PORMENORIZADOS.

1. Uso dominante: Residencial Unitario.
2. Usos permitidos:
 - a) Terciario 1.
 - b) Industrial 1.
 - c) Dotacional.



3. Usos no permitidos:
 - a) Residencial Múltiple.
 - b) Terciario 2 y 3.
 - c) Industrial 2, 3 y 4.

Artículo 12.4.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se podrán admitir retranqueos respecto a los lindes laterales siempre que no den lugar a medianeras vistas desde espacios públicos, mediante Estudio de Detalle y acuerdo entre colindantes afectados, con las siguientes condiciones. Estos retranqueos deberán ser como mínimo de 2 m y obligarán a retiros mínimos de 2 m en las demás edificaciones respecto del mismo linde. El Estudio de Detalle para ello deberá abarcar como mínimo las parcelas recayentes al linde afectado.
2. El cerramiento de parcela en lindes frontales será obligatorio, debiendo ajustarse a la alineación exterior y cumplir lo establecido en el Art. 11.4.2.
3. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la Zona y las siguientes condiciones añadidas:
 - a) Superficie Mínima de parcela: la establecida como mínima para una vivienda, por el número de viviendas.

Artículo 12.4.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- 1. Construcciones sobre la altura reguladora:**
 - a) Sobre la altura máxima reguladora se permitirá, además de lo indicado en el Art. 11.2.4 de estas NNUU, una planta de ático retranqueada como mínimo 3 m de la línea de fachada a vial y 2 m de los lindes de parcela laterales, y ocupando como máximo el 50% de la superficie de la planta inferior. La cumbrera no podrá situarse a más de 3'50 m sobre la altura reguladora del edificio en línea de fachada. Esta edificación computará a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima.

Sección 5ª. ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

Artículo 12.5.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al área de ampliación al Este del casco urbano y de la zona ADO anterior, destinada a tipologías de vivienda unifamiliar separada de lindes de parcela, quedando los espacios libres interiores mayoritariamente ajardinados. El objeto de su regulación es completar las manzanas de extensión del casco con tipologías de menor densidad.



2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 88 del RZ, en sus Fichas de Zona, Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección y en el Capítulo XI de estas NNUU.

Artículo 12.5.2. USOS PORMENORIZADOS.

1. Uso dominante: Residencial Unitario.
2. Usos permitidos:
 - a) Terciario 1.
 - b) Industrial 1.
 - c) Dotacional.
3. Usos no permitidos:
 - a) Residencial Múltiple.
 - b) Terciario 2 y 3.
 - c) Industrial 2, 3 y 4.

Artículo 12.5.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Distancia mínima a lindes de parcela laterales: 2 m, salvo para la edificación de viviendas pareadas, siempre que se presenten en Proyecto conjunto y se cumplan el resto de determinaciones de estas NNUU.
2. El cerramiento de parcela en lindes frontales será obligatorio, debiendo ajustarse a la alineación exterior y cumplir lo establecido en el Art. 11.4.2.
3. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la Zona y las siguientes condiciones añadidas:
 - a) Superficie Mínima de parcela: la establecida como mínima para una vivienda, por el número de viviendas.
 - b) Distancia Mínima entre paramentos exteriores de viviendas distintas: el doble de la establecida como mínima a lindes de parcela laterales, salvo para el caso regulado en el Art. 12.5.2.1 de estas NNUU.

Artículo 12.5.4. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- 1. Construcciones sobre la altura reguladora:**
 - a) Sobre la altura máxima reguladora se permitirá, además de lo indicado en el Art. 11.2.4 de estas NNUU, una planta de ático retranqueada como mínimo 3 m de la línea de fachada a vial y 2 m de los lindes de parcela laterales, y ocupando como máximo el 50% de la superficie de la planta inferior. La cumbre no podrá situarse a más de 3'50 m sobre la altura reguladora del edificio en línea de fachada. Esta edificación computará a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima.



Sección 6ª. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA).

Artículo 12.6.1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Corresponde al área destinada al asentamiento de actividades industriales situada al Norte del casco urbano y separada de éste, conforme al Plan Parcial industrial aprobado de los Sectores SI-1, SI-2 y SI-3 del planeamiento anterior.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 91 del RZ, en sus Fichas de Zona, Planeamiento y Gestión correspondientes, en esta Sección, en el Capítulo XI de estas NNUU y, subsidiariamente, en el Plan Parcial industrial referido.

Artículo 12.6.2. USOS PORMENORIZADOS.

1. Uso dominante: Industrial 2 y 3.
2. Usos permitidos:
 - a) Terciario, salvo para comercio mayorista de productos derivados de las actividades productivas instaladas en esta área industrial, no admitiéndose en particular comercializar productos de otras áreas industriales ni el comercio minorista.
 - b) Industrial 1.
 - c) Dotacional.
3. Usos no permitidos:
 - a) Residencial, salvo para la vivienda del vigilante o encargado, en parcela superior a 5.000 m² y como máximo una por parcela.
 - b) Industrial 4.

Artículo 12.6.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Distancia mínima a lindes de parcela laterales, 3 m salvo:
 - a) Acuerdo con los colindantes, se garantice que no quedarán medianeras vistas y se cumplan todas las determinaciones de estas NNUU.
 - b) Respecto al linde con la zona verde en el Sector SI-1 (manzana 1A) del Plan Parcial referido, pudiendo abrir en él ventanas y puertas únicamente de uso peatonal.
2. Cuando se dispongan varios edificios en una parcela, la separación mínima entre ellos será de 4 m, y podrán admitirse parcelaciones con parámetros inferiores hasta un 30% a los establecidos con carácter general, si el proyecto técnico garantiza la funcionalidad de los edificios en dichas parcelas.
3. Se prohíbe cualquier tipo de edificación a menos de 18 m de la arista exterior de la carretera CV-6664.



Artículo 12.6.4. INTENSIDAD.

1. La edificabilidad, ocupación y cualquier otro parámetro, se medirá sobre la parcela total de proyecto y como límite la manzana completa, pudiendo agrupar la edificabilidad en alguna zona cuando se compense en otra. Si posteriormente se practican segregaciones, éstas deberán reflejar necesariamente la edificabilidad restante si existiera.
2. Se autoriza el aumento de la ocupación hasta el 85% por necesidades de parcelación o edificación, si bien cuando esto se produzca disminuirá la edificabilidad total en el mismo porcentaje que aumente la ocupación. Es decir, cuando se llegue al 85% de ocupación, la edificabilidad máxima será de 0,90 m²/m². Con esto se pretende fomentar que las edificaciones se desarrollen casi exclusivamente en una planta.

Artículo 12.6.5. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

1. Sobre la altura máxima reguladora (9 m) podrán autorizarse:
 - a) Instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad, como chimeneas de ventilación o evacuación de humos, instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas o pararrayos.
 - b) Construcciones singulares, cuando las necesidades del proceso de producción lo requieran, debidamente justificado e integradas en el conjunto. Cuando se sobrepase la altura máxima señalada en I planta, la edificabilidad máxima de la parcela se reducirá a 0'75 m²/m²s, evitando efectos acumulativos de densificación.

Artículo 12.6.6. CONDICIONES AMBIENTALES.

1. Todos los paramentos exteriores, vallados, construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán tratarse con calidad de obra terminada y que no desmerezca de la estética del conjunto.
2. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar fraccionamientos y estridencias, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial y armónico en su conjunto.
3. Los bloques representativos o administrativos se deberán situar en las fachadas principales, y contar con ventilación e iluminación naturales adecuadas a su uso.
4. Los rótulos de identificación solo podrán situarse dentro de la misma edificación. Deberán resistir a los agentes atmosféricos, prohibiéndose los pintados directamente sobre paramentos exteriores. Si se encontrasen en mal estado de conservación, el Ayuntamiento impondrá su reparación o eliminación, conforme a lo regulado en el Art. 7.2.7 de estas NNUU.
5. La implantación de una actividad terciaria o industrial, no ha de 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, obtendrá 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.

Artículo 12.6.7. CONDICIONES FUNCIONALES.

1. Espacio libre interior de parcela.
 - a) No se podrá utilizar como depósito de materiales ni para vertido de desperdicios.
 - b) Deberá quedar pavimentado o ajardinado.
 - c) En el caso de que se desarrollen actividades al aire libre, se deberán evitar las vistas que produzcan impacto negativo desde el exterior, mediante pantallas preferiblemente vegetales.
2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de imbornales de recogida de aguas conectados a la red de saneamiento, para evitar la contaminación del suelo.
3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.
4. Los sótanos o semisótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.
5. La continuidad de la Colada del Manco en las zonas verdes se resolverá como ruta verde o vial de tráfico ligero.

Artículo 12.6.8. SERVICIOS Y DOTACIONES.

1. La red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.
2. Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de vertido establecidas en el Art. 5.2.7 de estas NNUU.
3. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la normativa en la materia.
4. Se deberá cumplir lo establecido en el Capítulo VI del Plan Parcial industrial de los Sectores SI-1, SI-2 y SI-3, sobre NORMAS DE PROTECCION Y MEDIO AMBIENTE.



CAPÍTULO XIII. DOTACIONES PÚBLICAS DE RED SECUNDARIA.

Artículo 13.1. APLICACIÓN.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo X de estas NNUU para cada uno de los tipos de dotación de que se trate.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

- 1ª. Los documentos de planeamiento y gestión establecidos en el PG anterior para el Sector S-1 (que coincide con el ARU-1), y en el Plan Parcial de los Sectores Industriales SI-1, SI-2 y SI-3 (que coincide con el ARU-3), y sus modificaciones posteriores, continúan siendo válidos en lo que no se oponga al este Plan.
- 2ª. La tramitación de Planes o Programas conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias conforme a los Art. 101 y 103 de la LUV y Art. 289 del ROGTU, aplicando a los documentos aprobados con anterioridad el régimen transitorio establecido para ellos en esas normas.

DISPOSICIÓN FINAL.

- 1ª. Quedan derogados los anteriores documentos de planeamiento de Benissoda, que son sustituidos por el presente Plan General, con excepción de los siguientes documentos, que tendrán carácter supletorio, aplicándose únicamente en su ámbito para lo no regulado en el presente documento:
 - a) Plan Parcial de los Sectores Industriales SI-1, SI-2 y SI-3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Benissoda con fecha 25-9-1997 y con Cédula de Urbanización aprobada por la Generalitat con fecha 23-9-1997.
 - b) Modificación del Sector Industrial SI-3, promovida por TEFECO S.L., aprobada definitivamente y publicada en el B.O.P. de fecha 04-04-2003.



ANEXO I. DEFINICIONES, ABREVIATURAS Y SIGLAS.

1. Conceptos utilizados en la presente normativa, complementando las definiciones contenidas en el Título 2º del RZ, y en las normativas urbanística y de edificación vigentes:

Actividad: Dentro de los diferentes usos, son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Alineación oficial: es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada, distinguiendo Alineación exterior (que coincide con lo definido en el Art. 8 del RZ como Alineación de vial) y Alineación interior (cuando ésta se señala en el interior de una parcela privada).

Altura reguladora: Definido por Art. 42 del RZ, como la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (Fig. 1). Cuando esta línea no sea horizontal, se tomará la distancia vertical máxima entre ésta y la rasante (Fig. 2).

En las calles con pendiente, se aplicará lo establecido en el citado artículo.

En los casos de edificación separada de lindes de parcela, la dimensión anterior se medirá en cada uno de los planos de fachada construida desde la rasante natural del terreno.

Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima no deberán sobrepasar lo establecido para su Zona correspondiente en estas NNUU.

En caso de parcelas recayentes a calles a distinto nivel sin continuidad de fachada, las condiciones de altura reguladora y número de plantas se deberán respetar en cada fachada, aplicando en cada una de ellas lo regulado para las construcciones por encima de la altura reguladora.

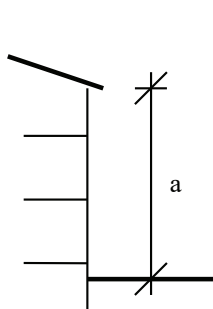


Fig. 1. SECCION.

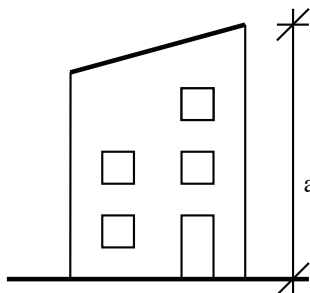


Fig. 2. ALZADO. a = altura reguladora.

Ancho oficial de calle: Anchura de vial señalada en los planos de Ordenación a efectos de establecer alineaciones, retranqueos, etc. Cuando no esté acotada en los planos, a efectos de la limitación de vuelos, se medirá en el tramo de fachada donde se pretenda situar el vuelo, de forma que ningún punto de la alineación opuesta quede a menos de la distancia señalada para el vuelo a realizar.

Calle: Vía urbana de dominio y uso públicos destinada al tránsito de vehículos y/o viandantes.



Cambra: Planta sin distribución situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, de uso no habitable.

Edificabilidad: Definida por Art. 39 del RZ. Su cómputo se realizará con arreglo a los Art. 35 y 36 del RZ y Art. 195.3 del ROGTU. Además de lo indicado en ellos, no computarán como superficie construida a efectos de Edificabilidad:

- Los espacios no cubiertos.
- Los elementos salientes.

Fachada: Paramento exterior de la edificación recayente a vial o espacio libre, público o privado.

Fachada exterior: Aquella que da frente a una vía o espacio libre público.

Fachada interior: Aquella que no da frente a vía o espacio libre público.

Frente de parcela: Definido por Art. 21 del RZ. El mínimo determinado por el Plan deberá alcanzarse al menos en un linde frontal continuo.

Local: Conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Número de plantas: Definido por Art. 44 del RZ. No se consideran a efectos de este parámetro, además de los indicados en el citado artículo, los espacios bajo cubierta por encima de la altura reguladora y del último forjado horizontal, en las zonas en que se permita su aprovechamiento.

Obras Mayores: las que no quepa incluir en la categoría de Obras Menores.

Obras Menores: las de modificación de la disposición interior de los edificios sin cambio de uso, conforme al Art. 492.c del ROGTU, que no superen las siguientes limitaciones técnicas y funcionales:

- No afectar a las particiones interiores de forma generalizada.
- No afectar a la estructura portante de la edificación, aun de forma aislada.
- No requerir entibaciones, ni andamios u otros medios auxiliares de seguridad, ni constituir un peligro para la vía pública.
- No superar el límite de presupuesto para Obras Menores que pudiera establecer la Administración Municipal.

Ocupación de parcela: Definido por Art. 32 y 33 del RZ. No computan los elementos técnicos de las instalaciones si están separados de la edificación.

Parcelación: Nueva división de parcelas, bien por agregación o segregación.

Patio de luces: Espacio no construido que, englobado por la edificación y situado en el interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación.

Pieza habitable: Local en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.



Plano de fachada: Superficie vertical formada por la fachada antes definida, sobre la intersección de la edificación con el terreno.

Rasante: Línea de perfil del terreno en sección.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida, o aprobada por la administración o entidad competente. Salvo especificación en contra, coincidirá con la acera del vial correspondiente.

Solar edificable: Es aquel que, además de cumplir las condiciones exigidas para su calificación como solar y de estar incluido en una área calificada como edificable, reúne las condiciones exigidas en las presentes Normas en cuanto a gestión y dimensiones.

Sótanos y semisótanos: Definidos por los Art. 51 y 52 del RZ. En las calles con pendiente, la altura de la cara inferior del forjado del techo respecto a la rasante de la acera se medirá conforme a lo establecido en el Art. 42 del RZ y en la definición anterior sobre altura reguladora para este caso.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vía pública: Cada una de las calles, plazas, caminos o carreteras que son de uso y dominio públicos.

2. Abreviaturas y siglas utilizados en la presente normativa:

Art.	Artículo.
AR	Área de Reparto.
BIC	Bien de Interés Cultural, conforme al Art. 26 de la LPCV.
BRL	Bien de Relevancia Local, conforme al Art. 46 de la LPCV.
cm	Centímetro.
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 de 17 de marzo).
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.
CTV	Consellería de Territorio y Vivienda (actualmente de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).
D	Decreto.
DA	Disposición Adicional.



DC-09	Normas de Diseño y Calidad (Error! Referencia de hipervínculo no válida. Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).
DT	Disposición Transitoria.
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales.
GV	Generalitat Valenciana.
hab	Habitantes.
L	Ley o Legislación.
L.Actividades	Legislación en materia de Actividades.
L.Acústica	Legislación en materia de protección contra la contaminación Acústica y calidad ambiental.
L.Aguas	Legislación en materia de Aguas y Saneamiento de aguas residuales.
LASBA	Legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
L.Atmosférica	Legislación en materia de protección del medio ambiente Atmosférico.
LCCV	Ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana (L 6/1991 de 27 de marzo, de la GV).
L.Combustibles	Legislación en materia de infraestructuras energéticas de combustibles, destacando por su importancia: – Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. – Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. – Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. – Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
L.Contaminación	Legislación en materia de prevención y control integrados de la Contaminación y Calidad Ambiental.
LEACV	Ley de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (L 5/2019 de 28 de febrero).



LEA	Ley sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio Ambiente (L 9/2006 de 28 de abril).
LENP	Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana (L 11/1994, de 27 de diciembre, de la GV).
L.Espectáculos	Legislación en materia de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.
LFCV	Ley Forestal de la Comunitat Valenciana (L 3/1993 de 9 de diciembre, de la GV) y su Reglamento (D 98/1995 de 16 de mayo, de la GV).
LGCV	Ley de Ganadería de la Comunitat Valenciana (L 6/2003 de 4 de marzo, de la GV).
LIA	Legislación en materia de Impacto Ambiental.
LIC	Lugar de Interés Comunitario incluido en la Red Natura 2000, conforme a la Directiva del Consejo de la Comunidad Europea (92/43/CEE de 21 de mayo).
LIT	Legislación en materia de Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación.
LMEA	Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (L 19/1995 de 4 de julio).
L.Montes	Ley de Montes (L 43/2003 de 21 de noviembre).
L.Movilidad	Ley de Movilidad de la Comunitat Valenciana (L 6/2011 de 1 de abril).
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación (L 38/1999 de 5 de noviembre).
LOFCE	Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (L 3/2004 de 30 de junio, de la GV).
LOMEACV	Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana (L 8/2002 de 5 de diciembre, de la GV).
LOTPP	Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (L 4/2004 de 30 de junio, de la GV).
LOTT	Legislación en materia de Ordenación de los Transportes Terrestres.
LPCV	Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (L 4/1998 de 11 de junio, L 7/2004 de 19 de octubre y L 5/2007 de 9 de febrero, de la GV).



LPHE	Ley de Patrimonio Histórico Español (L 16/1985).
LPRL	Legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales y disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
LPSM	Legislación en materia de Policía Sanitaria y Mortuoria.
L.Residuos	Legislación en materia de Residuos.
LS	Texto Refundido de la Ley de Suelo (L 2/2008, de 20 de junio).
L.Sector Eléctrico	Legislación en materia del Sector Eléctrico, destacando por su importancia: – Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. – Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores. – Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. – Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece los procedimientos de autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat. – Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23. – Real Decreto 223/2008, 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. – Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. – Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica. – Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica. – Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
L.Sector Ferroviario	Legislación en materia del Sector Ferroviario.
LSNU	Ley de Suelo No Urbanizable (L 10/2004 de 9 de diciembre, de la GV).



LTOH	Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana (L 15/2018 de 7 de junio, de la GV).
LUV	Ley Urbanística Valenciana (L 16/2005 de 30 de diciembre, de la GV).
LVCV	Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (L 8/2004 de 20 de octubre, de la GV).
LVP	Legislación en materia de Vías Pecuarias.
m	Metro.
Mº	Ministerio.
NCSR-02	Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002 de 27 de septiembre).
Nom.Act.MINP	Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D 54/1990 de 26 de marzo, de la GV).
NNSS Provinciales	Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito Provincial (Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975).
NNUU	Normas Urbanísticas del Plan General de Benissoda.
PATCI	Plan de Acción Territorial de carácter sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunitat Valenciana (D 78/2005 de 15 de abril, de la GV).
PATFOR	Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).
PATRICOVA	Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003, de la GV).
PAI	Programa para el desarrollo de Actuación Integrada.
PECV	Plan Eólico de la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la GV).
Plan o PG	Plan General de Benissoda.
PP	Plan Parcial.
RD	Real Decreto.



RDL	Real Decreto Ley.
RDPHidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), y sus modificaciones (RD 9/2008 de 11 de enero y RD 1290/2012 de 7 de septiembre).
RITE	Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias. (RD 1027/2007 de 20 de julio).
ROGTU	Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunitat Valenciana (D 67/2006 de 12 de mayo, de la CTV).
RPje	Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (D 120/2006 de 11 de agosto, de la CTV).
RPSMCV	Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunitat Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero, de la Consellería de Sanidad).
RSCL	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RD de 17 de junio de 1955).
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunitat Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, de la GV).
S	Sector.
UE	Unidad de Ejecución.
VPP	Viviendas de Protección Pública.

