



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

03258-2017-U

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 3 de julio de 2017, de aprobación definitiva del Plan General de Jérica

N.REF.: 2016/0112

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 3 de julio de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:
"VISTO el expediente relativo al Plan General de Jérica, y de conformidad con los siguientes**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- El 11 de marzo de 2008 el Ayuntamiento de Jérica remitió al órgano ambiental el borrador del Plan General, ello para que se emitiera el documento de referencia previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Pasados diez meses sin recibir respuesta, el Ayuntamiento acordó exponer al público el Plan por acuerdo de 28 de agosto de 2008, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de 18 de septiembre de 2008 y en un periódico.

El 16 de julio de 2009 la Dirección General de Gestión del Medio Natural emitió el documento de referencia. Tras ello, el Ayuntamiento volvió a acordar la exposición al público del Plan General en sesión de 26 de agosto de 2010, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el DOCV de 3 de septiembre de 2010 y en un periódico. El plazo de información al público se amplió por anuncio publicado en el DOCV de 22 de diciembre de 2010.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 21 de febrero de 2011, aprobó provisionalmente el Plan y solicitó del órgano ambiental la aprobación de la memoria ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental aprobó la memoria ambiental del Plan en sesión de 18 de diciembre de 2014.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el Plan General en sesión de 31 de marzo de 2016.

SEGUNDO.- La solicitud del Ayuntamiento de Jérica de aprobación definitiva del Plan General tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón el 29 de abril de 2016.

Por escrito del Servicio Territorial de Urbanismo de 2 de mayo de 2016 se solicitó al Ayuntamiento que remitiera copia completa del expediente administrativo tramitado. Mediante escritos del Servicio Territorial de Urbanismo de 3 de mayo de 2016 se solicitaron informes de los siguientes organismos:

- La Inspección de Patrimonio Histórico Artístico de la Conselleria competente en cultura,
- La Unidad de Carreteras del Estado.
- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- El Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas y Movilidad Urbana.
- La Diputación Provincial de Castellón.
- La Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- La Dirección Territorial de la Conselleria competente en sanidad.
- La Secretaría Autonómica de Educación e Investigación de la Conselleria competente en educación.
- La Confederación Hidrográfica del Júcar.
- La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Al departamento competente en agricultura de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente y Cambio Climático.
- Al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente y Cambio Climático.
- Al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

El Ayuntamiento ha ido presentando correcciones del Plan para ir sucesivamente corrigiendo las observaciones que se han ido efectuado en los informes sectoriales. El Ayuntamiento de Jérica ha aprobado el 28 de junio de 2017 la versión refundida del Plan General consolidado.

TERCERO.- El documento de Plan General de Jérica está formado por:

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Directrices definitivas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Memoria justificativa, con anexos.
- Normas Urbanísticas y Fichas.
- Catálogo.
- Planos de ordenación.
- Estudio de Paisaje.
- Informe de sostenibilidad ambiental con memoria ambiental.
- Informe de sostenibilidad económica.

CUARTO.- El objeto del documento es dotar al municipio de Jérica de un Plan General que sustituya a las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 3 de junio de 1996. El resumen de superficies del planeamiento vigente es el siguiente:

Superficies del planeamiento vigente

CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE (ha)	% T.M.
SUELO URBANO		
JÉRICA	49,11	0,62
SAN ANTÓN	1,48	0,02
EL REGAJO	9,57	0,12
NOVALICHES	2,52	0,03
TOTAL SU	62,68	0,80
SUELO APTO PARA URBANIZAR		
JÉRICA	1,54	0,02
TOTAL SUZ	1,54	0,02
SUELO NO URBANIZABLE		
Normal	1.914,53	24,35
Área de Interés Medioambiental	4.031,00	51,26
Área Forestal	1.518,00	19,30



Protegido (Valle Fluvial)	60,00	0,76
Protegido (Servidumbre de Carreteras)	262,00	3,33
Protección Arqueológica	14,00	0,18
TOTAL SNU	7.799,53	99,18
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.863,75	100,00

El resumen de superficies del Plan General es el siguiente:

Superficies del planeamiento propuesto		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE (ha)	% TM
SUELO URBANO		
JÉRICA	39,56	0,50%
SAN ANTONIO	1,70	0,02%
EL REGAJO	8,47	0,11%
NOVALICHES	2,52	0,03%
UE-1	0,93	0,01%
UE-2	1,50	0,02%
UE-3	1,15	0,01%
UE-4	1,51	0,02%
UE-5	0,60	0,01%
UE-6	0,63	0,01%
UE-7	1,51	0,02%
UE-8	1,65	0,02%
UE-9	0,00	0,00%
UE-10	2,09	0,03%
UE-N1	1,38	0,02%
UE-N2	0,00	0,00%
TOTAL SU	65,22	0,83%
SUELO URBANIZABLE		
SUZR-1	4,82	0,06%
SUZI-1	6,31	0,08%
TOTAL SUZ	11,13	0,14%
SUELO NO URBANIZABLE		
Común Grado 1	1.006,20	12,80%
Común Grado 2	77,38	0,98%
Común Grado 3	45,20	0,57%
Común Grado 4	261,59	3,33%
Común Grado 5	27,87	0,35%
TOTAL SNU COMÚN	1.418,24	18,04%
Protección de Cauces (PC)	242,70	3,09%
Protección Forestal (PF)	5.415,51	68,87%
Protección Masas Forestales	5.260,18	66,89%
Protección Montes de Utilidad Pública	3.163,85	40,23%
Protección Áreas Incendiadas	2.660,72	33,84%
Protección Paisajística Medioambiental (PPM)	3.018,04	38,38%
Protección Vías Pecuarias (PVP)	155,50	1,98%
Protección y reserva de Infraestructuras (PI)	471,46	6,00%
TOTAL SNU PROTEGIDO (*)	6.369,16	80,99%
TOTAL SNU	7.787,40	99,03%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	7.863,75	100,00%

El cuadro comparativo en relación con el planeamiento anterior es este:

Comparación de Superficies del Planeamiento Vigente y Propuesto				
CLASIFICACIÓN SUELO	Planeamiento Vigente		Planeamiento Propuesto	
	SUP (ha)	% TM	SUP (ha)	% TM
Suelo Urbano	62,68	0,80	65,22	0,83%
Suelo Urbanizable	1,54	0,02	11,13	0,14%
Suelo No Urbanizable Común	1.914,53	24,35	1.418,24	18,04%
Suelo No Urbanizable Protegido	5.885,00	74,83	6.369,16	80,99%
TOTAL	7.863,75	100,00	7.863,75	100,00%

QUINTO.- Se han emitido los siguientes informes (en el caso de que se hayan emitido varios informes por una misma Administración, se hace referencia al último informe emitido):

- El 18 de diciembre de 2014 se aprobó por la Comisión de Evaluación Ambiental la memoria ambiental del Plan General.
- El 2 de marzo de 2010 informe del Área de Planificación del Territorio y del Litoral de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
- El 21 de julio de 2009 informe del Servicio de Apoyo Técnico de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
- El 19 de septiembre de 2008 informe de la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Conselleria de Gobernación.
- El 16 de septiembre de 2008 informe del Área de Industria e Innovación de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación.
- El 31 de julio de 2008 informe de la Entitat Metropolitana para el Tratamiento de Residuos.
- El 11 de noviembre de 2008 informe de la Gerencia de Reciclados Palancia.
- El 23 de marzo de 2012 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- El 24 de febrero de 2009 de la Dirección General del Agua de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
- El 25 de marzo de 2009 de FACSA, empresa suministradora del agua.
- El 30 de marzo de 2009, informe de Red Eléctrica de España.
- El 29 de septiembre de 2008 informe de la Dirección Territorial de Medio Ambiente.
- El 12 de septiembre de 2008 informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.
- El 29 de noviembre de 2010 de la Dirección Territorial de Cultura.
- Informe favorable de la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial de 15 de junio de 2016.
- Informe favorable de la Unidad de Carreteras del Estado de 30 de junio de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo que resulta de la Disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), este expediente ha de resolverse de conformidad con la legislación anterior a la esa Ley.

El Plan General de Jérica se ha tramitado después de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), por lo que su aprobación definitiva ha de resolverse de conformidad con lo establecido en dicha Ley, así como en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante LSNU), y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo (en adelante ROGTU).

Sin embargo, y desde el mismo momento en el que este Plan General entre en vigor, en su aplicación ya no va a tenerse en cuenta esa normativa urbanística, la cual ha quedado derogada por la LOTUP. A los efectos de aplicar lo dispuesto en la LOTUP, conforme a lo señalado en su Disposición transitoria segunda, apartado primero, este Plan General se asimilará automáticamente al Plan General de la nueva Ley. Además, y como no puede ser de otro modo, todas las referencias que se efectúan en las Normas urbanísticas del Plan a concretas leyes y disposiciones urbanísticas o sectoriales se deberán entender automáticamente sustituidas por las que en cada momento estén en vigor, cuyas determinaciones prevalecerán y serán aplicables en los términos que de ellas resulte.

SEGUNDO.- La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos del 81 a 86 de la LUV y resto de normativa aplicable, y la documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 de la LUV y en los artículos del 142 al 154 del ROGTU.

Durante la información al público del Plan General el Ayuntamiento solicitó informe de todas las Administraciones sectoriales y entidades afectadas, así como de los Ayuntamientos colindantes. Recibido el documento para su aprobación definitiva, el Servicio Territorial de Urbanismo ha dado igualmente oportunidad a las Administraciones sectoriales afectadas para que puedan examinar la última versión del Plan.

El Plan General de Jérica ha sido sometido al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

TERCERO.- La aprobación definitiva de este Plan General, al contener la ordenación estructural del municipio, es autonómica.

El hecho de que la aprobación definitiva corresponda a la Conselleria no supone que el control autonómico en el momento de la aprobación definitiva no carezca de los límites derivados de la garantía constitucional de la autonomía local.

Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, "la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquélla decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal". Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención "no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurren intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores".

El Tribunal Supremo (por ejemplo en su sentencia de 27 de enero de 2015, recurso de casación 98/2013, que hace amplio repaso de las anteriores) ha precisado "la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, en el sentido de que sólo podrá denegar la aprobación del Plan: por razones de legalidad, por resultar sus determinaciones arbitrarias o por ser contrarias a intereses supramunicipales".

La LUV recoge estas ideas. Así, el artículo 85 de esta Ley autonómica, tras explicitar los cometidos autonómicos que permiten formular objeciones a la aprobación definitiva del planeamiento municipal, establece que le está vedado a la resolución autonómica de aprobación cuestionar la interpretación de tal interés formulada por el Municipio desde su propia representatividad. En definitiva, la Ley atribuye a la política municipal gestora del urbanismo un espacio de decisión propio, en el que los órganos representativos de la colectividad local podrán apreciar la oportunidad de las iniciativas urbanísticas que se le planteen.

CUARTO.- El Plan General de Jérica que se examina contiene todas las determinaciones exigibles a esta figura de planeamiento, ello conforme a lo previsto en el artículo 62 y concordantes de la LUV y 139 y concordantes del ROGTU.

QUINTO.- Las determinaciones del Plan General de Jérica han tenido en cuenta las observaciones efectuadas por todas las Administraciones sectoriales cuyas competencias pueden tener incidencia sobre el territorio.

En relación con la integración en el Plan del contenido de los informes sectoriales emitidos en su tramitación ha de recordarse que, como ya señaló la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su acuerdo de 26 de junio de 2016 (expediente 2015/0207), el papel de la Comisión Territorial de Urbanismo, como órgano competente para resolver la aprobación definitiva de determinados Planes urbanísticos, no es el de un mero recopilador de los informes sectoriales emitidos durante la tramitación, sino que comprende el poder valorar si las objeciones formuladas en tales informes encajan en el ámbito competencial de la Administración sectorial de que se trate y

respetan la autonomía municipal constitucionalmente garantizada. Todo ello teniendo en cuenta también, en cada caso, el carácter del informe de que se trate: preceptivo o no preceptivo, vinculante o no vinculante.

Esta función de coordinación en relación con los informes sectoriales emitidos en la tramitación de un Plan se contempla ahora en los artículos 53.2 y 57.1.b de la LOTUP, así como también en el artículo 8 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, en particular como función de las Comisiones Informativas de Urbanismo.

Es frecuente que, durante la tramitación de un Plan, se emitan informes sectoriales que efectúan observaciones ajenas al contenido del instrumento de planeamiento de que se trata. En estos supuestos, y en palabras del dictamen 12/2017, de 11 de enero, del Consell Jurídic Consultiu, deberemos tener en cuenta que "como tradicionalmente ha sostenido el Tribunal Supremo, aquellos contenidos del informe que rebasen el ámbito material del procedimiento administrativo en el que se emite son irrelevantes, deduciéndose esta irrelevancia de la naturaleza del informe, pues si los informes tienen su fundamento en que constituyen un medio para garantizar el acierto de la resolución final que se dicte en el procedimiento administrativo en el que se emite, es evidente que no son materia de informe todas aquellas cuestiones que no están dirigidas a asegurar el acierto de la resolución final (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1996)."

El ROGTU pone límites a la documentación y determinaciones exigibles a los Planes para evitar que se tengan que incorporar cuestiones ajenas a su objeto. Así, el artículo 146 del ROGTU, en su apartado tercero, establece que la memoria justificativa "se redactará de modo sintético, evitando teorizaciones innecesarias al fin perseguido", a lo que se añade en el apartado 4 que "en ningún caso se condicionará la redacción del Plan General a la realización de estudios de interés social que no tengan relevancia para la fijación de sus determinaciones o puedan abordarse con independencia de él". Y, en el mismo sentido simplificador, el artículo 148.4 del ROGTU señala que en las normas urbanísticas "no se contendrán aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, bastando realizar una remisión a ellas".

Todo ello deberá ser tenido en cuenta a la hora de valorar determinadas observaciones efectuadas en informes sectoriales relativas a incorporar en el Plan documentos o cuestiones ajenas a su contenido, o a la necesidad de incorporar expresamente en las Normas urbanísticas textos normativos que ya figuran en concretas leyes sectoriales.

Finalmente, hay que recordar que en el procedimiento de aprobación de los Planes urbanísticos, que en la práctica se presenta en extremo complejo y se dilata en el tiempo de modo excesivo, operan también una serie de principios jurídicos, ahora expresamente recogidos en la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC), como son "el principio de celeridad" (artículo 71.1), el "principio de simplificación administrativa" (artículo 72.1) y los principios de "eficacia" y de "eficiencia" (artículo 129.1), que obligan al órgano tramitador, como expresamente establece el artículo 20.1 de esa Ley, a "adoptar medidas oportunas para remover los obstáculos que impiden, dificulten o retrasen" la tramitación de los procedimientos. No se trata de enunciados sin eficacia jurídica, sino de verdaderas reglas legales que han de inspirar la actuación del instructor del procedimiento y que pueden plasmarse en actuaciones concretas.

En los fundamentos de derecho siguientes sólo se analizan las cuestiones particulares que, en orden a la aprobación del Plan, resultan de determinados informes sectoriales que plantean alguna observación que ha de ser tenida en cuenta para poder aprobar el Plan. El resto de informes sectoriales favorables emitidos no incluyen condición alguna, por lo que no resulta necesario ocuparnos de ellos de modo particular.

SEXTO.- El Plan General de Jérica ha sido sometido al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

El 18 de diciembre de 2014 se aprobó por la Comisión de Evaluación Ambiental la memoria ambiental del Plan General. La memoria ambiental establece las siguientes condiciones que deben ser cumplimentadas:

"1.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse confirmación de informe favorable al Plan General por parte de la Conselleria de Cultura.

2.- Perímetros de protección:

2.1.- Puntos de captación de agua para abastecimiento humano: en el perímetro de 300 m. en torno a los mismos, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada, se establecerá lo siguiente:

a.- En relación con la calificación urbanística:

- Los suelos urbanos y urbanizables no consolidados afectados por este perímetro deberán incorporarse a la red primaria de espacios libres y zonas verdes: gran parte el suelo urbano de El Regajo. Sin perjuicio de lo que más adelante se indicará respecto al riesgo de inundación.

- En el suelo no urbanizable la calificación urbanística deberá ser de especial protección. La regulación de usos establecida para los mismos se considera adecuada con la corrección efectuada en el apartado siguiente (b).

b.- En el perímetro de 300 m, además de la regulación indicada para el SNU protección cauces, se añadirá lo siguiente:

"Se prohíbe la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos, el almacenamiento temporal y los vertidos de residuos y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de las tierras o favorecer la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc. Igualmente queda prohibida la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno de protección, establecido en un círculo de trescientos metros (300 m.) de radio, medido desde el punto de captación de las aguas.

En estas áreas, especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se prohíben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos.

Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectadas."

c.- El punto de captación de agua para abastecimiento humano de Randurías se ubicará en el plano de ordenación, de acuerdo con las coordenadas de la CHJ: sistema de referencia ETRS89, X: 707069,411 Y: 4421214,160.

2.2.- Se grafiará en los planos de ordenación el perímetro de protección del derecho minero de aguas minero-medicinales Fuente del Baño, y para el interior del mismo el Ayuntamiento deberá elaborar unas ordenanzas detalladas de trabajos y actividades permitidas dentro del perímetro junto con las medidas concretas a tomar para cada tipo de trabajo o actividad, o concretar el procedimiento para autorizar los trabajos y actividades dentro de los perímetros establecido en el artículo 43 del Reglamento General de la minería.

Respecto a la primera opción, las ordenanzas no forman parte del Plan propiamente, ni precisan de memoria ambiental con la memoria ambiental, pero deberá obtener informe favorable del servicio territorial de industria de Castellón, y estar operativo en el momento de aplicación del Plan en la zona.

Respecto a la segunda opción, el Plan incorporará un procedimiento para autorizar las actividades y trabajos dentro del perímetro, debiendo contemplarse en el mismo la consulta al servicio territorial de industria de Castellón cuando el recurso pueda verse afectado, y en cualquier caso en trabajos subterráneos.

Todo ello, sin perjuicio de que en los trabajos subterráneos deberá intervenir además en la autorización el servicio territorial de industria de Castellón.

3.- Suelos urbanos y urbanizables:

3.1.- Deberá eliminarse la UE-9 y clasificar los terrenos como suelo no urbanizable. suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.

3.2.- Deberá eliminarse la manzana ADO 1 / 2A que está situada junto a la curva que traza el cauce del río Palancia, en la zona más próxima al núcleo histórico, e incorporar los terrenos a la zona verde de parque público que linda con el cauce del río Palancia.

3.3.- En la manzana ADO 1 / 2A situada al Este de la UE-1, deberán exigirse, al menos, las condiciones generales de adecuación de las edificaciones establecidas en el artículo 27 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

3.4.- Respecto a la UE-1 se revisará la ordenación pormenorizada concentrando la edificabilidad en la parte más alejada del río (fuera de la zona de flujo preferente) y, en todo caso, en la Ficha de Gestión de esta unidad de ejecución deberán establecerse condiciones a la urbanización y a la edificación para minimizar la afección del riesgo de inundación.

3.5.- SUZR-1: Se incorporará a la ficha de planeamiento y gestión del sector los siguientes condicionantes para el desarrollo del mismo:

- La realización previa de estudios geotécnicos de detalle que se llevarán a cabo también para el acondicionamiento del camino de acceso.

- La línea eléctrica de alta tensión (66 Kv) que atraviesa la zona del sector se enterrará, o se desviará por el límite del sector (dentro del mismo) si permanece en aéreo, manteniendo en ambos casos las distancias y servidumbres que correspondan de acuerdo con la legislación sectorial.

3.6.- SUZI-1: en la ficha del sector se añadirá como aclaración a industria ligera, lo siguiente: no estarán permitidas aquellas que estén sujetas a autorización ambiental integrada, anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio de la generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana.”

3.7.- UE-N2: se eliminará esta unidad de ejecución, quedando como SNUC-1.

3.8.- En la ficha de gestión de la unidad de ejecución UE-N1 se establecerá como condición antes del funcionamiento de la unidad que se garantice el sistema de depuración de aguas residuales y la recogida de residuos sólidos urbanos. Si se opta por el sistema propio de depuración, deberá reservarse ubicación y adoptar sistema que evite molestias por malos olores y ruidos.

3.9.- En las fichas de gestión de las siguientes unidades de ejecución 3, 6 y 8 que superan los objetivos de calidad en menos de 10 dB se indicará que las edificaciones deberán adoptar las medidas correctoras que establece el estudio acústico, y además que esas medidas podrán verse incrementadas por lo que indique al respecto el Código técnico de la Edificación, de obligado cumplimiento en el ámbito de la edificación de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana de protección contra la contaminación acústica.

3.10.- En las fichas de gestión de las unidades de ejecución residencial 3 y 8 se establecerá que previamente a su desarrollo el ayuntamiento deberá adoptar un Plan acústico municipal de carácter zonal.

3.11.- En el plano de ordenación pormenorizada O.P.1.4. se reflejará la línea límite de edificación para suelo urbano indicada por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento en su informe, también en el extremo norte de la vía férrea.

4.- Ordenación del suelo no urbanizable:

4.1.- En los terrenos situados al Oeste del río Palancia propuestos como SNUC-4 y SNUC-1, deben corregirse los usos, de manera que el uso dominante será el agropecuario, forestal y cinegético, y los usos que se consideran compatibles con ese entorno y las características de los enclaves serían:

- Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

- Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo rural, con una distancia entre ellos de al menos 250 m. y con características y dimensiones reducidas acordes al entorno forestal en el que se encuentran.

- Actividades relacionadas con el agroturismo con dimensiones y características acordes con el entorno forestal.

- Obras e instalaciones de redes de suministro y comunicaciones y estaciones de suministro de carburantes.

El resto de usos estaría prohibido.

Todas estas edificaciones deberán contar con un sistema de autoabastecimiento de luz y agua así como un sistema de depuración de aguas residuales y de gestión de residuos.

En las normas urbanísticas se establecerá que los enclaves (SNUC-4 y SNUC-1) en el entorno de la cantera, SNUC-2, los usos de vivienda ligada a la explotación agrícola y el de establecimientos hoteleros, restauración y asimilados, así como otros usos como el de estaciones de servicio de carburantes o actividades turísticas no estarán permitidos en la franja de 500 m. desde el límite del SNUC-2. Sólo deben estar permitidos los usos dominantes: agropecuario, forestal y cinegético. No obstante, una vez se concluya el uso de explotación minera se podrían dar los usos antes indicados en esos enclaves de la franja de 500 m.

4.2.- Terrenos situados al Este del río Palancia (plano O.E.1.1)

- Las superficies SNUC-1 situadas al Este del río Palancia y rayadas horizontalmente en el plano anexo a la presente MA, pueden admitir los usos propuestos en la última documentación remitida, y además podrían admitir igualmente los usos propuestos para el SNUC-4.

- Las superficies y usos propuestas como SNUC-4 situadas junto al núcleo urbano de Jérica al sur del mismo son aceptables ambientalmente.

- El resto de superficies propuestas como SNUC-1 y SNUC-4, sus usos deben ajustarse a lo indicado anteriormente para las superficies SNUC-1 y SNUC-4 situadas al Oeste del río Palancia (apartado 4.1).

4.3.- Se incorporará a la normativa que las edificaciones en todos los suelos deberán garantizar un adecuado sistema de gestión de los residuos y de gestión de aguas residuales

4.4.- En el caso de superposición de calificaciones en los planos de ordenación, se establecerá en la normativa urbanística que regirá aquella que sea más restrictiva, para garantizar mejor la conservación de los valores y funciones que tenga la zona.

4.5.- En el SNUC-PM se exigirá para los usos de alojamientos turísticos, instalaciones turísticas y recreativas que la distancia entre ellos sea al menos de 250 m. Por otra parte estos usos estarán sujetos en el ámbito del LIC, a lo establecido en la legislación sectorial de Red Natura 2000 (al menos evaluación previa de repercusiones sobre Red Natura 2000), y requerirán evaluación ambiental sólo si así se establece en la legislación sectorial de evaluación ambiental.

4.6.- Se incorporará a la normativa urbanística que en las zonas con SNUC atravesadas por cauces, en una franja de 25 metros a ambos lados del dominio público hidráulico (cauce), la vegetación natural existente deberá mantenerse.

5.- Se someterán a evaluación de impacto ambiental aquellos proyectos que así se determinen en la legislación sectorial de evaluación de impacto ambiental, haciéndose desaparecer de la normativa la referencia a que determinadas actuaciones se someterán a evaluación de impacto ambiental si no están sometidos a evaluación por la legislación sectorial (SNUC-PM, etc.).

6.- En relación con el paisaje:

6.1.- La terminología de sistema de espacios abiertos se modificará por la de infraestructura verde.

6.2.- En el plano 4.1 de ordenación estructural, elementos del sistema de espacios abiertos: se grafiarán como elementos del sistema de espacios abiertos (infraestructura verde) las vías, paseos que sirvan de conexión entre las zonas verdes y con el sistema de espacios abiertos (infraestructura verde) exterior al casco urbano.

En el plano 4.2 de ordenación estructural (sistema de espacios abiertos) figurará también como parte del mismo todo el ámbito del suelo no urbanizable de protección paisajística medioambiental.

6.3.- Los programas de paisaje formarán parte del Plan General como fichas anejas al mismo, no como parte del articulado de la normativa urbanística.

6.4.- Las normas de integración paisajística del estudio de paisaje se transcribirán íntegramente en la normativa urbanística.

6.5.- En la ficha de planeamiento y gestión del SUZI-1 además de la franja de afección visual a LIC, se deberán reflejar franjas de afección visual respecto a las infraestructuras de comunicación (principalmente carretera nacional y en menor medida vía férrea) sin necesidad que sea una zona verde.

7.- En los suelos no urbanizables protegidos se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

8.- La terminología utilizada en la normativa haciendo referencia a usos restringidos se sustituirá por la de prohibidos, de manera que los usos que no sean dominantes o compatibles queden prohibidos.

9.- Se modificará la delimitación de zonas inundables de los planos de ordenación, ajustándose a la delimitación dada en la cartografía del sistema nacional de zonas inundables de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ).

El documento aprobado por el Ayuntamiento incluye un informe justificativo de que se han cumplido estas condiciones.

SEPTIMO.- En relación con la ordenación establecida en el Plan General, y por lo que respecta a su incidencia sobre las carreteras del Estado, se han emitido varios informes desfavorables por parte de la Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

El 16 de marzo de 2017 se emitió informe desfavorable por la Unidad de Carreteras del Estado. Para subsanar el informe el Ayuntamiento presentó una documentación de subsanación, respecto de la cual el 18 de mayo de 2017 la Unidad de Carreteras del Estado ha señalado que no se habían corregido todas las cuestiones. En concreto, en este informe se señala lo siguiente:

“Tras estudiar la documentación remitida, esta Unidad de Carreteras informa que la documentación recibida no se considera suficiente para modificar el sentido desfavorable del informe de la Demarcación de Carreteras, puesto que no se han atendido todos los requerimientos solicitados, por lo que deberá presentarse nueva documentación acorde a las siguientes consideraciones:

1.- Propuesta de futuro boulevard del tramo de la N-234 que atraviesa el municipio.

En la documentación aportada el 21 de abril de 2017, los planos de ordenación estructural y los planos de ordenación pormenorizada siguen reflejando la solución tipo boulevard con rotondas como base de la ordenación en el tramo de la N-234 que atraviesa el núcleo urbano de Jérica, excepto el plano de ordenación pormenorizada OP 1.4.

Se reitera la necesidad de tomar como base de ordenación del PGOU la situación producida por el actual trazado de la N-234, que es el que deberá figurar en todos los planos (estructurales, ordenación, información, etc.), planos de la memoria descriptiva, fichas descriptivas y documentos del PGOU en lugar de hacer referencia a una posible conversión futura en boulevard.

A la actual situación de la N-234 le serán de aplicación todas las zonas de protección de las carreteras estatales (que deberán grafarse en los planos de ordenación estructural y pormenorizada) con las limitaciones que ello supone, en tanto que no resulte cedido el tramo N 234 al Ayuntamiento.



El PGOU podrá recoger una posible ejecución del boulevard, denominándola y considerándola como una ordenación futura del vial de la N-234. Esta futura ordenación del tramo de la N-234 que atraviesa el núcleo de población de Jérica no podrá realizarse hasta que el tramo completo de la N-234 que atraviesa el término municipal de Jérica pierda su condición de vía afecta a la Red de Carreteras del Estado. Este condicionante deberá incluirse claramente en la documentación del PGOU.

2.- Adaptación a la legislación de carreteras vigente.

Se deberá hacer referencia al cumplimiento de la legislación básica de Carreteras del Estado dentro de alguno de los artículos donde se describen los suelos clasificados como urbanos en las normas urbanísticas, cuando éstos se encuentren dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales. Se considera que este aspecto podría añadirse dentro del artículo 8 d ellas Normas Urbanísticas, "ejecución del suelo urbano", o en otro que se considere más adecuado a juicio del redactor.

Se añadirá en el artículo 14 de las normas urbanísticas el cumplimiento de la legislación básica de Carreteras del Estado en el desarrollo de las zonas urbanizadas.

Legislación básica de Carreteras del Estado:

-Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

-Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015.

-Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones.

3.- Zonas de protección de las carreteras estatales.

En la documentación complementaria presentada se indica que como no se puede incluir con suficiente detalle en la leyenda de los planos la zona de protección de las carreteras estatales se hace referencia en la leyenda a los croquis incluidos en el punto 7 de la memoria justificativa.

Dicha referencia se realiza como "LÍMITE DE LAS ZONAS DE DOMINIO, SERVIDUMBRE, AFECCIÓN Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN DE LA CARRETERA N-234. Ver apartado 7 de la Memoria justificativa y deberá cambiarse por "EL LÍMITE DE LAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE, AFECCIÓN Y LÍMITES DE EDIFICACIÓN DE CARRETERAS ESTATALES SE CONSIDERA SEGÚN LEY 27/2015, DE CARRETERAS". Ver apartado 7 de la memoria justificativa.

Se eliminarán aquellas otras referencias de la leyendas que resulten contradictorias o no precisas respecto de las carreteras estatales.

4.- Documentación a aportar.

Se aportará CD con toda la documentación completa que forma parte del PGOU en lugar de presentar solo aquellas partes que cambian respecto de otros documentos anteriores, con la finalidad de disponer del documento global".

El Ayuntamiento de Jérica ha presentado una nueva documentación en la que se incluyen estas correcciones, la cual ha sido remitida a la Unidad de Carreteras del Estado por escrito del Servicio Territorial de Urbanismo de 16 de junio de 2017.

El 30 de junio de 2017 la Unidad de Carreteras del Estado ha emitido informe favorable a esta última documentación. En concreto, el informe concluye del siguiente modo:

"Informar en sentido favorable, con carácter vinculante, a Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, las actuaciones consistentes en "Plan General de Ordenación Urbana de Jérica. (Castellón)", teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- Cualquier posible referencia que contenga el PGOU de Jérica (en planos, memorias, documentos etc...) en relación a una posible conversión en boulevard del tramo de la N-234 comprendido entre el enlace de Novaliches y la glorieta de conexión hacia la A-23, se deberá entender como una posible situación futura de ordenación urbana condicionada a la aprobación previa de la actuación por el titular de la vía tal y como se indica en las memoria justificativa, o condicionada a que la N-234 pierda su condición de vía afecta a la Red de Carreteras del Estado en cualquiera de sus tipologías.

Mientras no se produzca este hecho, la base de ordenación del PGOU es la situación producida por el actual trazado de la N-234, que es la que figura en los planos de ordenación.

2.- Se recuerda que para la realización de cualquier tipo de obra, instalación, actuación, etc... ubicada dentro de las zonas de dominio público, servidumbre o afección de las carreteras estatales en tramo considerado no urbano por la normativa estatal de carreteras, requerirá la autorización previa del Ministerio de Fomento. Para los tramos considerados como urbanos por la normativa estatal de carreteras (aquellos en que los terrenos a ambos lados de la carretera están clasificados como urbanos por el planeamiento urbanístico vigente) será necesario la obtención de autorización previa del Ministerio de Fomento para la realización de cualquier tipo de obra, instalación, actuación, etc... en las zonas de dominio público y servidumbre. En ambos casos se ajustarán a la legislación y normativa estatal de carreteras vigente.

3.- Los futuros desarrollos urbanísticos colindantes a la N-234 o A-23 no podrán incluir terrenos demaniales titularidad del Ministerio de Fomento o aquellos ubicados en la zona de dominio público de las carreteras estatales. Si el desarrollo de futuras actuaciones urbanísticas comprendiese terrenos clasificados como dominio público por la legislación de carreteras estatal no expropiados, deberán clasificarse como SNUPI y entregarse al Ministerio de Fomento. Así mismo, se recuerda la obligación del cumplimiento de la normativa estatal de carreteras en el desarrollo urbanístico de los suelos colindantes a la Red de Carreteras del Estado según el art 6 de las Normas Urbanísticas. Para su informe y posterior aprobación, se deberán presentar planos de detalle suficiente que permitan definir con concreción las zonas de protección de la carretera (incluirán la arista exterior de la explanación, la arista de la calzada, la zona de dominio público, la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad respecto de la carretera afectada, según se definen en los artículos 28, 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras) y con ello permitirán determinar exactamente el alcance de la superficie SNUPI colindante a la carretera.

4.- Los posibles desarrollos urbanísticos cercanos a las carreteras estatales (A-23 y N-234), estarán condicionados para la construcción de edificaciones por posibles servidumbres acústicas según lo indicado en el art 33.1 de la Ley 37/2015."

Estas condiciones se cumplirán en el desarrollo del Plan.

OCTAVO.- El 13 de enero de 2017 el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón remitió al órgano competente en materia de educación de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte el documento de subsanación presentado por el Ayuntamiento de Jérica en relación con un primer informe con deficiencias emitido por ese organismo el 14 de julio de 2016, La solicitud de informe tuvo entrada en la Conselleria competente en educación el 19 de enero de 2017.

La Disposición adicional undécima de la LOTUP establece lo siguiente:

"Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales. Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento."

A su vez, el artículo 80.4 de la LPAC establece lo siguiente:

"Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución."

En el caso del Plan General de Jérica, transcurrido ampliamente el plazo legal de un mes, el 6 de junio de 2017 se ha recibido el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Secretaría Autonómica de Educación e Investigación de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. El oficio de dicho Servicio es de 30 de mayo de 2017, y adjunta un informe que aparece fechado el 10 de abril de 2017. El informe es desfavorable. Por un lado, se exige ahora una parcela de suelo escolar de 10.000 m², que no había sido exigida expresamente con anterioridad. Por otro lado, se exige que en las normas urbanísticas se haga una expresa remisión a las condiciones edificatorias para el equipamiento escolar establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio.

Conforme a lo establecido en la Disposición adicional undécima de la LOTUP y en el artículo 80.4 de la LPAC, este informe, al haber sido emitido fuera de plazo, podría no ser tenido en cuenta al adoptar la resolución de aprobación definitiva.

Sin embargo, el Ayuntamiento ha presentado una documentación adicional, que ha sido aprobada por el Pleno el 28 de junio de 2017, en la que se asumen la totalidad de observaciones realizadas en el informe extemporáneo emitido por la Conselleria competente en educación. De esta documentación, cabe indicar lo siguiente:

a.- Se amplía la parcela SED-5 de uso Educativo a 10.000 m², para permitir aumentar el perfil del centro a 91+18P. Se puede comprobar cómo se ha incrementado este suelo en el Anexo a este informe. En tanto no se lleve a cabo la ampliación del colegio, en este suelo el uso dotacional deportivo es un uso permitido.

b.- Sobre los lindes de la parcela PED-1 de uso Educativo, de 9.331,05 m², se ha justificado suficiente la posibilidad de que, cuando tenga que albergarse el centro público, se cumplan las condiciones del artículo 10, apartados 2 y 6 del Decreto 104/2014, de 4 de julio. En

cualquier caso, hay que recordar que es en la fase de ejecución de lo previsto en el Plan cuando las parcelas pueden adquirir esas condiciones. Además, en la tramitación ya obran los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Júcar y del Servicio de Ordenación del Territorio relativo al PATRICOVA.

c.- En el artículo 44 de las Normas se ha eliminado el apartado c) y se ha modificado modifica el subapartado h) del apartado e) (que pasa a ser el d), indicando lo siguiente: "h) Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades"

d.- Se ha modificado el artículo 45 de las Normas Urbanísticas, indicando lo siguiente: "Excepto en las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo público, los bienes demaniales podrán ser desafectados en cuanto al subsuelo previo acuerdo municipal. Asimismo, podrá desafectarse parte del vuelo de Jos mismos siempre que ello no suponga minoración de los estándares y se mantenga el uso o dominio público como objeto principal del inmueble"

e.- Se ha incorporado en el artículo. 44 apartado e) de las Normas, que "todas las instalaciones existentes en las parcelas educativas que no formen parte de las necesarias para los Centros Educativos, incluido el poste eléctrico, se deberán eliminar con anterioridad a la realización de los mismos"

f.- Se ha sustituido el título de "Acústica" en el apartado de "Otras Condiciones", en las Fichas de Zonas de Ordenación, por "Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos"

g.- Se ha incorporado en el artículo 44 apartado f) de las Normas lo siguiente: "Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos establecidos en el Art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, debiendo justificar dicho cumplimiento, en su caso"

De este modo, ningún obstáculo legal existe en orden a la aprobación del Plan General de Jérica por lo que respecta al tratamiento urbanístico del suelo educativo.

NOVENO.- El Plan General de Jérica cumple la reserva de suelo destinado a vivienda protegida que le resulta exigible.

En este caso, la reserva de vivienda protegida exigible es la que resulta de lo establecido en la Disposición adicional sexta de la LUV. Según se señala en el primero de los apartados de esta Disposición, "en los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia"

Los indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública fueron fijados por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de julio de 2008 (DOCV de 1 de agosto de 2008).

El artículo 4 de la Orden concreta, para el caso de formulación de Planes Generales, la forma de calcular la reserva:

"En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 \text{ Ppt }]$$

Donde :

R : reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD : indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P : población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt : población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento."

El anexo 6 de la Memoria justificativa, denominado "Estudio de vivienda", efectúa los cálculos correspondientes, en aplicación de esta fórmula, de lo que resulta la necesidad de reservar 11.584 m² de techo de vivienda protegida, que se ha reservado en las correspondientes unidades de ejecución.

DÉCIMO.- El documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de junio de 2017 ha incorporado todas las exigencias que se le han ido señalando durante la tramitación.

En suma, procede aprobar definitivamente el Plan General de Jérica.

Por indicación del vocal de la Conselleria competente en cultura en la Comisión Territorial de Urbanismo, se recuerda al Ayuntamiento que, tras la aprobación del Plan General, con el objeto de dar cumplimiento a lo que resulta de la Disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano, según la redacción dada por la Ley 9/2017, de 7 de abril, en el caso de que existan en el municipio elementos ahora incluidos en la citada Disposición, deberá iniciar una modificación puntual del Catálogo del Plan General, ello para incluir en él tales elementos.

UNDECIMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón es el órgano competente para resolver este expediente, conforme a lo que resulta del artículo 7.1 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Jérica

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.

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

Castellón, 3 de julio de 2017.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Proyecto Plan General de Jérica (Castellón)

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

LIBRO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 7

Título Preliminar. Integración dentro del Plan General de Ordenación Urbana 7

Artículo 1. Documentación. 7

Artículo 2. Normativa que se regula mediante ordenanza municipal complementaria no integrada en el Plan General de Ordenación Urbana. 7

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión. 8

Artículo 4. Marco legal 9

Artículo 5. Reajustes de las determinaciones del Plan 10

Título Primero. Normas de Ordenación Estructural 11

Capítulo 1. Clasificación del suelo 11

Artículo 6. Clasificación del suelo 11

Sección Primera. Régimen general del suelo urbano. 12

Artículo 7. Definición y categorías 12

Artículo 8. Ejecución del suelo urbano 12

Artículo 9. Definición de solar 12

Artículo 10. Definición de parcelas urbanas 13

Artículo 11. Ejecución de los solares y parcelas urbanas 13

Artículo 12. Planes de autoprotección para zonas expuestas a riesgo de incendio forestal 14

Sección Segunda. Régimen general del suelo urbanizable. 14

Artículo 13. Definición 14

Artículo 14. Desarrollo del suelo urbanizable 14

Capítulo 2. Zonas de Ordenación Urbanística. 14

Artículo 15. División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación. 14

Capítulo 3. Ordenación del Suelo no Urbanizable. 15

Sección Primera. Normas de aplicación directa en suelo no urbanizable. 15

Artículo 16. Definición y Ámbito del Suelo No Urbanizable. 15

Artículo 17. División en zonas. Suelo No Urbanizable. 15

Artículo 18. Régimen del Suelo No Urbanizable. 16

Artículo 19. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable. 18



Artículo 20. Núcleo urbano	18
Artículo 21. Usos en el Suelo No Urbanizable	19
Sección Segunda. Suelo no urbanizable protegido	19
Artículo 22. Ambito y Zonificación	19
Artículo 23. Condiciones de aplicación.	19
Artículo 24. Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras. (PI)	19
Artículo 25. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias. (PVP)	22
Artículo 26. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajístico - Medioambiental (PPM).	24
Artículo 27. Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria. (PA). Eliminado	
Artículo 28. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. (PC).	25
Artículo 29. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (PF)	26
Sección Tercera. Suelo No Urbanizable común.	28
Artículo 30. Definición	28
Artículo 31. Suelo No Urbanizable Común Grado 1.	28
Artículo 32. Suelo No Urbanizable Común Grado 2.	29
Artículo 33. Suelo No Urbanizable Común Grado 3.	30
Artículo 34. Suelo No Urbanizable Común Grado 4.	31
Artículo 35. Suelo No Urbanizable Común Grado 5.	32
Artículo 36. Licencias en suelo no urbanizable común	32
Sección Cuarta. Reserva de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas.	30
Artículo 37. Ambito de los terrenos de reserva Eliminado	
Sección Quinta. Regulación del uso, destino, conservación o reforma de los edificios preexistentes.	33
Artículo 38. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable	33
Sección Sexta. Acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales o históricos.	34
Artículo 39. Protección del medio ambiente.	34
Capítulo 4. Red Primaria de Reserva de suelo dotacional público y equipamientos.	34
Artículo 40. Red primaria de dotaciones y equipamientos públicos.	34
Artículo 41. Red primaria de equipamientos.	34
Artículo 42. Red primaria de zonas verdes y espacios libres	37
Capítulo 5. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.	37
Artículo 43. Bienes de dominio público no municipal	37
Capítulo 6. Ordenación de las dotaciones públicas	38
Artículo 44. Aprovechamiento de los equipamientos públicos	38
Artículo 45. Afección demanial de las dotaciones públicas	39
Capítulo 7. Planeamiento de desarrollo. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.	39
Artículo 46. El Desarrollo del Plan.	39
Artículo 47. Relaciones entre el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.	40
Artículo 48. Iniciativa en la formulación del planeamiento.	40
Artículo 49. Tramitación simultánea o paralela.	41
Artículo 50. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.	41
Artículo 51. Estudios de detalle.	41
Capítulo 8. Delimitación de los sectores definitivos de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.	41
Artículo 52. Desarrollo del Suelo Urbanizable.	41
Artículo 53. Planes Parciales.	42
Artículo 54. Planes de Reforma Interior	43
Artículo 55. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano	43
Artículo 56. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo de los ámbitos de desarrollo en suelo urbanizable	44
Artículo 57. Porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda pública protegida	46
Capítulo 9. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	47
Artículo 58. Naturaleza y finalidad	47
Artículo 59. Remisión al estudio de paisaje	47
LIBRO II: ORDENACIÓN PORMENORIZADA	48
TÍTULO Primero. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO URBANO.	48
Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	48
Artículo 60. Consideraciones Generales.	48
Artículo 61. Actividades.	48
Artículo 62. Parámetros urbanísticos. Definiciones.	48
Artículo 63. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.	49
Artículo 64. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.	49
Artículo 65. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	49
Artículo 66. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.	50
Artículo 67. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.	50
Artículo 68. Condiciones de habitabilidad de los edificios.	55
Artículo 69. Condiciones estéticas.	56
Artículo 70. Condiciones de ocupación de parcela para uso industrial	56
Capítulo 2. USOS PORMENORIZADOS.	57
Artículo 71. De la clasificación de los usos.	57
Artículo 72. Clasificación funcional de los usos.	58
Artículo 73. Usos residenciales (R).	58
Artículo 74. Uso terciario (T).	58
Artículo 75. Uso industrial (IND).	59
Artículo 76. Uso de Equipamiento.	60
Artículo 77. Uso Dotacional Público.	61
Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.	61
Sección Primera. Zonas de Ordenación en Suelo Urbano	61
Artículo 78. Zonas de Ordenación	61
Artículo 79. Delimitación zonas de ordenanza:	61
Artículo 80. Parámetros Zonas de Ordenanza.	62
Sección Segunda. Fichas de Zonas de Ordenación en Suelo Urbano	62
TÍTULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.	63
Capítulo 1. condiciones generales	63
Artículo 81. Condiciones estéticas.	63
Capítulo 2. condiciones particulares para el suelo no urbanizable	64
Artículo 82. Vivienda aislada y familiar.	64
Artículo 83. Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola	64
Artículo 84. Edificaciones de uso agrícola	65
Artículo 85. Pequeñas edificaciones de carácter agrícola (casetas de aperos)	66
Artículo 86. Edificaciones agropecuarias. Edificaciones industriales	66
Artículo 87. Usos vinculados a las obras públicas.	67
Artículo 88. Edificaciones de utilidad pública o interés social.	68
Artículo 89. Necesidad de redacción de Estudios de Tráfico	69
Capítulo 3. CATÁLOGO DE PAISAJE Y PROGRAMAS DE PAISAJE	69



Artículo 90. Normas de integración paisajística para el Catálogo de Paisaje 69

Artículo 91. Programas de Paisaje 72

Disposición Adicional. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN 73

Disposición final. REFERENCIAS NORMATIVAS.

Anexo 1: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Anexo 2: PROGRAMAS DE PAISAJE.

Anexo 3: FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN.

Anexo 4: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO I: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Título Preliminar. Integración dentro del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1. Documentación.

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan:

a) Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.

b) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística de término municipal de Jérica, con una parte de carácter estructural y otra con carácter de ordenación pormenorizada.

c) Normas de integración paisajística.

d) Fichas de Planeamiento y Gestión.

e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

f) Catálogo de paisaje

g) Planos de Ordenación Estructural, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

h) Planos de Ordenación Pormenorizada, en los que se expresen gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

2.- El resto de los documentos que componen el Plan General tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3.- En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo 2. Normativa que se regula mediante ordenanza municipal complementaria no integrada en el Plan General de Ordenación Urbana.

Mediante ordenanza municipal se regularán:

a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.

b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.

c) La imposición y regulación del canon de urbanización.

d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.

e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

f) Aquellas otras que se estime conveniente dentro de ámbito y en las materias establecidas por la normativa urbanística.

Artículo 3. Vigencia, Modificación y Revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

2.- Serán motivos de la redacción de un nuevo Plan, la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, por el desarrollo completo de las previsiones del Plan.

El Plan prevé las necesidades urbanas del municipio en cuanto a suelo urbano y suelo urbanizable para un plazo de 10 años. Transcurrido éste deberá procederse a su revisión y a la redacción de un nuevo Plan General.

Con anterioridad al término anterior de 10 años, podrá redactarse un nuevo Plan General, si se dan las siguientes circunstancias:

a) El desarrollo de la capacidad establecida en el planeamiento vigente por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará que se da esta circunstancia cuando se encuentre urbanizado el 70 % del suelo urbanizable previsto en el presente Plan.

b) La adaptación a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente Plan.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan General de Ordenación Urbana se realizará de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

3.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivados de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones superiores a un cinco por ciento.

d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

-Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

-No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

-No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

e) La variación en un cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 4. Marco legal

1. En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

Real Decreto 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Ley 10/2004, de 9 diciembre, de la Generalitat Valenciana, del suelo no urbanizable (LSNU). Modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre.

Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat Valenciana, urbanística valenciana (LUV)

Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (ROGTU).

Decreto 120/2006, de 11 agosto, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje.

Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Orden de 26 de abril de 2007, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se regula la inserción en Internet por los ayuntamientos, de información urbanística relativa al procedimiento de formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas y proyectos de reparcelación.

Reglamentos Estatales de Planeamiento de Gestión Urbanística de Disciplina Urbanística de Edificación Forzosa y reparcelaciones, de acuerdo con la tabla de vigencia aprobada por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero en lo que sea de aplicación.

Orden de 1 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública.

Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de Medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio Aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Decreto-ley 2/2010, de 28 de mayo, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo

2. Las referencias a normativa que figuran en el presente documento se entiende que son de aplicación en tanto dichas normas sigan vigentes, siendo sustituidas por las que se pudieran redactar en su lugar, con las condiciones que éstas indiquen.

Artículo 5. Reajustes de las determinaciones del Plan

Los límites de las unidades de ejecución, zonas, sectores y sistemas que se grafian en los planos de ordenación podrán ser ajustados, a merced de la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación de planes especiales, planes parciales y programas, pudiéndose, con ello, dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General. No obstante, toda alteración de las determinaciones gráficas del Plan General que por necesidad de ajuste de límites represente variaciones superiores al 5 por 100 con respecto a las que se midan en los planos de ordenación requerirá la previa modificación del mismo.

Título Primero. Normas de Ordenación Estructural

Capítulo 1. Clasificación del suelo

Artículo 6. Clasificación del suelo

1.- Al amparo de lo dispuesto la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, el Plan General clasifica el término municipal de Jérica en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y en el artículo 16 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

3.- El Plan General clasifica como suelo urbano y suelo urbanizable los terrenos que se pretenden mantener o incorporar al proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

4.- La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12 y 14 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

5.- El Plan General clasifica como suelo urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. El Suelo Urbano comprende cuatro núcleos homogéneos, Jérica, San Antón, Novaliches y El Regajo.

6.- En aquellos casos en que se superpongan diversas zonas o calificaciones en los planos de ordenación, se deberán respetar las restricciones de todas ellas.

7.- Se recuerda la legislación vigente de carreteras del Estado, de aplicación en cualquier clase de suelo: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015; y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones.

8.- Se recuerda la condición de cumplir las limitaciones por publicidad visible desde las calzadas de las carreteras estatales, conforme al Art. 37 de la Ley 37/2015.

9.- Como condición para la aprobación de nuevos desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras, para su informe y posterior aprobación, se deberán presentar planos de detalle suficiente que permitan definir con concreción las zonas de protección de carreteras (incluyendo la arista exterior de la explanación, la arista de la calzada, la zona de dominio público, la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad respecto de la carretera afectada, según se definen en los artículos 28, 29, 31, 32 y 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras) y el alcance de la superficie de SNUPI colindante a la carretera.

Sección Primera. Régimen general del suelo urbano.

Artículo 7. Definición y categorías

1.- Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General. Su delimitación figura en los Planos de ordenación. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan General:

a) Suelo urbano con urbanización consolidada

b) Suelo urbano sin urbanización consolidada.

2. El régimen jurídico aplicable a cada una de las categorías es el definido en los artículos 20 y 21 de la LUV.

Artículo 8. Ejecución del suelo urbano

La ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Mediante Actuaciones Aisladas, cuando se trate de solares y parcelas urbanas no incluidas en Unidades de Ejecución, en tanto no se incluyan estas últimas en una nueva delimitación de unidad.

b) Mediante Actuaciones Integradas, cuando los terrenos estén incluidos en sectores a desarrollar mediante Planes de Reforma Interior o Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General o que se delimiten con posterioridad.

Artículo 9. Definición de solar

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este Plan y cumplen los siguientes requisitos:

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre las mismas y las alineaciones de calle, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela. Esta distancia podrá ser menor en los supuestos citados en los siguientes apartados

b) Si el ancho de calle fuese menor que el doble de la dimensión de la altura de cornisa máxima, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia resultase menor que 12 m, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente

c) La distancia D no podrá ser, en ningún caso, inferior a 12 m, excepto cuando la calle sea de ancho menor. En este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones de calle consideradas para determinar el ancho de la misma, abarcando toda su superficie

d) El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral

2. Contar con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela, y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio (D) de la parcela.

3. Contar con acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 6 metros de calzada.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

Artículo 10. Definición de parcelas urbanas

La parcela urbana se define como un terreno que sin estar conformado ni disponer de todos los servicios, su transformación en solar requiere obras de urbanización de escasa envergadura por estar emplazado en un entorno urbanizado, debiendo únicamente com-

pletar servicios o conectar las nuevas redes con las infraestructuras inmediatas, sin perjuicio de la previa normalización o reparcelación cuando resulte necesaria para conformar la parcela con arreglo al plan.

Artículo 11. Ejecución de los solares y parcelas urbanas

Los solares se desarrollarán mediante actuaciones aisladas, a través de la solicitud de licencia de construcción y previo abono, en su caso, de los cánones de urbanización que se establezcan.

Las restantes parcelas urbanas, en tanto no se incluyan en nuevos ámbitos de programación, se desarrollarán igualmente mediante actuaciones aisladas, completando la urbanización necesaria mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización y formalizando la transmisión del ámbito vial a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública de cesión o documento de gestión análogo.

Si, además de completar la urbanización, fuere necesaria la aprobación previa de reparcelación para conformar la parcela con arreglo al Plan o para la cesión al Ayuntamiento de los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio, la ejecución de la actuación requerirá la presentación de Programa de Actuación Aislada cuando la finca resultante de la reparcelación constituya parcela única, o de Actuación Integrada cuando de lugar a la constitución de más de una parcela edificable.

Artículo 12. Planes de autoprotección para zonas expuestas a riesgo de incendio forestal

Para las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, como es el caso del núcleo del Regajo, se dispondrá de los Planes de Autoprotección de población aislada o urbanización que recoge el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (Decreto 163/1998, del Consell)

A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia al PATFOR, la Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en la interfaz Urbano-Forestal elaborada por la Conselleria de Gobernación y Justicia en 2104 y el Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Pliego General de Normas de Seguridad en Prevención de Incendios Forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

Sección Segunda. Régimen general del suelo urbanizable.

Artículo 13. Definición

Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por considerarse apto para la transformación urbanística previa programación del mismo. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

Artículo 14. Desarrollo del suelo urbanizable

1. Los sectores de suelo urbanizable se deberán desarrollar mediante Planes Parciales a partir de los usos e intensidades determinados por el Plan General y concretados en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.

2. Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales deberán ser adaptados al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

3. Los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento deberán quedar excluidos del ámbito de los sectores urbanizables.

4. En los posibles desarrollos urbanísticos cercanos a la A-23 se deberá tener en cuenta la legislación estatal de ruido y las posibles servidumbres acústicas para la construcción de edificaciones, según lo indicado en el art 33.1 de la Ley 37/2015.

Capítulo 2. Zonas de Ordenación Urbanística.

Artículo 15. División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

1.- A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2.- En el suelo urbano de Jérica se distinguen las siguientes Zonas de Ordenación:

ZONA		USO GLOBAL
Núcleo Histórico	NUH	Residencial
Ampliación del Casco	ACA	Residencial
Edificación Aislada	AIS (1, 2 y 3)	Residencial
Edificación Adosada	ADO (1 y 2)	Residencial
Terciario	TEA (1 y 2)	Industrial
Industrial	IND	Industrial

3.- Se llaman Sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

Capítulo 3. Ordenación del Suelo no Urbanizable.

Sección Primera. Normas de aplicación directa en suelo no urbanizable.

Artículo 16. Definición y Ambito del Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Integra el suelo no urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable (SNU) viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 17. División en zonas. Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.2, apartados a) y b) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

• Suelo No Urbanizable Protegido:

Son aquellos suelos en los que su protección viene derivada de la aplicación de una legislación genérica, Plan Especial o debido a valores que el plan ha identificado como merecedores de ser preservados del proceso urbanizador.

- Protección Forestal (PF)

- Vías Pecuarias (PVP)

- Paisajística – Medioambiental (PPM)

- Infraestructuras (PI)

- Cauces (PC)

• Suelo No Urbanizable Común, con las siguientes subzonas:

-Común Grado 1 (SNU-C1): Aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético.

-Común Grado 2(SNU-C2): Explotación de canteras, extracción de áridos o tierras.

-Común Grado 3 (SNU-C3): Actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios.

-Común Grado 4 (SNU-C4): Actividades relacionadas con el turismo.

-Común Grado 5 (SNU-C5): Zonas sin edificación o sujeta a limitaciones específicas según directrices de ocupación de territorio.

Artículo 18. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1.- El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. En todo lo no previsto en estas Normas para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y sus modificaciones posteriores, así como a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable vincula los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3.- El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

5.- Los yacimientos arqueológicos que el presente Plan General localiza, se deben entender adscritos, en cuanto a limitaciones de uso, a la zona de especial protección por razón de su legislación específica.

El ámbito físico al que se considerará extensiva esta protección abarcará la totalidad del yacimiento conocido o probable.

6.- Si un suceso natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

7.- La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

8.- La red de caminos municipales está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera ni forman parte de la red local.

En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumplirá las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima a eje de camino: 5 metros

b) Distancia mínima a linde del camino: 2 metros

La línea de edificación se situará a un mínimo de siete metros de la de vallado.

Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

9. Para todo el suelo No Urbanizable resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 100 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, que determina:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

f) Cuando pretendan desarrollarse las actividades que acoge la ley, deberán presentar el estudio de tráfico correspondiente.

g) Deberá preservarse la vegetación de ribera existente en los terrenos afectados por la protección de cauces.

10. En la franja de 25 m a ambos lados del dominio público hidráulico (cauce) en Suelo No Urbanizable, la vegetación natural existente deberá mantenerse.

A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, la Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial y publicada en el BOE del 6-7-60) y a Instrucción de 13 de enero de 2012, sobre vías pecuarias, de la Dirección General de Medio Natural.

Los terrenos sobre los que se realicen obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (L 8/2002 de 5 de diciembre, de la GV), serán considerados de Protección Agrícola por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio rural, conforme al Art. 11.2.b de dicha Ley. Se citan al respecto las actuaciones de acondicionamiento de acequias para la Comunidad de Regantes de Jérica.

Artículo 19. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2.- No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior. Se cumplirá en la división de parcelas en suelo no urbanizable la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 20. Núcleo urbano

Se define el concepto de núcleo de población para evitar la concentración de viviendas que puedan conferir características urbanas al territorio clasificado como suelo no urbanizable. Así se determina lo siguiente:

En un círculo de superficie de 10.000 m² con centro en cualquier punto de una vivienda solamente podrán ubicarse tres viviendas contando entre ellas la vivienda en la que se sitúa el centro del círculo.

Artículo 21. Usos en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, solamente se permitirán los usos y ubicar las instalaciones y construcciones previstas en el Plan General.

En el Suelo No Urbanizable común se permitirán los usos y actividades y aprovechamientos indicados en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, con las condiciones y limitaciones indicadas en las presentes normas.

Sección Segunda. Suelo no urbanizable protegido

Artículo 22. Ámbito y Zonificación

Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 23. Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde existen mayores restricciones de uso o aprovechamiento que en el resto del suelo no urbanizable con el fin de conservar o potenciar sus valores naturales.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquella, aquí transcritas con carácter indicativo.

3.- En aquellos casos en que se superpongan diversas zonas de suelo no urbanizable protegido, se deberán respetar las restricciones de todas las zonas.

4.- En él se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

Artículo 24. Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras. (PI)

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, tanto por carretera como mediante vías férreas, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Incluye la superficie ocupada por carreteras y el dominio público carretero, conforme a la legislación al respecto, independientemente de la clasificación del suelo a sus lados.

2. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras de titularidad estatal le será de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, o normativa que la sustituye.

Conforme a lo indicado en los Informes de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento al PG:

- Se añade referencia a la legislación vigente de carreteras del Estado: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015; y la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones, en especial para la creación de nuevos accesos a las infraestructuras viarias estatales y la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos.

- Se recuerda la condición de cumplir las limitaciones establecidas en los Art. 28 a 40 y 46 a 49 de Ley 37/2015 y el Art. 86 del Reglamento General, en función de su clasificación como urbano, no urbano o travesía.

- Se recuerda la condición de realizar los expedientes de delimitación de tramos urbanos consolidados cuando proceda, conforme al Art. 33 Ley 37/2015 y Art. 122 del Reglamento de carreteras.

- Se recuerda la condición de cumplir las limitaciones de construcción de nuevas edificaciones y nuevos desarrollos urbanísticos por el cumplimiento de la normativa de ruido Estatal y las posibles servidumbres acústicas introducidas por el Art. 33 de la Ley 37/2015.

- Se recuerda la prohibición de realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) por delante de la línea de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, conforme al Art. 37 de la Ley 37/2015 y los Art. 84 a 87 del Reglamento de Carreteras.

- Se permitirá la construcción de infraestructuras viarias de interés general o la ampliación o modificación de las existentes, realizando los oportunos estudios ambientales y con las medidas necesarias que las hagan compatibles con las restricciones impuestas en cada zona.

- Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en las carreteras del Estado, según el artículo 18 de la Ley 37/2015.

- Se recuerda la condición de solicitar informe a la administración competente en estas vías previamente a cualquier actuación en este ámbito, para garantizar la coincidencia con lo delimitado por ésta.

- Se recuerda que, sobre las edificaciones fuera de ordenación en zonas urbanas consolidadas por encontrarse dentro de la zona de limitación a la edificabilidad establecida por la legislación estatal de carreteras, se deberán realizar los expedientes de delimitación de tramos urbanos y de modificación de la línea de edificación, conforme a los art. 33 de la Ley 37/2015 y 122 del Reglamento de carreteras.

- Se incluyen en el SNUPI las zonas expropiadas por la administración competente en la vía.

Respecto a las carreteras de titularidad autonómica o provincial se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y sus modificaciones en la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

3. La red de ferrocarriles que pasa por Jérica pertenece a ADIF.

- Le resultará de aplicación la legislación en materia de ferrocarriles en el ámbito estatal, que está integrada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y demás normativa de aplicación, o la legislación que la sustituya.

- Zona de dominio público, tal y como se define en el artículo 13 de la ley 38/2015 del sector ferroviario, comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

- En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

- Zona de protección de las líneas ferroviarias, tal y como se define en el artículo 14 de la ley 38/2015 del sector ferroviario, consiste en una franja de terreno situadas a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de la arista exterior de la explanación más próxima.

- En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

- Línea Límite de Edificación (LLE), tal y como se define en el artículo 15 de la ley 38/2015 del sector ferroviario, se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista más próxima a la plataforma. A ambos lados de las líneas ferroviarias, en la franja comprendida entre la propia infraestructura y la línea límite de edificación, quedará prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

4. Se pretende que el suelo así delimitado quede exento de cualquiera de las actividades regladas que la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable permite para esta clase de suelo, incluidos los supuestos de declaración de interés Comunitario, de los que sólo se permitirán los siguientes:

- aquellos en los que se garantice la posibilidad de establecer continuidad del trazado viario con sus alineaciones previstas,

- aquel que sea un uso prioritario para la administración actuante y cuyo período no supere el previsto de vigencia del plan general de ordenación urbana.

Queda prohibido cualquier uso excepto el agrícola y el mantenimiento de los actuales.

5. El trazado grafiado de infraestructuras y sus zonas de protección en los Planos de Ordenación son orientativos, debiendo aportar informe específico de la entidad responsable de este servicio previo a cualquier actuación en sus zonas de protección, y autorización previa cuando sea preceptiva por la normativa específica aplicable.

Artículo 25. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias. (PVP)

1. Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son las recogidas en la Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial y publicada en el BOE del 6-7-60).

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes: De acuerdo con lo dispuesto en el Art.1 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por dónde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Usos compatibles: Los usos compatibles y complementarios se corresponden con los establecidos en los artículos 16 y 17 respectivamente de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

“Usos compatibles

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Usos complementarios

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el art. 14.

Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios”.

Conforme a los artículos 17 y siguientes de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, se deberá mantener la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados de las Vías Pecuarias. Las modificaciones de trazado de vías pecuarias que se propongan en cualquier clase de suelo deberán cumplir las condiciones y tramitarse conforme a lo indicado en los apartados 4.1.3 “Vías pecuarias” y 9 “Afecciones a Vías Pecuarias” de la Memoria Justificativa.

Conforme a la ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana:

Todo proyecto de construcción de líneas férreas, canales, carreteras u otras infraestructuras lineales que crucen las vías pecuarias deberán asegurar y prever la señalización de los pasos necesarios, que serán a cuenta del titular de los mencionados proyectos.

En el cruce de las vías pecuarias por realización de obras públicas, sobre terrenos de vías pecuarias, el promotor o concesionario de las mismas deberá habilitar, a su costa, pasos a nivel, cuando no revistan ningún tipo de peligro, o de distinto nivel adecuados que aseguren los usos de las vías pecuarias, en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, mediante el establecimiento de sistemas que permitan el uso diferenciado de las mismas. La restitución de la vía afectada se efectuará mediante los medios técnicos que sean más adecuados.

Artículo 26. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística - Medioambiental (PPM).

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de “Ordenación OE-1 Clasificación del Suelo” e incluye los terrenos que por su importancia forestal, medioambiental o paisajística deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas. Engloba todos los terrenos incluidos dentro del ámbito del Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Curso Medio del Río Palancia”, definido por la Red Natura 2000, así como los hábitats de biodiversidad delimitados por la Conselleria de Territori i Habitatge.

La regulación de este suelo se llevará a cabo en los términos de la Directiva europea 92/43/CEE de aprobación de esta zona, publicado en el DOCE L206, de 22 de julio de 1992.

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes: Preservación de los hábitats, fauna y flora. Forestal y Cinegético, éste último regulado por las Normas de Gestión del correspondiente LIC, así como el Decreto 178/2008, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

Usos compatibles: Agropecuarios, las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando e igualmente se podrá recuperar terrenos para uso agrícola que tradicionalmente hubieran tenido este uso.

Se permitirán los siguientes usos de interés público:

- Alojamiento en sus modalidades de acampada, albergue, refugio y alojamiento turístico, rural.
- Instalaciones turísticas y recreativas, siempre y cuando favorezcan el fin de la protección y la distancia entre ellas sea al menos de 250 m. Estos usos requerirán evaluación ambiental sólo si así se establece en la legislación sectorial de evaluación ambiental, y en el ámbito del LIC estarán sujetos a lo establecido en la legislación sectorial de Red Natura 2000 (al menos evaluación previa de repercusiones sobre Red Natura 2000).

Usos prohibidos: Todos aquellos que no preserven o pongan en peligro la conservación de los hábitats de biodiversidad que motiven su protección específica.

3. Las edificaciones en esta zona, cumplirán las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario
- Parcela mínima: 5.000 m²
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²s
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima de cornisa: 3 m
- Separación mínima a lindes: 7 m
- Distancia mínima entre edificaciones: 10 m

Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siendo admisible una ampliación de la edificación del 20% de superficie, dotando de servicios compatibles con su carácter rústico y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos.

Siempre debiendo respetar las condiciones estéticas recogidas en el art. 81 de las presentes Normas. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

Artículo 27. Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria. (PA).

Eliminado.

Artículo 28. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces. (PC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de “Ordenación OE-1 Clasificación del Suelo” e incluye además los terrenos situados dentro de un círculo de 500 metros de radio con centro en las fuentes destinadas a consumo humano.

La zona de servidumbre de uso público se deberá mantener expedita. Esta protección debe extenderse al cauce junto con las fajas laterales y los terrenos de vegetación asociada a estos cauces.

A estos efectos, en los proyectos que se desarrollen en suelos próximos a zonas de cauces deberán grafarse con el detalle necesario la delimitación de las fajas laterales y los terrenos con vegetación asociada a los cauces.

2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3.- No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el de aprovechamiento de los recursos hidrológicos. No se permitirá ningún tipo de construcción en un círculo de 250 metros, tomando como centro pozo. Dentro de un círculo de radio 500 metros, con el mismo centro, no se permitirá ninguna perforación del terreno destinada al vertido de aguas residuales.

En relación al uso del agua, prospecciones, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación específica.

4.- Se prohíbe la quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal, los vertidos de residuos y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de las tierras o favorecer la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc. Igualmente queda prohibida la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno de protección, establecido en un círculo de 300 m de radio, medido desde el punto de captación de las aguas.

En estas áreas, especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se prohíben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos.

Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectadas.

Artículo 29. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (PF)

El ámbito de este suelo incluye los terrenos que vienen así determinados en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, comprendiendo aquellos terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales. Se incluyen en esta categoría los montes públicos, los terrenos forestales identificados en el inventario forestal de la Comunidad Valenciana, así como los terrenos que por su situación tengan la vocación de suelo forestal.

También se incluyen en esta categoría los suelos afectados por incendios forestales.

El plan grafía los registrados hasta el año 2011, no obstante se considerarán incluidos en esta categoría de suelo todos los incendios que ocurran posteriormente.

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes: Forestal

Usos compatibles: Agropecuarios, las actividades agrícolas existentes y recuperación de terrenos para uso agrícola que tradicionalmente hubieran tenido este uso, reforestación, actividades recreativas y educativas, la caza y el pastoreo. Sujetas a normativa sectorial, estos usos deberán favorecer los valores forestales e irán ligados al bien de protección.

Usos prohibidos: Residenciales, salvo las construcciones rurales antiguas existentes, almacenes, actividades mineras, industriales, centros de transformación, distribución de energía eléctrica, torres, carteles publicitarios y la tala incontrolada de pinos.

Se prohíbe cualquier actuación que altere las condiciones paisajísticas o de preservación del medio natural.

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos, excepto los destinados a la explotación forestal autorizada.

3. Se permitirán pequeñas edificaciones que estén fehacientemente vinculadas con el uso forestal o que sean acordes con su naturaleza y sus fines, inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural, siendo las condiciones de las mismas:

- Tener resuelto el acceso viario

- Parcela mínima: 20.000 m²

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,02 m²/m²s

- Coeficiente máx de ocupación en planta de las edificaciones: 2%

- Número máximo de plantas: 1

- Altura máxima de cornisa: 3 m

- Separación mínima a lindes: 7 m

Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas y volumen, debiendo respetar las condiciones estéticas recogidas en el art .81 de las presentes Normas. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia al PATFOR, la Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en la interfaz Urbano-Forestal elaborada por la Conselleria de Gobernación y Justicia en 2104 y el Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Pliego General de Normas de Seguridad en Prevención de Incendios Forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

Sección Tercera. Suelo No Urbanizable común.

Artículo 30. Definición

El ámbito de este suelo incluye los terrenos que vienen así determinados en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, y comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, el planeamiento general considere que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posterior incorporación al desarrollo urbano.

Se entienden compatibles en todas las Zonas:

Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurren por este tipo de suelo, conforme al art. 29 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Construcciones o instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales, conforme al art. 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 31. Suelo No Urbanizable Común Grado 1.

1. El ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar aprovechamientos cinegéticos, forestales o agropecuarios, como establece el art. 18.1.a de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes:

Aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético.

Usos compatibles:

Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo rural, con una distancia entre ellos de al menos 250 m, y con características y dimensiones reducidas acordes al entorno forestal en el que se encuentran.

Actividades relacionadas con el agroturismo, entendido como la modalidad turística que proporciona contacto directo con el ambiente rural y que suponga una actividad económica que beneficie a la población y su desarrollo como destino turístico, con dimensiones y características acordes con el entorno forestal, realizadas con criterios de sostenibilidad y minimizando sus necesidades energéticas.

Obras e instalaciones de redes de suministro y comunicaciones y estaciones de suministro de carburantes.

Las edificaciones deberán contar con sistemas de autoabastecimiento de luz y agua, depuración de aguas residuales y gestión de residuos, ser aisladas, no formar núcleos de población y guardar una distancia mínima de 500 m al SNU-C2 mientras se mantenga el uso de explotación minera.

En la subzona a:

Vivienda unifamiliar aislada.

Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

Instalaciones vinculadas a la explotación turística.

Usos prohibidos:

Todos aquellos que no estén descritos en los usos dominantes y compatibles.

3. Las instalaciones ganaderas mantendrán una distancia mínima de 500 m a los núcleos de población.

Las condiciones de las edificaciones estarán sujetas a los Artículos 80, 81 y 82 de la presentes Normas.

Las edificaciones vinculadas al agroturismo se regirán por los parámetros de edificabilidad aplicables a las viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 32. Suelo No Urbanizable Común Grado 2.

1. El ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar explotación de canteras, extracción de áridos o tierras, como establece el art. 18.1.b de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, y la zona de protección del derecho minero de aguas minero-medicinales Fuente del Baño.

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes: Explotación de canteras, extracción de áridos o tierras y de aguas minero-medicinales.

Usos compatibles: Generación de energía renovable.

Usos prohibidos: Todos aquellos usos o actividades principalmente edificatorios que puedan condicionar negativamente el uso actual.

Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario en los términos previstos en la Ley.

3. Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

4. La autorización para actividades o trabajos subterráneos en la zona de protección del derecho minero de aguas minero-medicinales Fuente del Baño, o que puedan afectar al recurso, requerirá previa autorización por el Servicio Territorial de Industria y Energía de Castellón, y se deberán tramitar conforme al Artículo 43 del Reglamento General de la minería.

Artículo 33. Suelo No Urbanizable Común Grado 3.

1. El ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, como establece el art. 18.1.d de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Se permitirá la ampliación de la EDAR del núcleo de Jérica en los terrenos colindantes a la existente ubicados dentro de esta categoría, tal y como se señala en el plano "PG_OE_03_Red Primaria".

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes: Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

-Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

-Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

Usos compatibles: -Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones.

-Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.

-Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados así como el almacenamiento de vehículos.

-Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.

Usos prohibidos: No estará permitida ninguna actividad a parte de las mencionadas en los Usos permitidos y compatibles.

No se podrá realizar más construcciones que las de derivadas de actividades industriales producciones terciarias o de servicios.

Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

3. Las edificaciones implantadas en esta zona estarán sujetas a lo dispuesto en los artículos 84 y 85 de las presentes Normas.

Artículo 34. Suelo No Urbanizable Común Grado 4.

1. El ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar actividades relacionadas en el art. 18.1.d de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, con la salvedad de que sólo se pueden implantar actividades directamente relacionadas con el turismo.

2. Se establece el siguiente régimen de usos:

Usos dominantes:

Aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético.

Usos compatibles:

Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados relacionados con el turismo

rural, con una distancia entre ellos de al menos 250 m y de 5 Km a suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos, con características y dimensiones reducidas acordes al entorno forestal en el que se encuentran.

Actividades relacionadas con el agroturismo, entendido como la modalidad turística que proporciona contacto directo con el ambiente rural y que suponga una actividad económica que beneficie a la población y su desarrollo como destino turístico, con dimensiones y características acordes con el entorno forestal, realizadas con criterios de sostenibilidad y minimizando sus necesidades energéticas.

Obras e instalaciones de redes de suministro y comunicaciones y estaciones de suministro de carburantes.

Las edificaciones deberán contar con sistemas de autoabastecimiento de luz y agua, depuración de aguas residuales y gestión de residuos, ser aisladas, no formar núcleos de población y guardar una distancia mínima de 500 m al SNU-C2 mientras se mantenga el uso de explotación minera.

En la subzona a:

Vivienda unifamiliar aislada.

Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

Instalaciones vinculadas a la explotación turística.

Usos restringidos:

Todos aquellos que no estén descritos en los usos dominantes y compatibles.

3. Las condiciones de las edificaciones vendrán descritas en los artículos 81, 83 y 86 de las presentes Normas.

Artículo 35. Suelo No Urbanizable Común Grado 5.

1. El ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se excluye todo tipo de edificación, tal como establece el art 18.1.e de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, salvo para los usos indicados como compatibles en todas las Zonas de Suelo No Urbanizable Común en el art. 30.

Usos dominantes: Agrícola.

Usos compatibles: Forestal.

Usos prohibidos: Todos aquellos que puedan comprometer o encarecer un futuro desarrollo de estos suelos.

Artículo 36. Licencias en suelo no urbanizable común

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurren por este tipo de suelo, deberán seguir el procedimiento previsto en el art. 29 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2. Con las limitaciones que señala este Plan General, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en suelo no urbanizable común, de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31 LSNU se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

-Vivienda aislada y familiar, cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

- Construcciones o instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales. Tales como almacenes vinculados a la explotación agrícola, o forestal, invernaderos, viveros y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, o forestal, o cinegética, o para la conservación del medio natural. Estas construcciones e instalaciones y sin perjuicio del procedimiento establecido al efecto deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

-Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

3. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

-Actividades mineras y extractivas de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación.

-Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

4. Los usos, actividades y aprovechamientos no previstos en cada una de las zonas o subzonas en que se subdivide el Suelo No Urbanizable Común, salvo las agropecuarias, forestales o cinegéticas o aquellas sometidas al régimen de las obras públicas, así como



las que la Generalitat, conforme a las estrategias sectoriales autorice sujetas a la previa Declaración de Interés Comunitario y en los términos establecidos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Sección Cuarta. Reserva de terrenos para la implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas.

Artículo 37. Ambito de los terrenos de reserva

Eliminado.

Sección Quinta. Regulación del uso, destino, conservación o reforma de los edificios preexistentes.

Artículo 38. Edificaciones existentes en suelo no urbanizable

En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable podrán realizarse las obras de mantenimiento y reforma necesaria para su adecuación a la normativa actual, sin que se permita la ampliación de la superficie construida salvo que cuente con la preceptiva autorización.

El cambio de uso requerirá la necesaria autorización ambiental de conformidad con la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

Sección Sexta. Acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje y salvaguardar los recursos naturales o históricos.

Artículo 39. Protección del medio ambiente.

Será preceptiva solicitud de licencia urbanística para la ejecución de transformaciones agrarias que impliquen movimientos de tierras, siendo preceptivo obtener declaración previa de impacto ambiental en los términos que establece la Ley de Suelo No Urbanizable.

Si para la ejecución de obras o instalaciones fuera necesaria la ejecución de taludes por desmonte o terraplén, éstos se fijarán mediante repoblación vegetal con especies autóctonas o elementos naturales o, bien, se emplearán técnicas de integración paisajística.

Se prohíben con carácter general las actividades que puedan comportar la destrucción o deterioro irreversible de la flora y fauna silvestre, en especial de especies amenazadas. Ante estas actividades se estará a lo que establezca la normativa sectorial.

Aquellas construcciones o edificaciones ejecutadas según lo previsto en las presentes normas que no tengan posibilidad de conexión a la red municipal de alcantarillado deberán disponer de un sistema de depuración por oxidación total que asegure que cada una de las construcciones existentes y futuras depure adecuadamente sus aguas residuales, dado el riesgo elevado de contaminación de acuíferos existentes en el territorio municipal.

Capítulo 4. Red Primaria de Reserva de suelo dotacional público y equipamientos.

Artículo 40. Red primaria de dotaciones y equipamientos públicos.

La red primaria o estructural está integrada por los espacios ocupados por las infraestructuras y dotaciones y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y se grafian en el plano correspondiente.

Por su situación y adscripción, los sistemas generales se incluyen en el suelo urbano, en el urbanizable o en el no urbanizable.

Artículo 41. Red primaria de equipamientos.

Se incluyen todos los equipamientos de la Red Primaria, clasificados según el artículo 126 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y reflejados en el correspondiente plano de ordenación estructural:

Administrativo-Institucional (PAD)

PAD -1. Ayuntamiento

Se define como PAD 1 el Ayuntamiento, que ubicado junto al Museo Municipal en el centro la población, frente a la Plaza de la Libertad, ocupa una superficie aproximada en planta de 504 m².

Dotacional-Residencial (PDR)

PDR-1 – Viviendas Plaza D. Manuel Navarro y Dña. María Sanz

La edificación ubicada en esa plaza está destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Ocupan una superficie en planta de 461 m²s.

Educativo-Cultural (PED)

PED-1. Instituto de Enseñanza Secundaria Alto Palancia:

El Instituto de Enseñanza Secundaria Alto Palancia forma el PED-1. Tiene una ubicación peculiar, ya que coincide justo con el punto en el que colindan los términos de Jérica y Viver, ocupando suelos de ambos municipios. Está situado al borde de la CV-235 y cuenta con una superficie aproximada de 9.989 m².

PED-2. Museo:

El Museo del Aceite de Jérica se ha denominado como PED-2. Se ubica en la calle Teresa Gil de Vidaurre y tiene una superficie de 231 m²s.

Deportivo-Recreativo (PRD)

El Polideportivo Municipal (PRD-1), situado al noroeste del casco urbano, con aproximadamente 12.748 m², dispone de campo de fútbol, tres piscinas descubiertas (niños/adultos) y una piscina cubierta de reciente construcción.

Asistencial (PTD)

El Centro Médico comprende el PTD-1, está situado en la avenida de Castellón, y ocupa unos 418 m².

Infraestructura-servicio urbano (PID)

En suelo urbano nos encontramos con los siguientes equipamientos de red primaria de infraestructuras y servicios:

PID-1. Matadero Municipal.

Se encuentra en el noroeste del casco urbano principal con una superficie aproximada de 359 m².

PID-2. Estación de Ferrocarril.

La Estación de Ferrocarril, ubicada al norte del casco urbano, ocupa un área aproximada de 226 m².

PID-3. Depósito de Agua El Regajo.

El PID-3 se corresponde con el depósito de agua que abastece a "El Regajo" y se ubica al sur de este núcleo rural, que precisa de camiones cuba para su llenado. El depósito de agua tiene una superficie aproximada de 25 m².

PID-4. Depósitos de agua.

Existen dos depósitos en la parte alta de San Antón a partir de los cuales se abastece el núcleo poblacional. La superficie correspondiente a esta dotación es de aproximadamente 1.335 m².

PID-5. Cementerio.

El cementerio, ubicado en un paraje exterior al este del casco. Tiene una superficie de 2.690 m².

PID-6. Parque de Bomberos.

Sito en la CV-235, hacia el límite del término con Viver, tiene una superficie aproximada de 2.116 m².

PID-7. Estación depuradora.

Al final de la Av. de Valencia, antes de la incorporación a la N-234, se encuentra la depuradora que recoge las aguas procedentes del núcleo de Jérica. Cuenta con una superficie aproximada de 6.516 m².

PID-8. Depósito de agua casco.

En el lavadero se ubica un tercer depósito de agua de unos 20 m³ a partir del cual también se abastece la población. Ocupa una superficie aproximada de 24 m².

PID-9. Equipamiento Ferroviario

En el Norte del núcleo urbano de Jérica, concretamente en la Calle de la Salud, se ubica el PID-9 que se corresponde con un equipamiento ferroviario y ocupa una superficie de 627 m²s.

PID-10 EDAR El Regajo

En el límite este de "El Regajo" se ubica la nueva EDAR que resolverá el saneamiento de este núcleo, cuenta con una superficie aproximada de 60 m²s.

Suministro de Agua potable

Depósitos de Agua: en la actualidad Jérica cuenta con cuatro depósitos. Dos se encuentran en la parte alta del casco (PID-4), en San Antón, y se abastecen del pozo situado junto a la salida del túnel del ferrocarril. Estos dos depósitos son los que abastecen la totalidad del casco urbano. En épocas estivales de mayor demanda, el abastecimiento se complementa con el depósito de "La Chorra" situado junto al lavadero, en la zona suroeste del municipio. El Polideportivo Municipal también dispone de un depósito de agua, pero únicamente para uso propio de las instalaciones deportivas.

Desde los dos depósitos de San Antón de 800 y 850 m³ de capacidad se canaliza el agua potable con una tubería que circula paralela a la CV-195, atraviesa las vías y continúa bajando por la Avda. de la Constitución hasta la Plaza de Germán Monleón.

Este es el punto donde se ramifica la red principal de abastecimiento.

Por un lado, una tubería se desvía por la C/ Rey Don Jaime y justo en la intersección con la Avda. de Castellón se bifurca, continuando una por dicha avenida hasta la CV-212 que une Jérica con Novaliches y llegando de este modo el agua potable a esta pedanía. La

otra recorre la C/ Rey Don Jaime y se divide a su vez por la C/ Santa Agueda y la C/ Cuesta de Zalon uniéndose en la intersección de esta última calle con la Avda. de Valencia.

Por otro lado, a partir de la Plaza de Germán Monleón y bajando por la calle Santa Ana se distribuye el agua a la zona más interior del núcleo urbano.

Del mismo modo, desde la Plaza de Germán Monleón y a partir de la tubería que desciende desde San Antón, sale una tubería que se bifurca por una lado circulando por la CV-2330 y bajando por la C/ de Viver hasta el Bar-Restaurante Randurías.

La última tubería principal de la red es la que partiendo de la Plaza Germán Monleón y bajando por la C/ del Río abastece al lavadero municipal, punto donde se encuentra otro depósito, de unos 20 m³ aproximadamente, y desde este punto, paralelo al Río Palancia por la C/ de las Fuentes hasta llegar a la fuente Randurías.

El otro depósito se encuentra al sur del casco, junto al puente de Benabal, y se inyecta en los meses de julio y agosto del manantial de Randurías, cercano a las piscinas.

Saneamiento

Las aguas residuales de toda la población de Jérica se conducen a la depuradora (PID-7) que actualmente tiene la población.

PID-10

En el límite oeste del núcleo de "El Regajo" se establece una nueva EDAR que resuelva el saneamiento de este núcleo.

Para la propuesta de crecimiento, se estará a lo establecido en la memoria justificativa así como en el estudio hídrico.

Artículo 42. Red primaria de zonas verdes y espacios libres

Jardines (PJL)

El Plan General propone un gran parque como red primaria de zonas verdes y espacios libres:

PJL-1: Parque del Castillo - Parque Fluvial; con una superficie total aproximada de 47.843 m².

En estas zonas podrán realizarse las construcciones e instalaciones necesarias para el uso a que están destinados, o aquellos complementarios o que resuelva convenientes el Ayuntamiento, siempre que la edificabilidad total del conjunto de la Red primaria de parques públicos de naturaleza urbana no supere los 0,15 m²/m².

La afectación del suelo constitutivo del dominio público, se concreta al vuelo y al subsuelo hasta la cota de 2,0 metros desde la rasante del terreno en dicha parcela. El subsuelo situado en cota inferior a la indicada podrá ser desafectado por el ayuntamiento de Jérica para su uso, administración o disposición como bien patrimonial.

Capítulo 5. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Artículo 43. Bienes de dominio público no municipal

Los bienes de dominio público municipal vendrán regulados por su normativa específica que les resulte de aplicación, y subsidiariamente por la normativa establecida en este Plan General de Ordenación Urbana.

Las condiciones de edificación serán las propias de los fines a que se destinen.

Afección ferrocarril:

La línea de ferrocarril Valencia-Teruel-Zaragoza atraviesa el término municipal de Jérica y tiene estación en el Norte del núcleo urbano, por lo que el municipio se ve afectado por la legislación del sector ferroviario vigente, tal y como se expresa a continuación.

La legislación vigente en materia ferroviaria es la establecida en:

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF).

Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), vigente en tanto no contradiga a la LSF.

Sobre la definición de las zonas de dominio público, de protección y límite de edificación, se remite a lo establecido Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

En el núcleo de Jérica, en la franja de suelo urbano del casco colindante con la vía y consolidado en la actualidad, la línea límite de edificación, salvo que medie el oportuno expediente de reducción, queda situada a 20 m de la plataforma del ferrocarril, independientemente de dónde queden las alineaciones de manzana.

Respecto a los bienes de dominio público de carreteras, se remite a lo indicado al respecto en el punto 2.1.2. apartados b) y c) de la Memoria Justificativa.

A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a las vías pecuarias (recogidas en la Clasificación de vías pecuarias de Jérica, aprobada por Orden Ministerial y publicada en el BOE del 6-7-60) y al monte Consorciado Cs-3.070 "Embalse del Regajo" que además es el monte de Utilidad Pública Up-93, que pertenece a la Confederación Hidrográfica del Júcar y posee una superficie de 25,50 has.

Capítulo 6. Ordenación de LAS DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 44. Aprovechamiento de los equipamientos públicos

a) Los equipamientos públicos susceptibles de ser edificados podrán hacerlo con un Índice de Edificabilidad de hasta 3,0 m²/m²s, y en todo caso se adaptarán a las necesidades del servicio público a que están destinados.

b) El subsuelo situado en cota inferior a la indicada podrá ser desafectado por el Ayuntamiento de Jérica para su uso, administración o disposición como bien patrimonial, excepto en las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo público.

c) La parcela SED-5 podrá mantener el uso deportivo mientras no se ejecute la ampliación del centro escolar existente, siempre y cuando, el uso y la infraestructura sea provisional y reversible, y se extinga cuando las necesidades educativas lo requieran, libre de instalaciones e infraestructuras que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para construir un centro y sin derecho a indemnización alguna.

d) Las condiciones de edificabilidad para las parcelas de uso escolar (conforme al art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas), son las siguientes, eximiéndolas del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca:

a) Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 2'00 m²/m²s.

b) Coeficiente de ocupación máxima: 100%.

c) Distancia mínima a lindes de parcela: sin limitación.

d) Número máximo de plantas: III.

e) Número mínimo de plantas: sin limitación.

f) Altura máxima reguladora: 12 m.

g) Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación, procurando siempre la debida adecuación a su entorno.

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

e) Todas las instalaciones existentes en las parcelas educativas que no formen parte de las necesarias para los Centros Educativos, incluido el poste eléctrico, se deberán eliminar con anterioridad a la realización de los mismos.

f) Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos establecidos en el Art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, debiendo justificar dicho cumplimiento, en su caso.

Artículo 45. Afección demanial de las dotaciones públicas

Excepto en las parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo público, los bienes demaniales podrán ser desafectados en cuanto al subsuelo previo acuerdo municipal. Asimismo, podrá desafectarse parte del vuelo de los mismos siempre que ello no suponga minoración de los estándares y se mantenga el uso o dominio público como objeto principal del inmueble.

Capítulo 7. Planeamiento de desarrollo. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

Artículo 46. El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Planes Parciales, Programas de Actuación Integrada, Estudios de Detalle y demás instrumentos urbanísticos, de conformidad con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y demás normativa de aplicación.

Artículo 47. Relaciones entre el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deba desarrollar cada Ambito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

a) Si se modificara la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General el Plan estará sujeto a Cédula de Garantía Urbanística expedida por la Generalitat Valenciana, salvo que legalmente sea posible realizar la modificación mediante Estudio de Detalle, en cuyo caso no será exigible.

b) Si se modificara la ordenación estructural, el Plan estará sujeto a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones Puntuales del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar a unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el párrafo anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

Los cambios de ordenación pormenorizada de Suelo Urbanizable que, por sus características, puedan ser legalmente realizados a través de Estudios de Detalle, deberán tramitarse simultáneamente con el Programa correspondiente.

Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Artículo 48. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

Los Planes podrán ser de iniciativa pública o indistinta.

Serán de iniciativa pública:

a) Las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

b) Serán de iniciativa indistinta (podrán promoverlos por igual los particulares o la Administración).

Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En estos casos la aprobación de Plan y Programa será simultánea.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general.

Artículo 49. Tramitación simultánea o paralela.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (Proyectos de Reparcelación, Urbanización, Expropiación Urbanística...).

Artículo 50. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

Artículo 51. Estudios de detalle.

Se admite la posibilidad de realizar estudios de detalle en las zonas con ordenación pormenorizada. El planeamiento parcial que desarrolle los sectores no ordenados pormenorizadamente determinará la posibilidad de formulación de estudios de detalle en los mismos.

Capítulo 8. Delimitación de los sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

Artículo 52. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se hará mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Artículo 53. Planes Parciales.

El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario.

Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiera incluido la Red Primaria adscrita al Plan será necesaria la inclusión de la Red Primaria prevista en él. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento más las de Gestión del Plan.

Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán a cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos establecidos en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

El ámbito exterior al sector del enlace necesario con las redes actuales (cuando fuese necesario por no ser el sector colindante con el suelo urbano) se considerará, a todos los efectos, como parte del Plan Parcial, y tendrá derecho de aprovechamiento en la Unidad de Ejecución que lo incluya, lo que comportará su exclusión del sector o sectores colindantes del suelo urbanizable en el que físicamente se ubicase.

Cuando se lleve a cabo esta modificación de ámbito de sector, se tramitará como Plan Parcial no ajustado a Plan General, de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

No podrá aprobarse ningún Plan Parcial en desarrollo del presente Plan General que no contemple las conexiones del mismo con red viaria ejecutada, debiendo realizar esta conexión exterior con las siguientes condiciones mínimas:

a) Ancho mínimo viario del acceso exterior: 12 m. con, al menos, una acera de ancho mínimo de 3,50 m., que incluirá alcorques para arbolado.

b) Ejecución de la calzada y ejecución de aceras y alumbrado.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones y secciones específicas grafiadas en los planos.

Las conexiones exteriores de un Plan Parcial con redes viarias e infraestructuras en servicio sólo podrán hacerse a través de suelos urbanizables o urbanos, en los términos ya expuestos en este artículo, y nunca a través de suelos no urbanizables, salvo cuando se trate de red viaria expresamente diseñada en el suelo no urbanizable por el presente Plan General.

El punto de conexión lo determinará el Ayuntamiento de Jérica en función del estado real ejecutado de infraestructuras en el momento de formularse el Plan Parcial correspondiente y atendiendo a la capacidad de servicio de la red viaria existente y del resto de redes de servicios.

Artículo 54. Planes de Reforma Interior

Pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el planeamiento general para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.

El Plan General de Ordenación Urbana prevé diversos sectores de suelo urbano que requieren el desarrollo de Planes de Reforma Interior, con las condiciones establecidas en las correspondientes fichas de Planeamiento y Gestión. Ello a reserva de que se promueva la delimitación de nuevos sectores, en aras a una mejor gestión de suelo y su integración del resto del municipio.

En todo se ajustará a lo establecido en el art. 69 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y los concordantes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Artículo 55. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano

1. En el suelo urbano sometido a Actuaciones Aisladas, integrará el área de reparto cada solar o en su caso cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, conforme queda establecido en el art. 113.2 del ROGTU.

2. Las áreas de reparto de los ámbitos de gestión mediante Actuaciones Integradas en suelo urbano se delimitarán análogamente a las del suelo urbanizable, tal como establece el art. 113.1 del ROGTU, integrando aquellos suelos dotacionales que sean necesarios para su correcta integración funcional. En el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-2, se representan gráficamente los suelos con destino dotacional que se adscribirán a cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas.

3. El aprovechamiento tipo se obtendrá de igual modo que en el suelo urbanizable, mediante la aplicación de coeficientes correctores de uso y tipología a las distintas edificabilidades previstas:

El aprovechamiento objetivo correspondiente a los propietarios de estas áreas de reparto no coincide con el aprovechamiento subjetivo, ya que es de aplicación lo establecido en el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. Este Decreto-Ley en su art. 1 modifica el art. 21.2 de la LUV, estableciendo entonces la obligación de que en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deban ceder a la administración local el 5% del aprovechamiento tipo, libre de cargas de urbanización.

3. Para los distintos ámbitos de desarrollo delimitados se fijan los siguientes coeficientes de aprovechamiento tipo:

Área	Uso	Aprovechamiento.Tipo
uda/m2s	UE-1	Residencial
1,0112	UE-2	Residencial
0,8613	UE-3	Residencial
0,9202	UE-4	Residencial
0,5507	UE-5	Residencial
0,9372	UE-6	Residencial
0,6033	UE-7	Residencial
0,8380	UE-8	Residencial
0,9321	UE-9	Residencial
0,4853	UE-10	Industrial
0,5099	UE-N1	Residencial
0,9049	UE-N2	Residencial
0,8211		

Artículo 56. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo de los ámbitos de desarrollo en suelo urbanizable

1. El Plan General propone 2 nuevos sectores de suelo urbanizable. Cada uno de los sectores constituye una única área de reparto junto con la superficie de los terrenos destinados a la red primaria necesarios para su adecuada integración funcional y territorial.

2. Los terrenos de la red primaria adscrita a cada uno de los sectores poseerán el mismo aprovechamiento tipo que los terrenos incluidos en el sector, según el art. 116.1 del ROGTU, pudiendo ser colindantes o estar vinculados funcionalmente a él.

3. De acuerdo con el art. 169.3.e de la LUV, la obligación de la cesión de suelos destinados a parque público natural en igual proporción a la superficie clasificada como suelo urbanizable, podrá materializarse incorporando éstos al área de reparto, pudiendo otorgarse un coeficiente de ponderación respecto de los incluidos en el sector, a los efectos de su aprovechamiento correspondiente. Cuando estos suelos se encuentren colindantes al sector, se fijará para ellos el mismo aprovechamiento que los suelos incluidos en él, conforme al art. 116 del ROGTU. No obstante, en este Plan no se dan las condiciones para que se realice esta cesión, tal y como se justifica en el artículo 4.3.2. de la Memoria Justificativa.

4. El aprovechamiento de cada área de reparto se obtiene aplicando a la superficie del sector el índice de edificabilidad bruta (IEB) que le corresponda. Esta edificabilidad bruta se desglosa en diferentes usos y tipologías, cada uno con un valor propio. El valor relativo de estos aprovechamientos se pondera mediante los coeficientes correctores de uso y tipología que se han establecido en base a datos del mercado inmobiliario del municipio y su entorno.

Uso y tipología	Coefficiente
Residencial VPO	1,00
Residencial ACA	1,35
Residencial ADO	1,40
Residencial AIS	1,80
Terciario TEA	1,00
Industrial IND	1,00

Estos coeficientes tienen un carácter provisional hasta la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación donde serán fijados definitivamente de acuerdo con el art. 119.5 del ROGTU. El aprovechamiento objetivo resultante de cada sector se obtiene de la aplicación de estos coeficientes a las distintas tipologías.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 123, apartado 4, del ROGTU: "El aprovechamiento tipo del área de reparto del sector reclasificado se calculará mediante el cociente entre su aprovechamiento objetivo y la superficie resultante de la suma del sector más la superficie corregida, por el correspondiente coeficiente de ponderación, del suelo no urbanizable."

Este enunciado corresponde a la siguiente fórmula de cálculo:

$$AT \text{ sector} = E / (SS + Red \text{ Primaria Adscrita} + (k * PNL))$$

Donde:

AT = Aprovechamiento Tipo del sector

E = Aprovechamiento Objetivo, en metros cuadrados de techo (dado que se ha utilizado como coeficiente corrector la unidad)

SS = Superficie del área de reparto que engloba el sector objeto de reclasificación, en metros cuadrados, incluyendo la red primaria y el PNL

k = Coeficiente de ponderación

PNL = Superficie en metros cuadrados de suelo no urbanizable protegido calificado como parque público natural a obtener.

6. El coeficiente de ponderación k se ha fijado en 0,1 dado que no existen valoraciones fiables, según lo establecido en el punto c del apartado 4 del art. 123 del ROGTU.

7. En las Normas Urbanísticas se adjuntan las fichas de planeamiento y gestión correspondientes a las áreas de reparto de los dos sectores previstos en suelo urbanizable.

8. Para los distintos ámbitos de desarrollo delimitados se fijan los siguientes coeficientes de aprovechamiento tipo:



Área	Uso	Aprovechamiento.Tipo ua/m2s
R-1	Residencial	0,47
I-1	Industrial	0,40

Artículo 57. Porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda pública protegida

De acuerdo con lo establecido en el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de Junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo y la Orden de 28 de julio de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se implanta el sistema de indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, es necesaria una reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida de 11.854 m2t, tal como se desprende del estudio de vivienda que acompaña a la memoria justificativa. La reserva se materializa de la siguiente forma:

Área	Uso	Edificabilidad destinada a vivienda protegida
UE-1	Residencial	918
UE-2	Residencial	8.060
UE-3	Residencial	540
UE-4	Residencial	0
UE-5	Residencial	1.792
UE-6	Residencial	0
UE-7	Residencial	544
UE-8	Residencial	0
UE-9	Residencial	0
UE-10	Industrial	0
UE-N1	Residencial	0
UE-N2	Residencial	0

Se ha determinado concentrar toda la edificabilidad de vivienda de protección pública en las unidades de ejecución anteriormente señaladas, por lo que en el sector residencial en suelo urbanizable no se propone edificabilidad destinada a este tipo de viviendas.

Capítulo 9. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 58. Naturaleza y finalidad

La presente normativa se formula según lo dispuesto en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana y conforme a lo determinado en la Ley 4/2004, de 30 de marzo, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana, con el objeto de complementar la normativa urbanística.

Artículo 59. Remisión al estudio de paisaje

El desarrollo de la normativa se contiene en el Estudio de Paisaje que acompaña al presente Plan General.

LIBRO II: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO Primero. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO URBANO.

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 60. Consideraciones Generales.

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

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

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada serán los Planes Parciales los que en base a las normas de cada zona fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

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

3. Las edificaciones deberán garantizar un adecuado sistema de gestión de los residuos y de gestión de aguas residuales en cualquier clase de suelo.

Artículo 61. 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 suelos de uso global residencial, urbano o urbanizable, son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de índice alto según el Nomenclator de Actividades Calificadas, sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las ordenanzas de cada zona.

Artículo 62. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUVCV), salvo las definidas en los artículos siguientes de este Título:

Artículo 63. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Según lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas, excepto en cuanto a:

DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Las rasantes están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Artículo 64. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.

Según el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

PARCELA

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación pormenorizada.

PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se refieren a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, edificabilidad, los ángulos medianeros u otros similares.

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Manifiesta» según la definición de tal concepto en estas Normas.

SOLAR

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presentes Normas.

Artículo 65. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Se exige, donde esté definida, a todas las plantas del edificio excepto a la Planta Baja.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 66. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en los siguientes aspectos:

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada, incluidos los cuerpos volados y vuelos-cerrados o abiertos.

Los terrenos que quedan libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima total de parcela, no podrán ser objeto, en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de las edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los suelos dotacionales incluidos en el Sector, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Artículo 67. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Según lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

ALTURA REGULADORA.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o, en caso de edificaciones con grandes luces, hasta la cara inferior de la cerca o el arranque de la estructura de cubierta.

En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, se toma como cota de referencia la rasante de la acera en el punto medio de la fachada, con las siguientes particularidades:

a) Cuando el edificio recae a una sola vía:

Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Si los edificios dan frente a más de una vía, formando esquina o chaflán:

b.1. El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2. Sin perjuicio de que la documentación gráfica del planeamiento pueda precisar de modo inequívoco la línea de cambio de altura, si el número de plantas asignado a cada calle fuera distinto, el mayor de ellos alcanzará a los viales adyacentes hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con máximo de 20 metros.

b.3. El cambio de altura, una vez rebasada la longitud indicada en el apartado b.2., implicará un retranqueo de la edificación más alta no menor que 3,50 metros medidos a partir de la alineación de la calle a la que corresponde un menor número de plantas.

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina o chaflán.

c.1. El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2. Si la altura reguladora correspondiente a cada uno de los viales fuera distinta, o entre los puntos medios de cada fachada existiese un desnivel mayor de 1,50 metros, la altura reguladora correspondiente a cada una de las calles tendrá validez hasta una profundidad edificable que será el resultado de dividir la profundidad total del edificio proporcionalmente a los anchos de las calles a las que recae, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiere

En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se medirá, desde la rasante natural del terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo circunscrito al perímetro de la planta baja de la edificación.

En el caso de edificaciones sobre terreno con pendiente, el rectángulo citado se dividirá en tantos rectángulos como sea necesario con el fin de que la edificación se ajuste al perfil del terreno. La altura reguladora máxima de cada porción de edificación incluida en uno de los rectángulos citados se medirá, desde la rasante natural del terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo correspondiente, de modo que la cara superior del forjado de planta baja no sobresalga, en ningún punto, una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante natural del terreno.

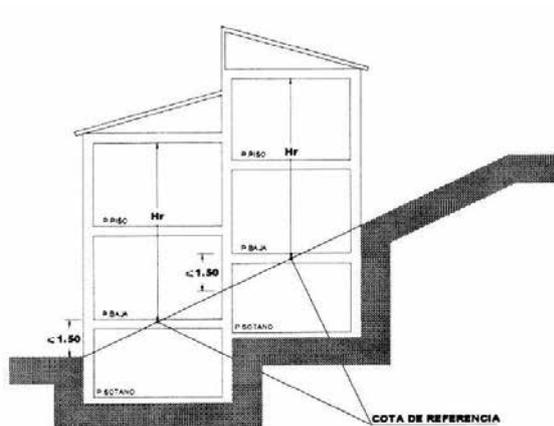


FIGURA 1

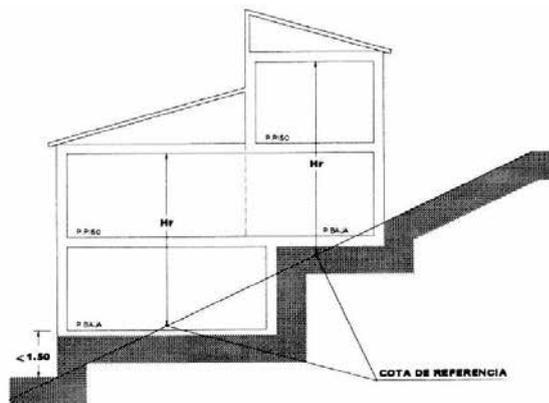


FIGURA 2

Se expresa en metros (m.).

ÁTICOS

Los áticos deberán estar retranqueados de manera que no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores e interiores, incluyéndose a la hora de medir la altura reguladora o el número de plantas.

EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 40 % de pendiente.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3,20 metros sobre la altura reguladora del edificio.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 25 % y el 40%.

Las cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones, con las mismas condiciones que los áticos, salvo justificación de necesidad técnica para su funcionamiento.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'70 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura reguladora. La altura máxima de estos elementos sobre la altura reguladora no podrá exceder de 2 metros si son opacos y de 2'80 metros si son transparentes, rejas o similares.

Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones

Los trasteros son construcciones por encima de la altura edificable destinados exclusivamente a depósito de enseres y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de la fachada y de, al menos, dos paramentos de los patios de luces.

No serán más de uno por vivienda.

Su superficie individual no superará los cinco metros cuadrados por vivienda.

La superficie máxima ocupable en cubierta será del treinta por ciento (30%), de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm).

EDIFICACIONES EN PATIO DE MANZANA.

El patio de manzana podrá ser edificado en planta baja.

La altura máxima en el patio de manzana será la misma que la altura máxima prevista para planta baja en la zona de ordenación urbanística donde se sitúe.

Por encima de la altura reguladora solo se permitirá situar:

-La cubierta del local. En caso de ser inclinada la altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 2 metros sobre la altura reguladora de la planta baja. En los casos de cubierta plana los elementos de cobertura no podrán superar una altura de 70 centímetros sobre la altura reguladora.

-Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones también podrán superar la altura reguladora.

ALTURA TOTAL.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora.

Se expresa en metros (m.).

NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas permitido es el indicado en el correspondiente plano de Ordenación. En el número de plantas se incluye la planta baja y se excluyen los sótanos y las entreplantas. Este número de plantas no podrá ser superado en ningún caso.

MEDIANERAS.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada.

Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, éstas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color.

Las medianeras recayentes a la Torre de las Campanas que sean de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual.

En todos los casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en el presente artículo.

SÓTANO

Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1,20 metros sobre la rasante de la acera.

Esta definición no es aplicable a la zona marcada en el plano de alturas como de "alturas bajo rasante" donde el Plan general establece una normativa particular para el uso residencial.

PLANTA BAJA.

Se denomina Planta baja a aquella cuyo pavimento se encuentra a una cota igual a la acera o como máximo a 1,50 metros sobre la misma.

ALTURA DE PLANTA BAJA.

Se entiende por Altura de Planta Baja la distancia vertical medida desde la cara inferior del forjado del techo de Planta Baja a la rasante.

Esta distancia se mide de manera similar a la establecida anteriormente para medir la altura reguladora en calles con pendiente.

ENTREPLANTA O ALTILLO.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

No constituirán local independiente de la planta baja, excepto en zona industrial. La altura libre mínima será de 2,20 metros para la entreplanta y de 2,50 metros para la planta baja por debajo de la entreplanta.

La superficie de las entreplantas no podrá superar el 50 por ciento de la superficie del local en el que se integra.

CUERPOS VOLADOS.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas.

Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos que están cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

Computan a efectos del cálculo de la superficie al 100 %.

Se definen los balcones como aquellos cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos trasversales, no son computables en el cálculo de la superficie construida.

Se definen los cuerpos semicerrados aquellos que tienen cerrados 1 ó 2 de sus lados laterales y computan al 50 % de la superficie construida.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, parasoles, banderas, toldos, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos, rejas o similares.

ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán proveerse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Todos los proyectos deberán incluir la previsión de los elementos de climatización de todas las viviendas y locales resultantes de la edificación, de modo que no deterioren las características arquitectónicas y estéticas de los edificios.

Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos, son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

En cuanto a los aparatos de aire acondicionado, se deberá cumplir lo siguiente:

No perjudicarán la estética de la fachada debiendo quedar integrados en el diseño de la misma. Cumplirá la condición establecida para los elementos salientes de la alineación de fachada. La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

PATIOS EXTERIORES.

Se consideran patios exteriores aquellos cuya profundidad respecto a la línea de fachada sea superior a 1,5 m. La dimensión de la embocadura será igual o mayor que 6/10 de la altura del patio y nunca inferior a 6 metros. La profundidad no será mayor que la altura de la edificación, ni tampoco mayor a vez y media la embocadura.

Artículo 68. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Excepto en las zonas de edificación residencial extensiva aislada todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recaente directamente a vial o espacio libre público.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se regirán por su normativa específica.

Artículo 69. Condiciones estéticas.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad. La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en los Sectores definidos como Núcleos Históricos, en las zonas de Conjunto Arquitectónico y en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificadas en función de las tipologías de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán también a la planta baja.

Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

El Ayuntamiento para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad, podrá ordenar el cerramiento de solares y de los terrenos, según las alineaciones de la calle. Estos cerramientos serán permanentes y estables, tendrán un acabado homologable a las fachadas y tendrán una altura mínima de 2,00 metros.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que no se adecuaran a las distintas zonas del suelo urbano, atendiendo a criterios racionales de ambientación urbana, salvo en el caso de instalaciones de telecomunicaciones (reguladas por su normativa específica), todo ello conforme a la normativa de cada tipo de instalación.

Artículo 70. Condiciones de ocupación de parcela para uso industrial

Si la actividad se ubica en suelo No Urbanizable, deberá poseer la preceptiva Declaración de Interés Comunitario. Las canteras deberán además contar siempre con la Declaración de Impacto Ambiental.

Respecto a la ubicación deberá tenerse en cuenta además la posible afección a cauces u otros dominios públicos.

Las instalaciones industriales deben cumplir con lo establecido en la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera (B.O.E. 16 de noviembre de 2007, número 275).

Es necesaria la adopción de al menos las siguientes medidas:

- Protección frente a viento de las caras de cada uno de los parques de almacenamiento.
- Instalación de rociadores de agua automáticos en dichos parques.
- Minimización de la emisión de polvo en operaciones de carga y descarga mediante instalación de carenados o rociadores de agua.
- Instalación de carenados en cintas de transporte y demás elementos mecánicos susceptibles de generar polvo.
- Asfaltado de las zonas de rodadura y regado automático de las mismas.
- Ubicar vallas antipolvo de al menos 2,5 m de altura en todo el perímetro de la actividad.
- Retirada de los residuos sólidos inertes al vertedero autorizado.
- Gestionar todos los residuos que posean las características de residuos tóxicos o peligrosos tal como define la ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos, conforme a las prescripciones que establece dicha ley y demás disposiciones legales que la desarrollen. Debiendo, una vez obtenida la licencia municipal para ejercer la actividad pretendida, solicitar a la Consellería de Medio Ambiente, en el caso de que se produzcan dichos residuos, la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos, tal como queda establecido en el art.2.2 del R.D. 833/88 y en la Ley 10/1998 antes citada.
- Efectuar un correcto tratamiento y eliminación de las aguas residuales de origen industrial.
- Cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7 de 2002 de protección contra la contaminación acústica de la Generalitat Valenciana, justificando que no se transmite al exterior un nivel de ruido superior al fijado por dicha ley en función del uso dominante del suelo en el que se ubica la industria.
- Asfaltado de las vías de acceso a la industria.
- Tener en cuenta que la concentración de industrias de un mismo tipo en una zona puede conllevar la aparición de efectos aditivos, por lo que debería en este caso extremarse el cumplimiento de las medidas correctoras.

Capítulo 2. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 71. De la clasificación de los usos.

A efectos de lo establecido en las presentes Normas y de las que se dicten en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de Usos y Actividades.

Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUVCV, los usos se clasifican en:

- a) Dominante: es el que caracteriza una zona.
- b) Compatible: el que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.
- c) Incompatible: el que está prohibido en cada zona.

Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

- a) Públicos: los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.
- b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

Artículo 72. Clasificación funcional de los usos.

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: residenciales, terciarios, almacenaje, industriales, aparcamiento, equipamiento, e infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 73. Usos residenciales (R).

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Residencial unitario (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en que existe una sola vivienda por parcela
- b) Residencial múltiple (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela

Artículo 74. Uso terciario (T).

Dentro de los usos terciarios se distinguen los siguientes:

Comercial (TCO): Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Comercial compatible con vivienda (TCO-r): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-nr): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

c) Recreativo (TRE): Corresponde al uso de edificios relacionado con el ocio y el tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 4/2003 de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos Públicos, Actividades

Recreativas y Establecimientos Públicos. También considerarán lo establecido en la Ley 7/2002 de Protección contra la contaminación Acústica de Valencia, y lo establecido en el Decreto 266/2004 Normas de Prevención y Corrección de la Contaminación Acústica en relación con Actividades, Instalaciones, Edificaciones, Obras y Servicios.

En cualquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 metros cuadrados se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

d) Oficinas (TOF): se incluyen en este uso las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas.

e) Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal o a residencias colectivas así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

f) Aparcamiento (PAR): Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR):

Al aire libre sobre superficie de parcela (PAR-a).

En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (PAR-b).

En edificio de uso exclusivo (PAR-c).

Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (PAR-d).

g) Estaciones de servicio (IS): Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos de motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

Artículo 75. Uso industrial (IND).

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su elaboración para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte, distribución y, en su caso, reparación:

a) Talleres compatibles con viviendas (TAR-r). Se denomina Actividad Artesanal la que incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico. Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial.

b) Almacenes (ALM): Se define como la actividad de almacenaje de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Se distinguen las siguientes categorías:

b.1) Almacenaje compatible con la vivienda (ALM-r): comprende aquellas actividades que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica

b.2) Almacenaje en zonas no residenciales (ALM-nr): son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial.

c) Industrial general (IND-g), comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres artesanal compatibles con vivienda. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

d) Pequeña industria (IND-p): se engloban dentro de este grupo las actividades que cumplan las condiciones definidas en el apartado anterior y no superen una superficie de parcela de 1000 m²s y 20 trabajadores.

e) Almazaras (IND-a): se incluye en este tipo de industria el correspondiente a las almazaras.

Artículo 76. Uso de Equipamiento.

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Asistencial (EAS). Comprende las actividades relacionadas con personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, hogares de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.

b) Sanitario (ESA). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de día, residencias de la tercera edad y similares.

c) Educativo (EED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, de Bachiller, de Formación Profesional, de Enseñanza Universitaria y cualesquiera otros que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

d) Deportivo (EDE). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

e) Cultural (ECU). Comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

f) Religioso (ERE). Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

g) Funerario (EFU). Incluye las actividades que tienen por objeto la inhumación de restos humanos y los Tanatorios.

Artículo 77. Uso Dotacional Público.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Se distinguen los siguientes:

a) RED VIARIA:

-RV. Viario

-AV. Aparcamiento

-PV. Areas peatonales

b) ZONAS VERDES: ESPACIOS LIBRES:

-AL. Areas de juego.

-JL. Jardines

-QL. Parques urbanos

-NL. Parques naturales

c) EQUIPAMIENTOS:

-ED. Educativo-Cultural

-RD. Deportivo-Recreativo

-AT. Asistencial

-ID. Infraestructura-Servicio Urbano.

-AD. Administrativo-Institucional

-DR. Dotacional-Residencial

-DM. Dotacional Múltiple

Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Sección Primera. Zonas de Ordenación en Suelo Urbano

Artículo 78. Zonas de Ordenación

Se definen las siguientes zonas de ordenanza:

Núcleo Histórico (NUH)

Ampliación de Casco (ACA)

Edificación Aislada (AIS-1, AIS-2, AIS-3)

Edificación Adosada (ADO-1, ADO-2)

Terciario (TEA-1)

Industrial (IND-1)

Artículo 79. Delimitación zonas de ordenanza:

La ubicación de cada zona se define los planos de ordenación.

Artículo 80. Parámetros Zonas de Ordenanza.

Los parámetros urbanísticos y las condiciones a cumplir en cada zona de ordenanza se definen en las fichas urbanísticas de las mismas, que se incluyen en la siguiente sección.

Sección Segunda. Fichas de Zonas de Ordenación en Suelo Urbano

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. condiciones generales

Artículo 81. Condiciones estéticas.

1. La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno.

2. No se admitirán construcciones en las zonas más elevadas de su entorno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.

3. Las construcciones se deberán adecuar a su entorno en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.

b) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.

c) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.

d) Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.

e) Las carpinterías en huecos de fachada deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.

f) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.

g) En la composición deberán predominar las líneas horizontales y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.

h) Se deberán evitar volúmenes de grandes dimensiones, subdividiéndolos o quebrándolos, siendo preferibles las composiciones en L.

i) Se deberán evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.

j) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.

k) Se deberán incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, bajantes, etc.

4. Cuando por las características particulares de la actividad se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, u otras condiciones para el caso de instalaciones agropecuarias, se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.

5. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado de especies autóctonas presentes en la zona y de grandes dimensiones.

Capítulo 2. condiciones particulares para el suelo no urbanizable

Artículo 82. Vivienda aislada y familiar.

- Tener resuelto el acceso viario

- Parcela mínima: 10.000 m²

- Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2%, con un máximo absoluto de 200 m²

- Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m²s con un máximo absoluto de 400 m²

- Número máximo de plantas: 2

- Altura máxima de cornisa: 7,00 m

- Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 5 m

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser realizada mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural, prohibiéndose explanaciones mayores de 100 m².

Su solución arquitectónica será la propia de su carácter aislado. Los muros exteriores tendrán características y acabados propios de fachada, debiéndose evitar los colores vivos.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero, etc...) no superarán una altura de cornisa de 2,5 m y no ocuparán más de un 15 por 100 de la ocupación en planta de dicha vivienda.

Artículo 83. Vivienda rural vinculada a la explotación agrícola

Se podrán implantar este tipo de viviendas en las zonas delimitadas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, siéndole de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para las viviendas aisladas.

Podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, y fundado en exigencias de la actividad agraria, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

Artículo 84. Edificaciones de uso agrícola

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.000 m². (Excepciones: Cuando las parcelas sean inferiores a 2000 m² solo podrá permitirse construcciones de una planta, con una superficie máxima de 25 m².)

- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m² construidos sobre las rasantes.

- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbre tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

- Número máximo de plantas: 2. Se admiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto más de 1m.

- Separación a lindes: mínimo 7 m.

- Ocupación: máximo 10%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.

- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.

- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encalados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.

- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

- Se dará cumplimiento a lo establecido en el DB-SI: Documento Básico de Seguridad contra Incendios y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 85. Pequeñas edificaciones de carácter agrícola (casetas de aperos)

Los cuartos de aperos o edificaciones similares vinculadas a las explotaciones tendrán las siguientes condiciones:

Contarán con una superficie en planta no mayor a 25 m².

Altura máxima de 3 m.

Parcela mínima 2000 m².

Distancia mínima a lindes: 7 m.

No podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana

Se entienden compatibles en las zonas de Suelo No Urbanizable Común y de Especial Protección Paisajístico - Medioambiental y Forestal.

Artículo 86. Edificaciones agropecuarias. Edificaciones industriales .

Las industrias deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Potencia máxima de la maquinaria: 350 kw

- Densidad máxima de potencia / m²: 0,1

- Nivel sonoro máximo transmitido al exterior: 60 dB (día), 50 dB (noche)

Se prohíbe expresamente la instalación de industrias peligrosas según Decreto 54/1990, de 26 de marzo.

Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.500 m².

- Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m² construidos sobre las rasantes.

- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

- Número máximo de plantas: 2. Se admite sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto más de 1m.

- Separación a lindes: mínimo 6 m.

- Ocupación: máximo 40%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.

- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: Según lo establecido por su legislación específica.

- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

- Las actividades han de contar con abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Asimismo se deberá contar con las instalaciones necesarias para la depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

- Se dará cumplimiento a lo establecido en el DB-SI: Documento Básico de Seguridad contra Incendios y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 87. Usos vinculados a las obras públicas.

Son aquellos usos relacionados con la ejecución, el entretenimiento y el servicio de las obras públicas, tales como:

- Las vías de comunicación.

- Las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía eléctrica y de evacuación de residuos líquidos y sólidos.

No se consideran incluidos dentro de este uso los siguientes:

- Uso hotelero.

- Bares, restaurantes y similares.

- Los talleres de reparación de automóviles.

- Las instalaciones recreativas.

- Otros usos favorecidos o que dependen de las obras públicas, pero que no son claramente encuadrables dentro de los criterios establecidos en el primer párrafo de este artículo.

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encajados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

- La parcela dispondrá del abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos dentro de la propia parcela.

- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

- Se dará cumplimiento a lo establecido en el DB-SI: Documento Básico de Seguridad contra Incendios y en su caso a lo establecido en la Ley de Incendios Forestales.

Artículo 88. Edificaciones de utilidad pública o interés social.

Estas edificaciones deberán reunir las dos siguientes condiciones:

1.- La edificación o instalación ha de ser de naturaleza tal que exija su ubicación en esta clase de suelo

2.- La edificación o instalación deberá tener una utilidad pública o interés social, establecidas por su normativa específica o demostradas en el expediente urbanístico que deberá tramitarse de acuerdo con la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones deberán cumplir asimismo las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m².

- Edificabilidad máxima: 1,0 m²/m² construidos sobre las rasantes.

- Altura máxima: 7 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente se permiten las cubiertas cuya cumbrera tenga una altura no superior a 3 metros medidos desde la cara inferior del último forjado o cornisa, y las chimeneas.

- Número máximo de plantas: 2. Se admiten sótanos y semisótanos, desde que la cara inferior del forjado de cubrición no sobresalga del terreno en cualquier punto más de 1m.

- Separación a lindes: mínimo 5 m.

- Ocupación: máximo 50%. Solamente contará la superficie de la planta baja de la edificación.

- Distancia a vías de comunicación y a cauces públicos: según lo establecido por su legislación específica.

- Está prohibido el cerramiento opaco cuya altura sea superior a 1m. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se recomienda el empleo de piedra natural como material constructivo.

- Estas construcciones deberán usar materiales y acabados acordes con el entorno, de manera que armonicen con el paisaje. En muros se recomienda el uso de piedra natural y muros encajados o pintados de blanco. En cubiertas, la teja árabe.

- Será preceptivo el tejado de teja al menos en un 50% de la superficie, con pendiente máxima del 45% y alero en la cubierta de longitud mínima de 30 cm., medida en la perpendicular a la fachada.

- Las parcelas sobre las que se pretenda edificar dispondrán de acceso rodado.

- Las actividades han de contar con abastecimiento de agua y energía eléctrica según las necesidades propias del uso contemplado.

Asimismo se deberá contar con las instalaciones necesarias para la depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

- Se requerirá la aprobación de planes especiales de protección, integración y funcionalidad.

- Deberá resolverse la evacuación de residuos tanto sólidos como líquidos. No se admitirá el vertido en cauces públicos de agua sin depurar.

- Quedan prohibidos todos aquellos movimientos de tierras que supongan una alteración sensible del paisaje. En los restantes casos, se repondrá la capa vegetal del suelo, así como los elementos de la flora que hayan podido destruirse.

- Se prohíbe expresamente la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 89. Necesidad de redacción de Estudios de Tráfico

En todas las categorías de suelo no urbanizable común, cuando se pretendan desarrollar las actividades que les acoge la ley, deberán aportar Estudio de Tráfico, para que pueda ser autorizado su acceso a la red viaria principal.

Capítulo 3. CATÁLOGO DE PAISAJE Y PROGRAMAS DE PAISAJE

Artículo 90. Normas de integración paisajística para el Catálogo de Paisaje

Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje del Municipio de Jérica.

Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el presente catálogo establece unos grados de protección asociados a un determinado régimen jurídico de forma que sea compatible con los ya establecidos, limitándose a complementar la normativa sectorial vigente por criterios paisajísticos.

Los grados de protección establecidos son los siguientes:

Grado 1: se otorga en aquellos casos en los que el bien a proteger tiene un valor tan importante que es necesario establecer un perímetro de afección que exceda de los límites propios del bien catalogado. Se trata de bienes para los cuales la intervención directa sobre ellos está regulada por una normativa específica y el establecimiento del perímetro de protección persigue exclusivamente fines paisajísticos. Como regla general se establece en 20 metros, pudiéndose disminuir dicho límite en casos necesarios con una justificación adecuada.

Grado 2: la protección paisajística debe estar encaminada al mantenimiento de los valores ambientales, históricos o patrimoniales del bien. Las actuaciones que se pretendan desarrollar en estos ámbitos deben contener una justificación específica sobre la no variación de los valores intrínsecos asignados.

En el caso de los Bienes de Interés Cultural, se remite al régimen jurídico de los propios BIC's.

En el caso de los Bienes de Relevancia Local, se remite al régimen jurídico de los propios BRL.

A continuación se especifica el grado de protección establecido para cada uno de los elementos que componen el Catálogo de Paisaje:

Antiguo Convento de Nuestra Señora del Socos: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Castillo, ermita San Roque o Santa Águeda la vieja y cintas murarias: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Conjunto Histórico: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Cruz Cubierta: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Fuente de Santa Águeda: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Iglesia de Santa Águeda la Nueva: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Iglesia del Cristo de la Sangre: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Ayuntamiento y Museo Municipal: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Torre de la Muela: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Torre Mudéjar de las Campanas o de Alcudia: se remite al régimen jurídico de los BIC's.

Ermita del Calvario: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Ermita del Loreto: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Iglesia Parroquial de San Miguel: se remite al régimen jurídico de los BRL.

Hábitats de biodiversidad: grado 2.

LIC Curso Medio del Río Palancia: grado 1.

Suelo Forestal Arbolado: grado 2.

Vía Pecuaria Cañada Real del Collado y Sabinar: grado 2.

Vía Pecuaria Cañada Real de Benaval: grado 2.

Vía Pecuaria Cordel de las Perdigueras pasando por el Canto: grado 2.

Vía Pecuaria Colada de la Sursida de Magallán: grado 2.

Vía Pecuaria Colada de los Corrales de la Rocha: grado 2.

Vía Pecuaria Colada del Camino de San Antón: grado 2.

Vía Verde Ojos Negros: grado 2.

Embalse del Regajo: grado 1.

Vuelta de la Hoz: grado 1.

Peña Tajada: grado 1.

Casco urbano de Novaliches: grado 2.

Puente del Obispo Muñatones: grado 1.

Puente Navarza: grado 1.

Barranco de la Capillica: grado 2.

Barranco Pilares: grado 2.

Barranco Coscojar: grado 2.

Barranco Rabosero: grado 2.

Barranco del Cura: grado 2.

Cueva de los herreros: grado 2.

Unidad de paisaje forestal: Se remite al régimen de protección del suelo forestal del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana.

Unidad de paisaje fluvial: Se remite al régimen de protección de la Ley de Aguas:

RD legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas.

RD 606/2003, de 3 de mayo, que modifica el reglamento de Dominio Público Hidráulico del R.D. 849/1986.

RD 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del DPH, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la ley 29/1985.

RD 995/2000 de 2 de junio por el que se modifica el R.D. 849/1986.

Unidad de paisaje urbano: Los elementos más relevantes del casco urbano tales como el conjunto histórico, el museo principal, la fuente de Santa Águeda, la Iglesia del Cristo de la Sangre, la Torre Mudéjar, la Iglesia de Santa Águeda... se han incluido como recursos paisajísticos en el presente catálogo. De igual modo existen diversos bienes de interés cultural, elementos etnológicos y yacimientos arqueológicos ubicados en el paisaje urbano que se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General. Dichos elementos se acogerán al grado de protección fijado para cada uno de ellos en sus correspondientes fichas. El resto de elementos del casco urbano no se incluyen dentro de esta protección. Por otro lado el skyline o perfil de cada uno de los núcleos urbanos que se conforma esta unidad de paisaje será protegido a nivel paisajístico siguiendo las recomendaciones establecidas en las Normas Paisajísticas del Estudio de Paisaje del Plan General.

Unidad de paisaje rural-agrícola: Se remite al régimen de protección de la Ley de Suelo No Urbanizable.

1. El tratamiento paisajístico que se lleva a cabo debe ir orientado a la valorización y promoción de los recursos paisajísticos contenidos en el Catálogo de Paisaje. Por un lado se propone su restauración y conservación, y por otro se estima preciso la adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.

2. Se propone la utilización del inventario detallado de los recursos paisajísticos contenidos dentro y fuera del núcleo urbano de Jérica, de manera que se creen itinerarios urbanos y periurbanos para favorecer el acceso de estos recursos tanto a la población residente como visitante. Un ejemplo podría ser la creación de itinerarios de visita que acerquen al usuario a elementos de patrimonio cultural y ambiental, muy abundante en el término municipal de Jérica.

3. En cuanto a las normas de integración de los elementos del catálogo localizados en el casco urbano, debe tenerse en cuenta su mantenimiento, reparaciones de los desperfectos que puedan sufrir, así como el establecimiento de labores de limpieza de sus fachadas. Estas normas son ampliables a los elementos de fuera del casco urbano; la diferenciación se realiza por el hecho que estos últimos suelen pertenecer a propietarios particulares, mientras que los elementos catalogados en el interior del casco urbano son propiedad de instituciones oficiales como el ayuntamiento o la iglesia.

Artículo 91. Programas de Paisaje

Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas.

Los Programas de Paisaje se incluyen en el Anexo a estas NNUU y en el Estudio de Paisaje, y se desarrollan según lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Se definen tres programas de paisaje:

Programa 1. Programa de Paisaje para la puesta en valor de los elementos que conforman la infraestructura verde en el municipio de Jérica.

Programa 2. Programa de Paisaje para la accesibilidad e interpretación paisajística del Río Palancia.

Programa 3. Programa de Paisaje para la señalización de los itinerarios peatonales y cicloturísticos del término municipal de Jérica.

Disposición Adicional. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

En aquellas edificaciones o instalaciones existentes situadas en régimen de fuera de ordenación podrán llevarse a cabo las obras de mantenimiento y/o mejora necesarias, sin que en ningún caso pueda conllevar ampliación de la superficie ocupada.

Disposición final. Referencias normativas.

Todas las referencias que se efectúan en las Normas urbanísticas del Plan a concretas leyes y disposiciones urbanísticas o sectoriales se entienden automáticamente sustituidas por las que en cada momento estén en vigor, cuyas determinaciones prevalecerán y serán aplicables en los términos que de ellas resulte.

Equipo redactor:

Alberto Domingo Cabo

Juliane Petri

Daniela Silva Dempere

Marta Bonet Viana

Alexa Soria Llopis

Iván Moreno Sabater

Jorge Martín Jimenez

Noel Martínez Martí

José María Chamorro Novillo

Vicente Ribes Vidal

Santiago Carratalá

Alfonso Irnan Reino

Adaptación a la Memoria Ambiental:

José Luis Calabuig Ortuño

Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ingeniero Civil

Urbanista

Arquitecto

Ingeniero de Montes

Ingeniero Químico

Ingeniero Agrónomo

Licenciado en Ciencias Ambientales

Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Arquitecto

Licenciado en Derecho

Ingeniero Agrónomo

Arquitecto

Anexo 1: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

TÍTULO I. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 1. Naturaleza y finalidad

La presente normativa se formula según lo dispuesto en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana y conforme a lo determinado en la Ley 4/2004, de 30 de marzo, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana, con el objeto de complementar la normativa urbanística que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Jérica.

Las normas que se establecen en este documento tienen la finalidad de definir los criterios de localización y de diseño de los nuevos usos y actividades en el territorio para lograr un desarrollo sostenible en cuanto a paisaje se refiere.

Artículo 2. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de las Normas de Integración Paisajística dispuestas en este documento se circunscribe al Término Municipal de Jérica, en la Provincia de Castellón.

Estas normas forman parte de la ordenación estructural de acuerdo a lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Artículo 3. Vigencia y revisión

La vigencia de las directrices que fija esta normativa será indefinida a partir de la entrada en vigor del Plan General de Jérica en tanto no se proceda a la revisión de este documento de ordenación.

Artículo 4. Normas de aplicación generales

1. Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

2. Cualquier actuación urbanística o proyecto con incidencia territorial que afecte a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan o programa. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

3. Lo dispuesto en el párrafo anterior, será de aplicación incluso cuando dichas masas arbóreas o arbustivas hayan sufrido los efectos de un incendio.

4. Para cualquier actuación que se quiera desarrollar en el término municipal, se incorporarán los elementos topográficos significativos como condicionante de proyecto, tales como laderas y resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración paisajística necesarias para no deteriorar la calidad paisajística de la zona.

5. Se prohíben las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de acantilados, salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de dichas situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

6. Se potenciará la arquitectura popular o tradicional de la zona para aumentar su atractivo turístico.

7. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas, manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

8. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, tales como La Peña Tajada, La Torreta o Torre del Homenaje, la Torre de la Alcudía o campanario y el Castillo y recintos de sus murallas, así como cualquier otro campanario, torre, cúpula, edificación singular u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto de Jérica.

9. Se potenciará el acceso, disfrute y valoración de la imagen característica del casco urbano desde diferentes puntos del término, para lo cual se habilitarán miradores u observatorios, incluyéndolos siempre que sea posible, en itinerarios paisajístico-recreativos, tales como la vía verde Ojos Negros o las rutas de senderismo que atraviesan el término municipal de Jérica.

Sección Primera. Suelo Urbano

Artículo 5. Definición y ámbito del Suelo Urbano

1. El Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que se pretenden mantener en el proceso urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

2. Integra el Suelo Urbano clasificado como tal en el Plan General. Su delimitación figura en los Planos de ordenación. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del Suelo Urbano delimitado en el Plan General:

c) Suelo Urbano con urbanización consolidada.

d) Suelo Urbano sin urbanización consolidada.

3. El régimen jurídico aplicable a cada una de las categorías es el definido en los artículos 20 y 21 de la LUV.

4. La ejecución del Suelo Urbano se realizará:

a) Mediante Actuaciones Aisladas, cuando se trate de solares y parcelas urbanas no incluidas en Unidades de Ejecución, en tanto no se incluyan estas últimas en una nueva delimitación de unidad.

b) Mediante Actuaciones Integradas, cuando los terrenos estén incluidos en sectores a desarrollar mediante Planes de Reforma Interior o Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General o que se delimiten con posterioridad.

5. El Plan General clasifica como Suelo Urbano cuatro núcleos homogéneos: Jérica, San Antón, Novaliches y El Regajo.

Artículo 6. Normas de integración paisajística para Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano se deberá consolidar con un criterio intensivo de media densidad acorde con la tipología de vivienda popular dominante. Las construcciones deberán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. Se mantendrá la configuración espacial del conjunto urbano como figura paisajística, con objeto de evitar la desfiguración o el empobrecimiento de la calidad visual del mismo.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno solo haya uno con esas características.
4. Las actuaciones que se lleven a cabo en el conjunto histórico de Jérica catalogado como BIC (Bien de Interés Cultural), se regirán por el régimen jurídico de los BICs.
5. Los edificios de nueva construcción deberán adaptarse en la altura, estructura y acabados, al estilo arquitectónico predominante en los edificios ya existentes del entorno, procurando no romper las líneas estéticas generales. Podrán ser una excepción aquellos edificios o construcciones que destinadas a un uso particular, aporten un valor etnológico y paisajístico al conjunto urbano, tales como bibliotecas, museos, auditorios, etc.
6. Las condiciones generales de la edificación serán las establecidas en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General, en su Título Primero y en las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes para cada una de las unidades de ejecución y sectores.
7. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o disminuyan la calidad visual del paisaje.
8. Se promoverá la mejora de las condiciones de urbanización como elemento soporte de la escena urbana, con especial referencia al mobiliario urbano y las zonas de tránsito y esparcimiento, tratando de homogeneizar o crear patrones generadores de una concreta imagen urbana fácilmente perceptible por la comunidad, que contribuya a asentar las señas de identidad colectiva o a crear nuevas referencias.
9. Se promoverá la preservación de la imagen urbana singular conformada por edificios susceptibles de protección patrimonial, entornos de singular interés arquitectónico y etnológico y especies silvestres de relevancia.
10. Se promoverá la eliminación de los elementos que puedan provocar la desfiguración o empobrecimiento de la calidad visual del conjunto urbano como por ejemplo: medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos...
11. Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
12. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
13. Respecto a la vegetación a implantar en parques y jardines, las ordenanzas municipales deberán promover la implantación de especies autóctonas de flora mediterránea, con las siguientes características: instalación rápida, sistema radical potente para la sujeción y resistencia a la sequía, proliferación alta y bajos requerimientos hídricos. Queda prohibida la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes. Si se plantarán especies alóctonas no invasoras, hay que considerar que en ningún caso deben superar el 10% de las ejemplares plantados.
14. En la elección del arbolado del viario se evitará implantar especies alóctonas, de gran desarrollo radicular que pueda levantar las aceras y el asfalto y las que produzcan fruto grasiento, pegajoso o en abundancia invadiendo el suelo.
15. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, para actuaciones sobre ellas.

Sección Segunda. Suelo Urbanizable

Artículo 7. Definición y ámbito del Suelo Urbanizable

1. Integra el Suelo Urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por considerarse apto para la transformación urbanística previa programación del mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.
2. Los sectores de Suelo Urbanizable se deberán desarrollar mediante Planes Parciales a partir de los usos e intensidades determinados por el Plan General y concretados en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.
3. Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales deberán ser adaptados al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.
4. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, para actuaciones sobre ellas.

Artículo 8. Normas de integración paisajística para Suelo Urbanizable Residencial (Sector SUZR-1)

1. La ordenación pormenorizada de este Suelo Urbanizable colindante con el cauce del río Palancia debe disponer de terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.
 2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno solo haya uno con esas características.
 3. Se promoverá la mejora de las condiciones de urbanización como elemento soporte de la escena urbana, con especial referencia al mobiliario urbano y las zonas de tránsito y esparcimiento, tratando de homogeneizar o crear patrones generadores de una concreta imagen urbana fácilmente perceptible por la comunidad, que contribuya a asentar las señas de identidad colectiva o a crear nuevas referencias.
 4. Las tipologías edificatorias serán acordes con el medio rural existente en su entorno.
 5. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o disminuyan la calidad visual del paisaje.
 6. Las edificaciones no ocuparán más suelo que el actualmente degradado por las granjas existentes en dicho ámbito.
 7. Se garantizarán en todo momento las vistas del entorno, es especial las dirigidas al casco urbano de Jérica.
 8. Se promoverá la eliminación de los elementos que puedan provocar la desfiguración o empobrecimiento de la calidad visual del conjunto urbano como por ejemplo: medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos...
 9. Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
 10. Respecto a la vegetación a implantar en parques y jardines, las ordenanzas municipales deberán promover la implantación de especies autóctonas de flora mediterránea, con las siguientes características: instalación rápida, sistema radical potente para la sujeción y resistencia a la sequía, proliferación alta y bajos requerimientos hídricos. Queda prohibida la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes. Si se plantarán especies alóctonas no invasoras, hay que considerar que en ningún caso deben superar el 10% de las ejemplares plantados.
 11. En la elección del arbolado del viario se evitará implantar especies alóctonas, de gran desarrollo radicular que pueda levantar las aceras y el asfalto y las que produzcan fruto grasiento, pegajoso o en abundancia invadiendo el suelo.
 12. El desarrollo de este sector deberá contribuir a alcanzar los objetivos de calidad paisajística fijados en el presente Estudio de Integración Paisajística, siendo una de las estrategias la creación de un itinerario ambiental centrado principalmente en la puesta en valor del río Palancia, el embalse del Regajo, la vuelta de la Hoz y la vía verde Ojos Negros.
 13. El desarrollo del sector velará por la protección de los hábitats de biodiversidad que se localizan en sus inmediaciones, asegurando la adecuada preservación de los mismos y evitando su ocupación por edificaciones o infraestructuras.
 14. Durante la construcción del sector se prestará especial atención a las realizaciones de obras que puedan afectar cualquiera de los elementos ambientales que se localiza próximo al sector (hábitats de biodiversidad, LIC...), evitando cualquier impacto que pueda afectarlos, tales como vertidos líquidos incontrolados y otros.
 15. Adicionalmente al cumplimiento de las presentes normas será de obligado cumplimiento lo establecido en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General, en materia de Suelo Urbanizable.
- ### Artículo 9. Normas de integración paisajística para Suelo Urbanizable Industrial (Sector SUZInd-1)
1. Colindante a este sector existe un pequeño núcleo de viviendas aisladas preexistentes, por lo que será necesario dar un tratamiento adecuado al espacio que actuará como zona de amortiguación entre la zona residencial y la zona industrial.
 2. Se evitarán desordenes estéticos derivados de la utilización de elementos compositivos de la edificación o de instalaciones de producción de baja calidad estética, ya sea por los propios materiales como por su acabado.

3. Para evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, que son las de peor calidad visual, se diseñará el tamaño y orientación de las parcelas de manera que las traseras de las naves del polígono recaigan al interior del mismo, evitando las vistas desde la carretera. Las fachadas que den al exterior deberán ser tratadas para que queden lo más integradas posible en el paisaje.

4. No se instalarán cubiertas brillantes.

5. Se debe contemplar la creación de una pantalla vegetal que amortigüe el impacto visual. Este objetivo se puede conseguir con la mezcla de diferentes estratos arbóreos, e incluyendo también especies arbustivas autóctonas.

6. Para la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, se debe solicitar licencia municipal, en la que se valorará su posible impacto sobre el paisaje.

7. La publicidad sobre árboles, laderas, roquedos y, en general, sobre cualquier tipo de elemento natural, está totalmente prohibida.

8. Se promoverá la eliminación de excesivos elementos que puedan provocar la desfiguración o empobrecimiento de la calidad visual del conjunto urbano como por ejemplo: medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos...

9. Se contemplará el tratamiento arbóreo del suelo destinado a zonas verdes, con el fin de mejorar la calidad ambiental de dichos espacios. Se aconseja igualmente huir de jardines con césped debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua. En su caso, se debe recurrir a especies tapizantes acostumbradas al régimen árido del clima, utilizando, a ser posible, plantas autóctonas.

10. En la elección del arbolado del viario se evitará implantar especies alóctonas, de gran desarrollo radicular que pueda levantar las aceras y el asfalto y las que produzcan fruto grasiendo, pegajoso o en abundancia invadiendo el suelo.

11. Adicionalmente al cumplimiento de las presentes normas será de obligado cumplimiento lo establecido en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan General, en materia de Suelo Urbanizable.

12. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, para actuaciones sobre ellas.

Sección Tercera. Suelo No Urbanizable

Artículo 10. Definición y ámbito del Suelo No Urbanizable

1. El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y en el artículo 16 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

2. Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Integra el Suelo No Urbanizable, en sus distintos tipos, todo aquél que debe ser preservado de la urbanización y de los usos típicamente urbanos.

3. La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable (SNU) viene reflejada con el código correspondiente en la documentación gráfica del Plan.

4. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 1.3, apartados a) y b) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en los planos correspondientes de clasificación del suelo:

• Suelo No Urbanizable Protegido:

Son aquellos suelos en los que su protección viene derivada de la aplicación de una legislación genérica, Plan Especial o debido a valores que el plan ha identificado como merecedores de ser preservados del proceso urbanizador.

- Protección Forestal (PF).

- Vías Pecuarias (PVP).

- Paisajística – Medioambiental (PPM).

- Infraestructuras (PI).

- Cauces (PC).

• Suelo No Urbanizable Común.

Artículo 11. Normas de integración paisajística generales para Suelo No Urbanizable Protegido

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable. En todo lo no previsto en estas Normas para el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y a lo dispuesto en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación. La clasificación y calificación del Suelo No Urbanizable vinculan los terrenos a los diferentes usos y destinos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho. Integran el contenido de este derecho las facultades y deberes regulados en los artículos 7 y 8 de Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2. Se impedirá la introducción de ningún uso o edificación en este ámbito. Excepcionalmente, se permitirá la clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable de Suelo previamente No Urbanizable cuando tenga como objeto canalizar la implantación de alguna dotación complementaria del turismo rural o de interés general de relevancia. En este caso concreto, las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

3. Las actividades que se desarrollen en ellas serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.

4. Las construcciones se deberán adecuar a su entorno en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:

a. Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.

b. Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.

c. Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.

d. Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.

e. Las carpinterías en huecos de fachada deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.

f. Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.

g. En la composición deberán predominar las líneas horizontales y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.

h. Se deberán evitar volúmenes de grandes dimensiones, subdividiéndolos o quebrándolos, siendo preferibles las composiciones en L.

i. Se deberán evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.

j. Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.

k. Se deberán incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, bajantes, etc.

5. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

6. Se buscará un control sobre los elementos que distorsionan el paisaje como vallados publicitarios, etc.

7. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores escénicos (Carretera N-234, CV-212, CV-213 y CV-195) libres de edificación y carteles publicitarios, de modo que al circular por ellos se puedan divisar con claridad y nitidez los paisajes que conforman el término municipal de Jérica.

8. Se tendrá en cuenta la potenciación del acceso, contemplación y disfrute del paisaje desde las infraestructuras en aquellas unidades de paisaje con valor paisajístico alto o muy alto y cuando se trate de recorridos escénicos, creando áreas de recreo y descanso, miradores y otros, elementos que a su vez deberán integrarse en el entorno visual.

9. Se deben articular recorridos cicloturísticos de conexión entre espacios de alto interés paisajístico en el municipio y conexión con dichos espacios en otros municipios.

10. Se mantendrán aquellos elementos que ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, baldíos, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.

11. En el medio natural, las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menos grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

12. Se conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de un incendio.

13. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la siguiente normativa:

Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR, aprobado por D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).

Ley 3/2014 de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana, Instrucción de 13 de enero de 2012 sobre vías pecuarias (de la Dirección General de Medio Natural, publicada en el DOCV número 6694 del 18-01-12).

Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial del de 25-06-60 y publicada en el BOE del 6-07-60).

Plan de Prevención de Incendios forestales de la Demarcación de Segorbe, la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana y su Reglamento.

Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en la interfaz Urbano-Forestal elaborada por la Conselleria de Gobernación y Justicia en 2014

Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Pliego General de Normas de Seguridad en Prevención de Incendios Forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

Artículo 12. Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras

1. Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, tanto por carretera como mediante vías férreas, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

Artículo 13. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

1. El suelo así delimitado se pretende que quede exento de cualquiera de las actividades regladas en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable permite para el Suelo No Urbanizable, incluido los supuestos de Declaración de Interés Comunitario, que solo se permitirán en los supuestos que se garantice la posibilidad de establecer continuidad del trazado viario con sus alineaciones previstas, sea un uso prioritario para la administración actuante, y cuyo periodo no supere el previsto de vigencia del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Queda prohibido cualquier uso excepto el agrícola y el mantenimiento de los actuales.

3. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras de titularidad estatal le será de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, o normativa que la sustituye.

4. Respecto a las carreteras de titularidad autonómica o provincial se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y sus modificaciones en la Ley 14/2005.

5. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

6. La red de ferrocarriles que pasa por Jérica pertenece a ADIF. Le resultará de aplicación la legislación en materia de ferrocarriles en el ámbito estatal esta integrada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y demás normativa de aplicación, o la legislación que la sustituya.

7. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, los elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación, y una franja de terreno de 8 metros de ancho a cada lado de esta.

8. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo en horizontal a cada lado de la plataforma, y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

9. La zona de protección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 70 metros, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores a la explanación.

Artículo 14. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias

1. Son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

2. Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Cañada Real del Collado y Sabinar - Penetra del término de Segorbe por el sur y, atravesando el embalse del Regajo continua en dirección norte hacia el término de Caudiel. Su anchura es de 75,22 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 9 kilómetros.

Cañada Real de Benasal - Procedente del término de Altura recorre el término de sur a norte por la parte occidental de éste, hasta penetrar en el término de Viver. Su anchura es de 75,22 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 7 kilómetros.

Cordel de las Perdigueras pasando por el Canto - Sale del río Palancia en las cercanías del embalse del Regajo, continua en dirección noroeste dejando a la izquierda la Colada de los Corrales de la Rocha, la Colada del Camino de San Antón y la Colada de la Sursida de Magallán, para penetrar finalmente en el término de Viver. Su anchura es de 37,61 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 7 kilómetros.

Colada de la Sursida de Magallán - Sale del Cordel de las Perdigueras por el norte del término y se dirige al sur hacia la carretera CV-235, penetra en el casco urbano de Jérica y sigue hasta el río, uniéndose con la Colada del Camino de San Antón en el puente. Su anchura es de 10 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 2 kilómetros.

Colada de los Corrales de la Rocha - Arranca del Cordel de las Perdigueras en dirección sur hacia el río Palancia, llegando al Puente Nuevo donde finaliza. Su anchura es de 14 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 1.500 metros.

Colada del Camino de San Antón - Sale del Cordel de las Perdigueras y se dirige hacia pueblo de Jérica, cruza el ferrocarril por un paso a nivel, atraviesa el casco urbano y sigue hasta el río, uniéndose con la Colada de la Sursida de Magallán en el puente de Benasal. Su anchura es de 8 metros y la longitud aproximada de esta vía pecuaria dentro del término de Jérica es de 2 kilómetros.

3. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la siguiente normativa:

Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana.

Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial y publicada en el BOE del 6-7-60).

Instrucción de 13 de enero de 2012, sobre vías pecuarias, de la Dirección General de Medio Natural, para realizar actuaciones en vías pecuarias.

Artículo 15. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias

1. En cuanto a la regulación de su uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

3. Se establece la conservación y uso de las vías pecuarias del municipio en virtud de su uso como corredores verdes que actúen como espacios abiertos uniendo áreas de alta calidad paisajística contenedoras de recursos paisajísticos municipales. Se utilizarán estas vías como recorridos cicloturísticos o pedestres de conexión entre estos espacios de alto interés paisajístico y de conexión con otros espacios en los municipios colindantes.

4. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la siguiente normativa:

Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana.

Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial y publicada en el BOE del 6-7-60).

Instrucción de 13 de enero de 2012, sobre vías pecuarias, de la Dirección General de Medio Natural, para realizar actuaciones en vías pecuarias.

Artículo 16. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajístico - Medioambiental

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación OE-1 Clasificación y Calificación del Suelo" e incluye los terrenos que por su importancia forestal o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas. Engloba todos los terrenos incluidos dentro del ámbito del Lugar de Interés Comunitario (LIC) "Curso Medio del Río Palancia", definido por la Red Natura 2000, así como los hábitats de biodiversidad delimitados por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Artículo 17. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajístico - Medioambiental

1. En este suelo se consideran incompatibles todos los usos incluido el publicitario, con excepción del uso forestal. Sólo se permitirán aquellas construcciones indispensables para la vigilancia y conservación de las masas forestales, exceptuando aquellas instalaciones destinadas a la explotación, almacenaje y transformación de la madera.

2. La regulación de este suelo se llevará a cabo en los términos de la Directiva Europea 92/43/CEE de aprobación de esta zona, publicado en el DOCE L206, de 22 de julio de 1992.

Artículo 18. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación OE-1 Clasificación y Calificación del Suelo" e incluye además los terrenos situados dentro de un círculo de 500 metros de radio con centro en las fuentes destinadas a consumo humano.

3. Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

Artículo 19. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces

1. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

2. En este suelo se consideran incompatibles todos los usos, excepto el recreativo y el de aprovechamiento de los recursos hidrológicos.

3. No se permitirá ningún tipo de construcción en un círculo de 250 metros, tomando como centro el yacimiento. Dentro de un círculo de radio 500 metros, con el mismo centro, no se permitirá ninguna perforación del terreno destinada al vertido de aguas residuales.

4. En relación al uso del agua, prospecciones, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación específica.

Artículo 20. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal

1. El ámbito de este suelo incluye los terrenos que vienen así determinados en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, y comprende aquellos terrenos cuyas características arbóreas indican una madurez en la vegetación que hace recomendable esta calificación, así como aquellos que han sufrido incendios en los últimos años.

Artículo 21. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable de Protección Forestal

1. El uso principal será la actividad forestal. Será de aplicación en esta zona la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

2. Son usos compatibles las actividades agrícolas existentes, reforestación, actividades recreativas y educativas, la caza y el pastoreo.

3. Son usos incompatibles los residenciales (salvo las construcciones rurales antiguas existentes), almacenes, actividades mineras, industriales, centros de transformación, distribución de energía eléctrica, torres, carteles publicitarios y la tala incontrolada de pinos.

4. Se prohíbe cualquier actuación que altere las condiciones paisajísticas o de preservación del medio natural.

5. Se prohíbe la apertura de nuevos caminos, excepto los destinados a la explotación forestal autorizada.

6. Los métodos de ordenación forestal y los tratamientos selvícolas potenciarán la presencia de masas forestales de calidad, ya sean arboladas o arbustivas.

7. Se permitirán los usos rotacional público, compatible o complementario con la protección especial forestal y esparcimiento del medio natural. Se prohibirán todos los restantes.

8. A solicitud de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, se añade referencia a la siguiente normativa:

Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR, aprobado por D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).

Ley 3/2014 de 11 de julio, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana.

Instrucción de 13 de enero de 2012 sobre vías pecuarias (de la Dirección General de Medio Natural, publicada en el DOCV número 6694 del 18-01-12).

Clasificación de vías pecuarias de Jérica (aprobada por Orden Ministerial del de 25-06-60 y publicada en el BOE del 6-07-60).

Plan de Prevención de Incendios forestales de la Demarcación de Segorbe, la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana y su Reglamento.

Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en la interfaz Urbano-Forestal elaborada por la Conselleria de Gobernación y Justicia en 2014

Decreto 7/2004 de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Pliego General de Normas de Seguridad en Prevención de Incendios Forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

Artículo 22. Suelo No Urbanizable Común

1. El ámbito de este suelo incluye los terrenos que vienen así determinados en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, y comprende aquellos terrenos de naturaleza rústica que reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedores de una especial protección o por razones objetivas de índole territorial, el planeamiento general considere que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posterior incorporación al desarrollo urbano.

2. Se establecen los siguientes grados dentro del Suelo No Urbanizable Común:

Suelo No Urbanizable Común Grado 1: el ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar aprovechamientos cinegéticos, forestales o agropecuarios, como establece el art. 18.1.a de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Suelo No Urbanizable Común Grado 2: el ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar explotación de canteras, extracción de áridos o tierras, como establece el art. 18.1.b de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Suelo No Urbanizable Común Grado 3: el ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, como establece el art. 18.1.d de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Suelo No Urbanizable Común Grado 4: el ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar actividades relacionadas con el turismo, como establece el art. 18.1.d de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, con la salvedad de que sólo se pueden implantar actividades directamente relacionadas con el turismo.

Suelo No Urbanizable Común Grado 5: el ámbito de este suelo, que viene delimitado en los planos de ordenación, donde se pueden implantar aprovechamientos cinegéticos, forestales o agropecuarios, como establece el art. 18.1.e de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 23. Normas de integración paisajística para Suelo No Urbanizable Común

1. El objetivo principal es el mantenimiento de los valores paisajísticos de las áreas agrícolas, incluyendo tanto a los terrenos en cultivo como a las edificaciones de carácter rural tradicional existentes. Por ello se limitará la implantación de usos capaces de alterar la estructura rural actual.

2. Con las limitaciones que señala este Plan General, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal para la edificación en Suelo No Urbanizable Común se podrán ejecutar las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

Construcciones o instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales. Tales como almacenes vinculados a la explotación agrícola, o forestal, invernaderos, viveros y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, o forestal, o cinegética, o para la conservación del medio natural. Estas construcciones e instalaciones y sin perjuicio del procedimiento establecido al efecto

deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

Vivienda aislada y familiar, cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

3. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

Actividades mineras y extractivas de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación.

Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

4. Los usos, actividades y aprovechamientos no previsto en cada una de las zonas o subzonas en que se subdivide el Suelo No Urbanizable Común, salvo las agropecuarias, forestales o cinegéticas o aquellas sometidas al régimen de las obras públicas, así como las que la Generalitat, conforme a las estrategias sectoriales autorice sujetas a la previa Declaración de Interés Comunitario y en los términos establecidos en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

5. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este tipo de suelo, deberán seguir el procedimiento previsto en el art. 29 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

6. En cualquier caso resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 100 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, que determina:

No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

Ser adecuados al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlo, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

7. Se velará por el mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas.

8. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter (edificación aislada, cubierta inclinada y remate de cornisa).

9. Las actividades que se desarrollen en ellas serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.

10. Los materiales utilizados para los acabados de fachadas y cubiertas deberán tener características de color, brillo y textura que se integren por su similitud a los usados en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro dentro del conjunto arquitectónico.

11. La composición de fachada deberá partir de la consideración de las tipologías texturas, proporciones de vanos, colores y ornamentos tradicionales y más repetidos en el medio rural que ocupe. En ningún caso se permitirán fachadas de ladrillo o bloque sin enlucir.

12. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe pudiendo aceptarse otras soluciones de acordes con la tipología arquitectónica tradicional de la zona. El remate de las edificaciones será siempre con cornisas o aleros quedando prohibido el uso de cualquier otro material.

13. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

14. Excepcionalmente, se permitirá la clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable de Suelo previamente No Urbanizable cuando tenga como objeto canalizar la implantación de alguna dotación complementaria del turismo rural o de interés general de relevancia.

15. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.

16. Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en este tipo de suelo no podrán realizarse cerramientos recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a 4 metros medidos desde el eje de dichos caminos. De igual modo las construcciones y edificaciones que se lleven a cabo deberán distanciarse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

17. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

18. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

19. Se deben articular recorridos cicloturísticos de conexión entre espacios de alto interés paisajístico en el municipio y conexión con dichos espacios en otros municipios.

20. Se mantendrán aquellos elementos que ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, baldíos, linderos, fajas de hierba, setos caminos y similares.

21. Por lo que se refiere a la red hídrica de acequias se propone su mantenimiento y gestión, así el establecimiento de labores de limpieza.

22. En el medio natural, las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

23. Se evitará la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

24. Se tendrá en cuenta la potenciación del acceso, contemplación y disfrute del paisaje desde las infraestructuras en aquellas unidades de paisaje con valor paisajístico alto o muy alto y cuando se trate de recorridos escénicos, creando áreas de recreo y descanso, miradores y otros, elementos que a su vez deberán integrarse en el entorno visual.

25. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores escénicos (Carretera N-234, CV-212, CV-213 y CV-195) libres de edificación y carteles publicitarios, de modo que al circular por ellos se puedan divisar con claridad y nitidez los paisajes que conforman el término municipal de Jérica.

26. Las condiciones particulares para la construcción en Suelo No Urbanizable Común se recogen en el Capítulo 2 del documento de Normas Urbanísticas del Presente Plan General.

Sección Cuarta. Nuevas Infraestructuras

Artículo 24. Normas de integración paisajística para nuevas Infraestructuras Viarias

1. El diseño de las vías de comunicación deberá contemplar, desde el principio, el paisaje como factor condicionante de las diferentes alternativas estudiadas y de los posibles trazados, justificándose la selección de la alternativa definitiva desde su integración paisajística.

2. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras deberá realizarse en consideración a las características del territorio en el que se implanten. La integración paisajística de las infraestructuras, el respeto al medio natural y cultural y la prevención de los riesgos naturales deben ser criterios de elección de dicho trazado y diseño.

3. Se tendrá en cuenta la potenciación del acceso, contemplación y disfrute del paisaje desde las infraestructuras, en las unidades de paisaje con valor paisajístico alto o muy alto y cuando se trate de recorridos escénicos, creando áreas de recreo y descanso, miradores y otros, elementos que a su vez deberán integrarse en el entorno visual.

4. Los taludes de las vías de comunicación de nueva construcción deberán minimizar su pendiente, eliminar las aristas en la cabecera suavizando su transición y revegetar o en su caso evitar el reperfilado excesivo de la superficie.

5. La revegetación de los taludes deberá realizarse con especies autóctonas que armonicen en textura y color con la vegetación del entorno, así mismo se tratará de especies de rápida implantación y fácil mantenimiento de forma que se asegure su persistencia en el tiempo.

6. Además, la tierra vegetal que provenga de las excavaciones realizadas durante las obras, se depositará en montículos que tendrán una altura inferior a 1,5 metros, con el fin de evitar la pérdida de las propiedades bióticas de la tierra vegetal. Esta tierra será utilizada para el relleno de las últimas capas de las zanjas y para la restauración de terrenos.

Sección Quinta. El Sistema de Espacios Abiertos

Artículo 25. Normas de integración paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos

Estas normas establecerán el régimen de usos y ordenación en el Sistema de Espacios Abiertos.

Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el sistema de espacios abiertos establece un régimen que sea compatible con el ya establecido por la legislación ambiental vigente, limitándose a complementar la normativa sectorial por criterios paisajísticos.

1. El Sistema de Espacios Abiertos quedará libre de edificaciones, según la regulación establecida para dicha zona.
2. No se permitirá cualquier actuación urbanística que merme la superficie del Sistema de Espacios Abiertos salvo previa justificación y aprobación por parte del órgano competente, siempre y cuando no afecte a la conexión de los espacios que lo integran.
3. Las actividades que se desarrollen en el Sistema de Espacios Abiertos serán coherentes con la conservación y mantenimiento de los valores ambientales, culturales y paisajísticos y las relaciones ecológicas que los unen.
4. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores ecológicos libres de carteles publicitarios para mantener la calidad visual del paisaje.
5. En cualquier caso prevalecen las normas de protección específica (establecida por la normativa ambiental vigente) para cada elemento constituyente del SEA en materia de espacios naturales protegidos y bienes culturales.
6. El tratamiento paisajístico que se lleva a cabo debe ir orientado a la valorización y promoción de los recursos escénicos. Por un lado se propone su restauración y conservación, y por otro se estima preciso la adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.
7. Dentro del sistema de espacios abiertos, las medidas que pueden tomarse para la consecución de esta propuesta, se basan en la mejora y adecuación de las vías pecuarias que pueden representar una oportunidad para explotar de forma beneficiosa el valor paisajístico y cultural de una zona y, más que por su existencia, por la posibilidad que ofrecen para acceder a determinados elementos patrimoniales.

8. Por lo que se refiere a la red hídrica de barrancos, el río Palancia y el Embalse del Regajo, se propone su mantenimiento y gestión, así el establecimiento de labores de limpieza. El grado de protección de este sistema se establece como elevado en base a su consideración de paisaje fluvial del municipio.

9. Para los elementos suelo urbano, urbanizable y unidades de ejecución que forman parte del Sistema de Espacios Abiertos, será de aplicación lo establecido en los artículos anteriores referentes a cada una de las tipologías de suelo en concreto.

Sección Sexta. El Catálogo de Paisaje

Artículo 26. Normas de integración paisajística para el Catálogo de Paisaje

Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje del Municipio de Jérica.

Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el presente catálogo establece unos grados de protección asociados a un determinado régimen jurídico de forma que sea compatible con los ya establecidos, limitándose a complementar la normativa sectorial vigente por criterios paisajísticos.

Los grados de protección establecidos son los siguientes:

Grado 1: se otorga en aquellos casos en los que el bien a proteger tiene un valor tan importante que es necesario establecer un perímetro de afección que exceda de los límites propios del bien catalogado. Se trata de bienes para los cuales la intervención directa sobre ellos está regulada por una normativa específica y el establecimiento del perímetro de protección persigue exclusivamente fines paisajísticos. Como regla general se establece en 20 metros, pudiéndose disminuir dicho límite en casos necesarios con una justificación adecuada.

Grado 2: la protección paisajística debe estar encaminada al mantenimiento de los valores ambientales, históricos o patrimoniales del bien. Las actuaciones que se pretendan desarrollar en estos ámbitos deben contener una justificación específica sobre la no variación de los valores intrínsecos asignados.

En el caso de los Bienes de Interés Cultural, se remite al régimen jurídico de los propios BIC's.

En el caso de los Bienes de Relevancia Local, se remite al régimen jurídico de los propios BRL.

A continuación se especifica el grado de protección establecido para cada uno de los elementos que componen el Catálogo de Paisaje:

- Antiguo Convento de Nuestra Señora del Socos: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Castillo, ermita San Roque o Santa Agueda la vieja y cintas murarias: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Conjunto Histórico: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Cruz Cubierta: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Fuente de Santa Agueda: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Iglesia de Santa Agueda la Nueva: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Iglesia del Cristo de la Sangre: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Ayuntamiento y Museo Municipal: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Torre de la Muela: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Torre Mudéjar de las Campanas o de Alcudia: se remite al régimen jurídico de los BIC's.
- Ermita del Calvario: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Ermita del Loreto: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Iglesia Parroquial de San Miguel: se remite al régimen jurídico de los BRL.
- Hábitats de biodiversidad: grado 2.
- LIC Curso Medio del Río Palancia: grado 1.
- Suelo Forestal Arbolado: grado 2.
- Vía Pecuaria Cañada Real del Collado y Sabinar: grado 2.
- Vía Pecuaria Cañada Real de Benaval: grado 2.
- Vía Pecuaria Cordel de las Perdigueras pasando por el Canto: grado 2.
- Vía Pecuaria Colada de la Sursida de Magallán: grado 2.
- Vía Pecuaria Colada de los Corrales de la Rocha: grado 2.
- Vía Pecuaria Colada del Camino de San Antón: grado 2.
- Vía Verde Ojos Negros: grado 2.
- Embalse del Regajo: grado 1.
- Vuelta de la Hoz: grado 1.
- Peña Tajada: grado 1.
- Casco urbano de Novaliches: grado 2.
- Puente del Obispo Muñatones: grado 1.
- Puente Navarza: grado 1.
- Barranco de la Capillica: grado 2.
- Barranco Pilares: grado 2.
- Barranco Coscojar: grado 2.
- Barranco Rabosero: grado 2.
- Barranco del Cura: grado 2.
- Cueva de los herreros: grado 2.
- Unidad de paisaje forestal: Se remite al régimen de protección del suelo forestal del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana.
- Unidad de paisaje fluvial: Se remite al régimen de protección de la Ley de Aguas:
- RD legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas.
- RD 606/2003, de 3 de mayo, que modifica el reglamento de Dominio Público Hidráulico del R.D. 849/1986.
- RD 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del DPH, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la ley

29/1985.

RD 995/2000 de 2 de junio por el que se modifica el R.D. 849/1986.

Unidad de paisaje urbano: Los elementos más relevantes del casco urbano tales como el conjunto histórico, el museo principal, la fuente de Santa Agueda, la Iglesia del Cristo de la Sangre, la Torre Mudéjar, la Iglesia de Santa Agueda... se han incluido como recursos paisajísticos en el presente catálogo. De igual modo existen diversos bienes de interés cultural, elementos etnológicos y yacimientos arqueológicos ubicados en el paisaje urbano que se encuentran incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Gene-

ral. Dichos elementos se acogerán al grado de protección fijado para cada uno de ellos en sus correspondientes fichas. El resto de elementos del casco urbano no se incluyen dentro de esta protección. Por otro lado el skyline o perfil de cada uno de los núcleos urbanos que se conforma esta unidad de paisaje será protegido a nivel paisajístico siguiendo las recomendaciones establecidas en las Normas Paisajísticas del Estudio de Paisaje del Plan General.

Unidad de paisaje rural-agrícola: Se remite al régimen de protección de la Ley de Suelo No Urbanizable.

4. El tratamiento paisajístico que se lleva a cabo debe ir orientado a la valorización y promoción de los recursos paisajísticos contenidos en el Catálogo de Paisaje. Por un lado se propone su restauración y conservación, y por otro se estima preciso la adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.

5. Se propone la utilización del inventario detallado de los recursos paisajísticos contenidos dentro y fuera del núcleo urbano de Jérica, de manera que se creen itinerarios urbanos y periurbanos para favorecer el acceso de estos recursos tanto a la población residente como visitante. Un ejemplo podría ser la creación de itinerarios de visita que acerquen al usuario a elementos de patrimonio cultural y ambiental, muy abundante en el término municipal de Jérica.

6. En cuanto a las normas de integración de los elementos del catálogo localizados en el casco urbano, debe tenerse en cuenta su mantenimiento, reparaciones de los desperfectos que puedan sufrir, así como el establecimiento de labores de limpieza de sus fachadas. Estas normas son ampliables a los elementos de fuera del casco urbano; la diferenciación se realiza por el hecho que estos últimos suelen pertenecer a propietarios particulares, mientras que los elementos catalogados en el interior del casco urbano son propiedad de instituciones oficiales como el ayuntamiento o la iglesia.

Sección Séptima. La integración lumínica y sonora

Artículo 27. Normas de integración paisajística para la Integración Lumínica

1. Se tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna a la hora de desarrollar cada uno de los sectores que proponga el Plan General, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.

2. Se deberán regular las instalaciones y los aparatos de alumbrado exterior e interior, en las zonas más antropizadas por lo que respecta a la contaminación lumínica que pueden producir, así como en los futuros sectores urbanizables que propone el planeamiento. Los objetivos de esta prevención se basan en: i) mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes; ii) promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro energético sin menguar la seguridad; iii) evitar la intrusión lumínica y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios; iv) prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo. Para alcanzar estos objetivos, las instalaciones y aparatos de iluminación que se coloquen en estas áreas del término de Jérica, deberán cumplir con las características siguientes:

a) Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado y aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para tal fin.

b) Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

c) Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga

d) De acuerdo con los criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASPY VSBP).

e) Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

f) Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas.

g) Se han de adoptar programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

3. Se mantendrán al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes (LIC Curso Medio del Palancia).

4. Se evitará la intrusión lumínica y, en todo caso, se minimizaran sus molestias y perjuicios.

5. En los recursos paisajísticos localizados en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de valor paisajístico muy alto y aquellos de especial interés etnológico, patrimonial y cultural se procurará una iluminación nocturna que permita su apreciación, siempre que las luminarias se ajusten adecuadamente a este uso y no causen en un aumento de la contaminación lumínica.

Artículo 28. Normas de integración paisajística para la Integración Sonora

1. Se tendrá en cuenta la emisión sonora en cada uno de los sectores que propone el Plan General. Se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje y en particular en el medio natural.

2. Se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje y en particular en el medio natural. Entre las medidas posibles a desarrollar cabe destacar: eliminar las fuentes de ruido, regulación del tráfico rodado, inclusión de sistemas de control del ruido, tales como barreras acústicas, tanto vegetales como de construcción, etc, y cambio de la tipología del pavimento en los viales más ruidosos.

Anexo 2: PROGRAMAS DE PAISAJE

Programa 1. Programa de Paisaje para la puesta en valor de los elementos que conforman la infraestructura verde en el municipio de Jérica.

Programa 2. Programa de Paisaje para la accesibilidad e interpretación paisajística del Río Palancia.

Programa 3. Programa de Paisaje para la señalización de los itinerarios peatonales y cicloturísticos del término municipal de Jérica.

Programa 1. PROGRAMA PARA LA PUESTA EN VALOR DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL MUNICIPIO DE JÉRICA

Objetivos

En el término municipal de Jérica, tal y como se ha detectado en el presente Estudio de Paisaje, se conservan diversos y formidables recursos paisajísticos de valor ambiental, cultural y visual. El objetivo del presente programa de paisaje se centra en la puesta en valor del paisaje singular de Jérica como recurso turístico, así como la articulación armónica de los paisajes. Para ellos, se presenta la idea de diseñar una serie de itinerarios que atraviesen el municipio, enlazando recursos de tipología semejante, adecuadamente señalizados y mejorando los caminos existentes que los comunican de modo que la accesibilidad peatonal y con cicloturismos sea adecuada.

Este programa de paisaje será un instrumento estratégico de la planificación a nivel del municipio en su conjunto para realizar previsión medioambiental integradora.

Estrategias

Los itinerarios que se proponen, se detallan a continuación:

itinerario cultural: dicho itinerario enlazaría los elementos culturales existentes en el municipio, torres de vigilancia y defensa, ermitas, puentes, iglesias, museos, castillos, murallas...

itinerario ambiental. se propone el diseño de un itinerario ambiental centrado principalmente en la puesta en valor del Río Palancia, del Embalse del Regajo, la Vuelta de la Hoz y la Vía Verde Ojos Negros.

itinerario paisajístico: dicho itinerario ensalzará el paisaje agrícola, forestal y fluvial del municipio de Jérica, permitiendo viajar a los interesados a través de unidades de paisaje muy diferentes entre sí, de caracteres muy variados, pero a su vez representativas de un entorno municipal como el de Jérica.

itinerario de lugares emblemáticos: se propone diseñar un recorrido inmobiliario que abarque los cascos urbanos de Jérica y Novales, para conocer los edificios singulares de este municipio.

Se propone la elaboración de folletos informativos que faciliten al visitante el conocer la existencia de dichos itinerarios, y que a su vez sirvan a la población de Jérica para descubrir nuevos lugares de su municipio que desconocen.

El presente programa también propone el acondicionamiento de los caminos rurales que permiten el acceso a dichos recursos paisajísticos, se propone la mejora, ensanche y la sustitución del firme original de tierra por zahorras, hormigón o asfalto según las características de los tramos sobre los que se actúe, así como la señalización de los recursos para que sean más fácilmente detectables.

Se propone la creación de nuevas áreas de observación que permitan la apreciación del paisaje de valor de Jérica.

Cartografía

Se remite al plano nº 7 que define la infraestructura verde del municipio.

Programa 2.PROGRAMA DE PAISAJE PARA LA ACCESIBILIDAD E INTERPRETACIÓN PAISAJÍSTICA DEL RÍO PALANCIA

Objetivos

El río Palancia es un elemento esencial dentro de la infraestructura verde que une el paraje denominado la Sierra de ElToro (Castellón) con el Mediterráneo. Su cauce cruza el término municipal de Jérica, pasando próximos al sureste del casco urbano y formando un meandro en el punto en que sus aguas llegan a la base de la montaña sobre la que se asienta el Castillo de Jérica. Del Estudio de Paisaje se desprende que, tanto el Castillo como el Río Palancia, son recursos paisajísticos con gran valor paisajístico, por lo que han sido incluidos en la infraestructura verde .

Con el fin de poner en valor estos recursos, en la ordenación pormenorizada del Plan General se prevé un parque público (PJI-2) que cubre la superficie que ocupan. Este parque se le ha denominado: Parque del Castillo – Parque fluvial. Por tanto, el ámbito de actuación del presente programa es todo el parque que muestra en la siguiente imagen y puede consultarse en el Plano 10.

Estrategias

La proximidad al casco, hace que este parque sea una zona accesible para los usuarios, por lo que el principal objetivo a cumplir con el programa de paisaje es actuar sobre esta zona de borde entre el paisaje urbano y los paisajes fluvial y forestal. A continuación se proponen una serie de actuaciones necesarias para la puesta en valor del parque:

1. Creación de un lugar donde los usuarios realicen actividades recreativas de acercamiento al entorno natural cercano al casco.
2. Colocación de paneles informativos donde se describa la vegetación y fauna característica.
3. Potenciar las vistas del casco urbano desde la zona de ribera del río Palancia a través de un tratamiento silvícola de limpieza de la masa forestal existente.

4. Mantenimiento del paseo que recorre todo el meandro del río.

Cartografía

Se remite al plano nº 10 del presente documento.

Programa 3.SEÑALIZACIÓN DE LOS RECORRIDOS PEATONALES - AMBIENTALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JÉRICA

Objetivos

En el término municipal de Jérica, tal y como se ha detectado en el presente Estudio de Pasaje, existen diversos recorridos peatonales y cicloturísticos como rutas, senderos, algunas vías pecuarias y la vía verde ojos negros, que transcurren por caminos que, además de poderse hacer a pie, también son aptas para los amantes de la bicicleta.

Se propone la señalización de las mismas con el objetivo de su puesta en valor de modo que se permita una fácil localización y acceso a las mismas.

Estrategias

La señalización propuesta será del tipo siguiente:

En cada ruta de senderismo se colocarán señales verticales informativas como punto de partida para excursiones a pie que indique que es un lugar apropiado para iniciar excursiones a pie (S-115).



En la vía verde Ojos Negros, además de la señalización existente sería adecuado colocar casetas de madera que localicen recursos de interés para los usuarios de la misma



Vías pecuarias: existen varias vías pecuarias localizadas en el término municipal, por lo que se deberá señalar a modo informativo, diversos puntos de la vía pecuaria de modo que el usuario de la vía quede informado de la proximidad de dicho recurso paisajístico. Para ello se emplearan señales de orientación-localización que muestren la situación de puntos característicos fuera de la vía (S-530), con un texto indicativo que señale el nombre de la misma.



**Cartografía**

Se remite al plano nº 7.2 que define la infraestructura verde del municipio donde se han cartografiado los recorridos peatonales y cicloturísticos del término municipal de Jérica.

Anexo 3: FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN

Anexo 4: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Plan General de Jérica (Castellón)
NORMAS URBANÍSTICAS

Subzona de Ordenación Urbanística: Núcleo Histórico		CÓDIGO: NUH
Sistema De Ordenación: <i>Alineación de calle</i>	Tipología Edificatoria: <i>Manzana compacta</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r (en planta baja y primera)	THO	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	TOF	ALM-r	
	TAR-r	PAR (b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m ²)	50	Distancia mín. a la alineación (m)	Según plano de ordenación
Frente mínimo (m)	4	Distancia mín. a los linderos (m)	no aplica
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	4	Profundidad máx. edificación (m)	no aplica
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	40		
Serán edificables todas las parcelas configuradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, aunque no cumplan los parámetros anteriores.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m ² t/m ² s)	no aplica	Número máx. plantas:	
Coefficiente de ocupación (%)	no aplica	Serán las históricas que se han conservado hasta el momento actual. Las parcelas no edificadas en el momento de entrada en vigor del Plan General, podrán alcanzar la altura reguladora media del tramo en el que se ubique el edificio, no pudiendo en ningún caso sobrepasar la altura	

Otras Condiciones**1.- Número mínimo de plantas:**

Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas en los planos de ordenación. El número mínimo de plantas será aquella que en ningún caso deje una medianera vista de más de una planta.

2.- Cubiertas:

Será preceptivo el tejado inclinado de teja árabe, con cumbrera paralela a la calle, al menos en un 80% de la superficie cubierta. El resto puede ser terraza, que deberá retirarse un mínimo de 3 m respecto a la alineación de fachada. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,20 m sobre la altura de cornisa. Las pendientes de la cubierta serán análogas a las dominantes en la zona. Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas cerámicas curvas en su color natural. Preferentemente se contrapearán tejas nuevas con antiguas. El espacio bajo cubierta será habitable ligado a la vivienda inferior. Se permiten trasteros bajo cubierta. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación.

3.- Aleros:

Deberán ser similares en vuelo y composición a los existentes en el Recinto Histórico. Podrán ser de soporte de madera, de teja, o de ladrillo (finales siglo XIX).

4.- Sótanos y entreplantas:

Se admite la construcción de plantas de sótano. No se autoriza la construcción de entreplantas.

5.- Aparcamientos:

No será de aplicación la dotación mínima en las parcelas donde no pueda inscribirse un rectángulo de 14x20 metros, en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

6.- Cuerpos volados:

No se permiten los cuerpos volados cerrados. Los únicos vuelos permitidos serán los correspondientes a balcones y aleros.



El vuelo máximo de balcones será de máximo de 0,40 m. La altura mínima desde la rasante de la calle hasta el plano inferior del vuelo o saliente será de 2,70 m. Los balcones serán de cerrajería, a ser posible de forja, y el espesor máximo del forjado no podrá exceder de 0,10 m, pudiendo colocar azulejos de modelo antiguo con soporte metálico en la parte inferior.

7.- Volúmenes:

En la composición de volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del conjunto, tramo de calle, modulación, variedad, y movimiento de forma, intentando conservar la composición volumétrica actual. Se integrarán en la cubierta las casetas de ascensor, escaleras y chimeneas en general.

8.- Fachadas:

La composición de las fachadas responderá a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano.

Los huecos en fachadas, puertas de acceso y ventanas, serán de proporciones y disposición similares a la de los edificios antiguos que permanecen, se tenderá a la proporción vertical, salvo en el caso de los huecos del desván o cambra cuyo destino originario era el agrícola, en el que predominan los huecos horizontales.

9.- Medianeras:

Se prohíbe el dejar medianeras vistas sin acabar, éstas deberán tener el tratamiento de fachadas en cuanto a revocos, textura y color. Las medianeras recayentes a la Torre de las Campanas que sean de piedra vista, deberán conservarse según su estado actual. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

10.- Condiciones estéticas:

a) Materiales de fachada.

La pintura de la cerrajería será negra. La carpintería exterior será de madera. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo. En el caso de restauración de elementos antiguos se deberá recabar dictamen de la D. G. del Patrimonio Histórico. El color y textura de los materiales deberá ser similar al de los edificios del entorno. Se podrán utilizar revocos y revestimientos pétreos en tonos ocres, tórridos y blancos con texturas lisas o semilisas. No es preceptivo los colores blancos en todas las calles, siendo más adecuada la combinación de tonos. Las fachadas de piedra de sillería, ángulos o elementos aislados (arcos, dinteles, alfeizares, etc.), deberán limpiarse. El uso de piedra natural como material de construcción podrá utilizarse salvo en el caso de aplacados con excesivo brillo o pulimentados. Los aplacados de piedra sólo podrán colocarse en zócalos hasta un máximo de 1,20 m. Todos los edificios recayentes a la Torre, que por su composición actual sus fachadas sean de piedra vista, la apertura de huecos o la sustitución de paramentos, deberá realizarse con el mismo material, así mismo no podrán enlucirse ni pintarse, debiendo quedar la piedra en el exterior con sus características actuales. No se admite el uso de hormigón visto en elementos estructurales. Se prohíbe el uso de ladrillo visto, con excepción de ladrillos macizos viejos y aparejos tradicionales, los alicatados cerámicos en paramentos verticales, los muros cortina, y la estructura metálica vista. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modelo del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachada. La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional, predominio del macizo sobre el hueco y revestimientos de fachada con predominancia del revoco o análogos.

b) Carpinterías.

Obligatoriamente la carpintería exterior deberá ser de madera, intentando reproducir la carpintería clásica que predomina en esta zona, formada por tablones macizos con molduras formando recuadros de tamaño grande, dos, tres o cuatro según la altura, y colores oscuros mate. No se utilizarán puertas metálicas enrollables ni otras de tipo industrial. Los vidrios no ocuparán toda la superficie de la hoja. Esta deberá estar subdividida en cristales múltiples. No se emplearán persianas enrollables con guías. Las persianas serán las típicas de esta zona y serán de madera. No se emplearán marquesinas y toldos.

c) Cerrajerías.

En los balcones y ventanas deberán ser exclusivamente verticales, a ser posible según modelos antiguos sencillos. El acabado deberá ser de color oscuro mate. No se permite la incorporación de cristales, ni jardineras. Si se emplean rejas en las ventanas serán de hierro e irán pintadas en color negro.

d) Bajantes y canalones.

Las bajantes exteriores y canalones de recogida de aguas pluviales serán de materiales nobles (cobre, fundición, etc.). Se evitarán expresamente los materiales plásticos, los de fibrocemento y los de aluminio.

e) Chimeneas y ventilaciones.

Las chimeneas se colocarán protegiendo los conductos con medio pie de ladrillo o mampostería, debiendo ir acabado de la misma manera que la fachada. Los remates de las ventilaciones se realizarán con bardos cerámicos colocados en forma de V invertida o tejadillos de teja. En ningún caso las chimeneas serán de tubo metálico o de elementos que desentonen con el ambiente.

f) Colores de fachada.

Siempre que afecte a elementos exteriores, será necesario adjuntar el correspondiente estudio cromático de la fachada según se explica a continuación. Los colores a emplear en las fachadas serán de tonos de las gamas de ocres, cremas y blancos.

g) Rótulos.

Se admitirán siempre que hagan coincidir con los huecos o se realicen sobre materiales nobles (pétreos, cerámicos, hierro, etc., en ningún caso sobre materiales plásticos) y únicamente en planta baja. No se admitirán aquellos que se salgan del plano de fachada. La altura de los rótulos será menor de 50 cm.

h) Antenas e instalaciones en fachada.

No se admitirán las antenas parabólicas visibles. A ser posible serán colectivas por manzanas y deberán ubicarse en la parte menos visible de los edificios. Tampoco aparatos de aire acondicionado visibles ni farolas o luces diferentes a las del Ayuntamiento. Las conducciones eléctricas, de telefonía, etc. a ser posible irán enterradas, no obstante si tienen que ir por la fachada se preverá que no queden vistas, bien empotradas o mediante una ménsula corrida a lo largo de la fachada.

i) Placas solares.

No se admitirán las placas solares.

11.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Ampliación de Casco		ACA
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso Global:
<i>Alineación de calle</i>	<i>Manzana compacta</i>	<i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados		
Uso Dominante	Usos Compatibles	
Rm	TCO-r	Todos los equipamientos, excepto Funerario
		Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes



Ru	THO	TOF	
	ALM-r	d) PAR (b y	
	TAR-r	TRE	
	Todos los dotacionales públicos		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	50	Distancia mín. a la alineación (m)	según plano ordenación
Frente mínimo (m)	4	Distancia mín. a los linderos (m)	no aplica
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	4	Profundidad máx. edificación (m)	16
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	no definido		
Los parámetros urbanísticos sólo se aplicarán si la consolidación de las parcelas colindantes lo permite. Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a las manzanas ACA consolidadas antes de la entrada en vigor del Plan General.			
Intensidad			
Coefficiente de edificabilidad neta (m2/m2e)	no aplica	Numero máx. plantas	Según plano de ordenación
Coefficiente de ocupación (%)	no aplica		
		Altura máx. reguladora (n.II) (m)	7,5
		Altura máx. reguladora (n.III) (m)	10,5
		Altura máx. reguladora (n.IV) (m)	13,5
		Altura mín. planta baja (m)	2,5
		Altura máx. planta baja (m)	4,5

Otras Condiciones
1.- Número mínimo de plantas: Se podrá edificar un mínimo de una planta por debajo de la altura máxima establecida en el plano de ordenación.
2.- Altura libre mínima Planta Baja y Planta Piso:

Otras Condiciones

1.- Número mínimo de plantas:

Se podrá edificar un mínimo de una planta por debajo de la altura máxima establecida en el plano de ordenación.

2.- Altura libre mínima Planta Baja y Planta Piso:

La altura libre mínima será de 2,5 metros para la Planta baja y Plantas Piso.

3.- Construcciones por encima de la altura reguladora:

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas y trasteros y pieza habitables de la vivienda inferior, máximo al 40% de la planta inferior. No se admitirán las placas solares visibles desde cualquier visual existente de la vía pública, siendo necesario un estudio de visibilidad que justifique dicho extremo.

4.- Huecos entrantes en fachada:

Se admiten patios exteriores siempre que no se dejen medianeras vistas y se ajusten a las dimensiones establecidas:

1) Lado mínimo será menor o igual que 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

2) La profundidad máxima será la del ancho del patio en la línea de fachada.

No se considerará patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sea inferior a 1,50 m., desde la línea de fachada hasta la apertura de huecos.

5.- Edificaciones en patio de manzana:

Se podrá edificar un máximo de una planta en los patios de manzana. Por encima de ellos solo se podrán realizar cubiertas ajardinadas, tabiques separadores de propiedad y la realización de conductos de ventilación.

6.- Cuerpos volados:

A partir de las alineaciones exteriores se podrán autorizar voladizos con las siguientes normas:

a) en las calles de ancho menor de 8 metros, sin ningún tipo de cerramiento (tipo balcón), con un vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, no pudiendo ser mayor de 0,40 metros.

b) En las calles iguales o superiores a 8 metros, será el vuelo igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 0,60 metros.

c) En las calles ubicadas dentro de la zona clasificada como Zona Histórico-Artística del expediente incoado para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de Jérica, que se hallen situadas en zona de ordenanza ACA será obligatoria la composición de los edificios y materiales de fachada según establecen las normas particulares de la zona NUH.

En estas calles tan sólo se permiten los vuelos tipo balcón.

**7. Elementos salientes:**

El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

A nivel de planta baja no está permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire acondicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o cause cualquier molestia.

8.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística:		CÓDIGO:
Edificación aislada		AIS-1
Sistema De Ordenación:	Tipología Edificatoria:	Uso Global:
<i>Edificación aislada</i>	<i>Edificación aislada o agrupada</i>	<i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m ²)	300	Distancia mín. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	12	Distancia mín. a los linderos (m)	3
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	10	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (º)	70		
Los parámetros anteriores solamente son aplicables a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior, reduciendo la distancia a lindes a 2 metros.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m ² /m ² e)	0,6	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	40	Altura máx. reguladora (n.I) (m)	4,5
		Altura máx. reguladora (n.II) (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la

Otras Condiciones**1.- Altura mínima edificable:**

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.

2.- Sótanos y semi-sótanos:



No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.

3.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación aislada		CÓDIGO: AIS-2 (San Antón)
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	150	Distancia min. a la alineación (m)	4
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	2
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	8	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	70		
Sólo aplicable a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad neta (m2t/m2e)	0,6	Numero máx. plantas	1 planta (con semisótano)
Coefficiente de ocupación (%)	60	Altura máx. reguladora (m)	3,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la

Otras Condiciones

1.- Altura mínima edificable:

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.

2.- Sótanos y semi-sótanos:

No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.

3.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.



Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación aislada		CÓDIGO: AIS-3 "El Regajo"
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	USO GLOBAL: Residencial

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	TCO-r	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
Rm	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		
	Todos los equipamientos, excepto Funerario		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela	Posición de la edificación		
Parcela mínima (m2)	400	Distancia mín. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	12	Distancia mín. a los linderos (m)	3
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	10	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (º)	70		
Los anteriores parámetros solamente son aplicables a nuevas construcciones. Las parcelas que se encuentren entre dos parcelas ya consolidadas se podrán desarrollar aunque tengan una parcela mínima inferior, reduciendo la distancia a lindes a 3 metros.			
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad (m2/m2e)	0,3	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	30	Altura máx. reguladora (n.I) (m)	4,5
		Altura máx. reguladora (n.II) (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	1,5 por encima de la

Otras Condiciones

1.- Altura mínima edificable:

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3 m.

2.- Sótanos y semi-sótanos:

No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos siempre que no sobrepasen 1,2 m. de la rasante y se destinen a usos complementarios no residenciales.

3.- Previamente a cualquier actuación en este ámbito:

Aportar informe favorable de la administración autonómica competente sobre afecciones por el perímetro de protección del Pozo Camino de la Mojonada.

3.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación adosada		CÓDIGO: ADO-1
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Bloque adosado</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	Rm	Todos los equipamientos, excepto Funerario	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
	TCO-r	ALM-r	
	THO	TAR-r	
	TOF	PAR (a, b y d)	
	Todos los dotacionales públicos		

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	100	Distancia mín. a la alineación (m)	
Frente mínimo (m)	5	Respetando el coeficiente de ocupación, la edificación podrá adosarse a cualquiera de las alineaciones. No obstante, en los frentes retranqueados la distancia mínima será de 3 metros.	
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad <small>nota (m²/m²s)</small>	1,2	Numero máx. plantas	2+ático
Coefficiente de ocupación (%)	50		
		Altura máx. reguladora <small>(n.I) (m)</small>	4,5 (con <small>semisótanos</small>)
		Altura máx. reguladora <small>(n.II) (m)</small>	7,5
		Altura máx. reguladora <small>(n.III) (m)</small>	10
		Altura mín. planta baja <small>(m)</small>	2,5
		Altura máx. planta baja <small>(m)</small>	3,5
		Altura máx. total (m)	1,5 por <small>encima de la</small>

Otras Condiciones

1.- Altura libre mínima Planta Baja y Planta Piso:

La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 3 metros para la Planta Baja.

2.- Construcciones por encima de la altura reguladora:

Por encima de la altura máxima antes definida, no se autorizará otra construcción que las cubiertas, y las chimeneas.

3.- Cuerpos volados:

No hay límites para la dimensión y forma de los cuerpos volados en el interior del espacio delimitado por alineaciones configuradas por las separaciones mínimas a los lindes.

4.- Zonas sujetas a riesgo de inundación:

En las manzanas señaladas como ADO-1* (próximas a la c/ del Río) son de aplicación las siguientes condiciones, conforme a lo indicado en el Art. 27 PATRICOVA (aprobado por Acuerdo de 28 de enero de 2003, de la GV):

a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

d) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

3.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística: Edificación adosada		CÓDIGO: ADO-2
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Bloque adosado</i>	Uso Global: <i>Residencial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
Ru	Rm en B-1 y B-10 (ver imagen adjunta)	TCO-r	Todos los Industriales que no sean compatibles
	ALM		Aparcamiento no vinculado a vivienda de la Unidad de Ejecución
	TAR-r sólo en planta baja de las edificaciones recayentes a las Calles Valencia, Santa Águeda, Cuesta de Zalón y Plaza Mariano Rodríguez		Aparcamiento en edificio exclusivo

Parámetros Urbanísticos*			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	80	Distancia mín. a la alineación (m)	Según plano
Frente mínimo (m)	5	Distancia mín. a los linderos (m)	Según plano
Dimensión rectángulo inscrito	5x6	Profundidad máx. edificación (m)	no definida
Ángulo mín. medianera con fachada (°)	60		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad nota (m2/m2e)	-	Numero máx. plantas	3
Coefficiente de ocupación (%)	-		
		Altura máx. reguladora (p.I) (m)	4
		Altura máx. reguladora (p.II) (m)	7
		Altura máx. reguladora (p.III) (m)	9,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	Según documentación técnica

Otras Condiciones

1.- Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas será el que se define en la documentación gráfica del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 4. Se admite la edificación de una planta menos que las indicadas en dicha documentación gráfica.

La altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, será la siguiente:

- 1 planta - 4 metros
- 2 plantas - 7 metros
- 3 plantas - 9,5 metros

En el bloque 2, se considerará planta sótano o bajo rasante a aquella que, teniendo como cota de piso un máximo de 20 cm por encima de la rasante de la acera en la línea de fachada de la parcela, tenga la parte superior del forjado de techo a un máximo de 20 cm, por encima del terreno natural en la zona trasera.

2.- Voladizos:

No se permiten vuelos cerrados (miradores) a las calles de Santa Águeda, Valencia, Cuesta de Zalón y Plaza Mariano Rodríguez, sólo vuelos abiertos (balcones) cuya longitud no supere el 60% de la longitud de la fachada y cuyo vuelo máximo no exceda de 60 cm. Estos balcones se protegerán con antepechos ligeros metálicos.

En el resto de las calles se permiten vuelos abiertos y cerrados, cuya longitud no supere el 60% de la fachada y cuyo vuelo máximo no exceda de 80 cm.

Tanto los vuelos cerrados como los abiertos se separarán de las esquinas un mínimo de 1 metro.

3. - Aleros y Cornisas:

Se permiten aleros como continuación de la cubierta plana (plana o inclinada), que pueden ocupar toda la longitud de la fachada y no han de separarse de las esquinas.

El vuelo máximo de los aleros será, en cada calle, el mismo que se ha fijado para los voladizos en el artículo anterior.

Ningún elemento (cornisas, impostas, recercados, etc..) sobresaldrá del plano de fachada 20 cm, salvo los vuelos y aleros permitidos a que se refiere el presente artículo y el artículo anterior.

4. - Cubiertas:

El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, cuando ésta se resuelva inclinada, podrá destinarse a vivienda, siempre que dicho espacio esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior y sin posibilidad de que dicho espacio constituya vivienda independiente y autónoma.

El arranque o nacimiento de la cubierta inclinada recayente en fachada/s (alineación oficial exterior) se hará desde la intersección de la línea de fachada con un plano horizontal paralelo al último forjado ejecutado, y a una altura máxima sobre él de 1 metro. En el caso de que el último forjado ejecutado no sea continuo, se tomará como punto de referencia la cara de abajo del techo de la última planta. Ningún faldón de la cubierta podrá arrancar a más de un metro por encima del último forjado.

Las cubiertas se resolverán con pendientes máximas de 30° (equivalente al 57,74%) y mínima de 18° (equivalente al 32,5%), no permitiéndose variaciones de pendiente en un mismo faldón.

La altura máxima de cumbrera, contada desde la cara inferior del último forjado ejecutado a la cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión, será de 3,5 m.

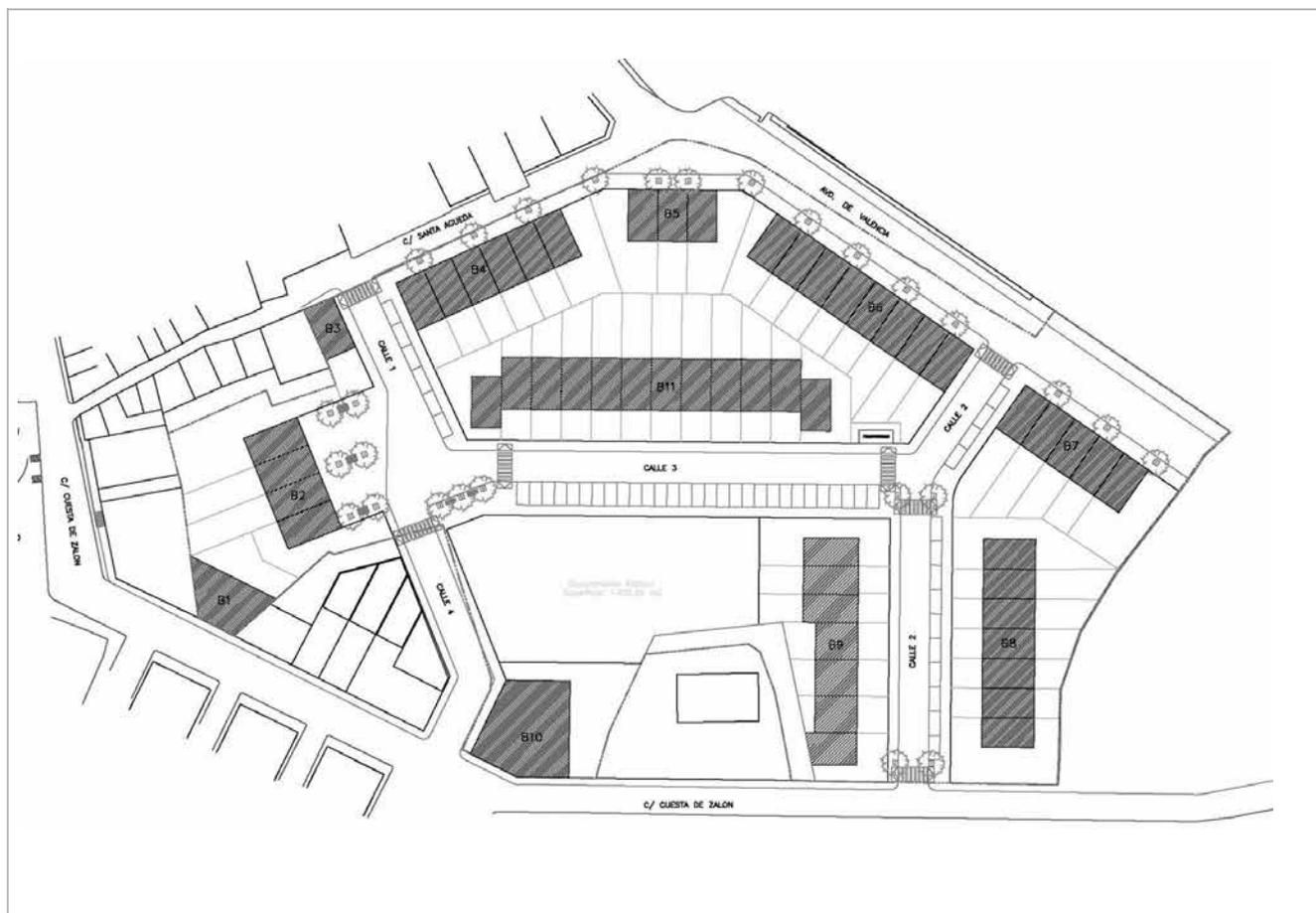
Ningún elemento constructivo podrá interrumpir el plano de la cubierta recayente a la fachada, excepto chimeneas, shunts, elementos de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Si por las características del solar, la vertiente de la cubierta llega a intersectar con una medianera, la altura máxima del paramento vertical en la intersección se limitará a 2,50 m.

11.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Plano Imagen





Subzona de Ordenación Urbanística: Terciario		CÓDIGO: TEA-1
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	Uso Global: <i>Terciario</i>

Usos Pormenorizados		
Uso Dominante	Usos Compatibles	Usos Incompatibles
TER	Todos los dotacionales públicos, excepto educativo	Dotacional educativo y todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
	Todos los equipamientos, exepcto Funerario	
	Usos industriales : TAR-r, ALM, IND-p, IND-a	

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m2)	300	Distancia min. a la alineación (m)	5
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	Se permite adosada a lindes previo acuerdo con
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	8		
Ángulo mínimo medianera con fachada (°)	no definido		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad planta (m2/m2e)	1	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	70	Altura máx. reguladora (m)	8,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	12

Otras Condiciones

1.- Altura máxima reguladora:

La altura máxima podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a los usos siempre y cuando no excedan del 5% de la superficie de los mismos.

2.- Reserva de aparcamientos en parcela:

Serán de aplicación los estándares de aparcamiento, en función del uso pormenorizado de la edificación, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 209 y 210 del ROGTU. En cualquier caso, deberá reservarse un mínimo de 10% de la superficie de la parcela para aparcamientos.

3.- Régimen transitorio Fábrica de Harinas.

Se define una régimen transitorio para la Fabrica de Harina, ubicada en la parcela de referencia catastral 7714902YK0271S0001UE, según el que se permitirán obras de conservación y rehabilitación en la misma, pero no de ampliación ni de nueva planta, sin perjuicio de la normativa ambiental aplicable.

4.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Subzona de Ordenación Urbanística: Industrial		CÓDIGO: IND-1
Sistema De Ordenación: <i>Edificación aislada</i>	Tipología Edificatoria: <i>Edificación aislada o agrupada</i>	Uso Global: <i>Industrial</i>

Usos Pormenorizados			
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles
IND-p (pequeña industria)	TAR-R	ALM-r	Todos los usos no definidos como compatibles o dominantes
	IND-p	IND-g	
	Ru. Residencial Unitario		
	TCO-r. Comercial compatible con vivienda		
	TOF. Oficinas.		
	PAR. Aparcamientos en todas sus categorías.		
	EFU. Equipamiento Funerario		

Parámetros Urbanísticos			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima (m ²)	350	Distancia mín. a la alineación (m)	no definida
Frente mínimo (m)	8	Distancia mín. a los linderos (m)	0 m / 3 m (se admite adosada o con retranqueo de 3 m)
Círculo inscrito mínimo (m diámetro)	no definido	Profundidad máxima de la edificación	no definida
Ángulo mínimo medianera con fachada (°)	no definido		
Intensidad		Volumen y Forma	
Coefficiente de edificabilidad (m ² /m ² e)	0,8	Numero máx. plantas	2
Coefficiente de ocupación (%)	70	Altura máx. reguladora (m)	7,5
		Altura mín. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. planta baja (m)	no definida
		Altura máx. total (m)	7,5

Otras Condiciones

1. Alineaciones:

Sin perjuicio de lo dispuesto en las legislaciones sectoriales (Ley y Reglamento de Carreteras u otras que le sean de aplicación), las alineaciones a que debe ajustarse la edificación son las que se determinan en los planos de Ordenación.

Se admite la edificación adosada a lindes de parcela salvo que se abran huecos en la línea de medianera, en cuyo caso debe observarse un retranqueo de 3 metros medidos sobre la perpendicular de ésta.

2. Altura Reguladora de Elementos Auxiliares:

Podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, etc., con una altura de hasta 10 m. sobre la rasante.

3. Reserva de aparcamientos en parcela:

Serán de aplicación los estándares de aparcamiento, en función del uso pormenorizado de la edificación, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 209 y 210 del ROGTU. En cualquier caso, deberá reservarse un mínimo de 10% de la superficie de la parcela para aparcamientos.

4.- Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos :

El nivel sonoro exterior máximo en el entorno de las parcelas destinadas a uso educativo deberá estar dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) según la Ley 7/2002, y las actividades industriales en la zona serán compatibles con el uso educativo (no molestas, insalubres, nocivas o peligrosas), todo ello conforme al artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

1.1.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

1.2.- UE-1

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN

2.1.1.1.1 UE-1

CLASE DE SUELO

URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA

ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

2.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



2.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	9.283,42
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	5.865,58
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,63
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	5.865,58
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,63
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

2.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.5.- ZONA	2.6.- SUPERFICIE m2s	2.7.- % SUE	2.8.- EDIFICABILIDAD m2t
2.9.- ACA	430,68		1.292,04
2.10.- AIS	0,00		0,00
2.11.- ADO	3.811,28		4.573,54



2.12.- TER			
2.13.- IND			
2.14.-TOTAL USOS LUCRATIVOS	4.241,96	45,69%	5.865,58

2.15.- ZONAS VERDES	1.098,84	11,84%
2.16.- EQUIPAMIENTOS	0,00	0,00%
2.17.- RED VIARIA	2.319,00	24,98%
2.18.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	22	
2.19.-TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	3.417,84	36,82%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA 49
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 1 [m2t] 915

2.20.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-1
SUPERFICIE ADSCRITA ²	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	9.283,42
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ³	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	9.283,42

1 La edificabilidad correspondiente a la Vivienda Protegida debe materializarse en las manzanas calificadas como ACA. Su ubicación definitiva se asignará en el proyecto de reparcelación. Se deberá destinar como mínimo el 70% de esta edificabilidad a Vivienda Protegida de Régimen General y Régimen especial, pudiendo ser el restante 30% destinarse al Régimen Concertado. En este caso, el proyecto de reparcelación deberá establecer el coeficiente corrector correspondiente para este régimen.

2 Las superficies pendientes de obtención y adscritas a las diferentes Unidades de Ejecución, se identifican en el plano de gestión.

3 Su delimitación es provisional, debiendo establecerse de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

2.21.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _i	
2.22.- ACA	0,00	1,35	
2.24.- ACA-VP	---	1,00	
2.27.- AIS	0,00	1,80	
2.30.- ADO	0,00	1,40	
2.33.- TER	0,00	1,00	
2.36.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u da	7.826,95
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u da	7.435,61
EXCEDENTE (+) COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u da	391,35
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m2s	0,8431
2.38.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta		

2.39.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.
2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

2.40.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.
2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.
3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.
4. En las manzanas señaladas como ADO-1* (próximas a la c/ del Río) son de aplicación las condiciones señaladas en el apartado 4, Otras Condiciones, de su Ficha de Zona.
5. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

2.41.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. En el caso de redelimitación debe asegurarse que la primera fase incluya el ancho y trazado completo del viario que conecta la Calle Maestro D. Pascual Villanueva y el parque PJL1.

2.41.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

2.42.- UE-2

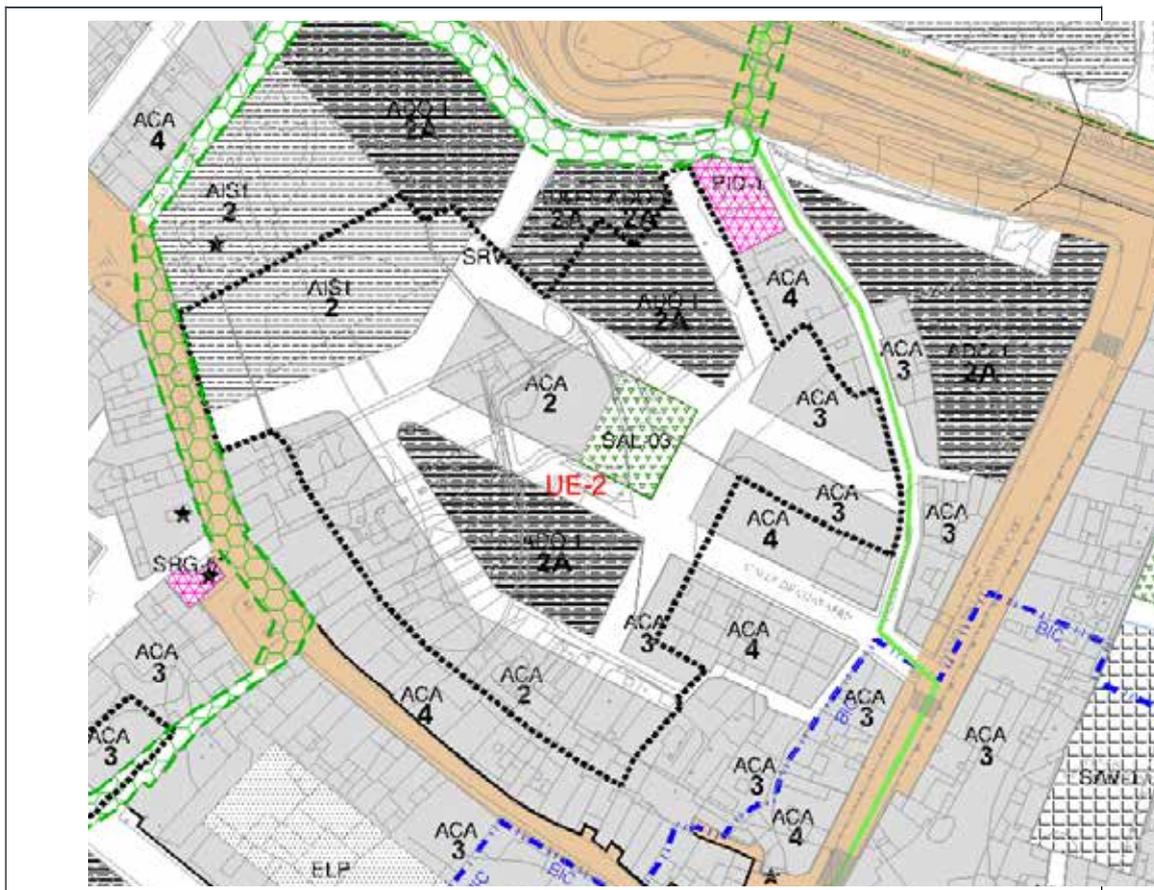
2.43.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 3.1.1.1.1 UE-2

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

3.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA





3.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	15.036,18
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	14.851,19
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,99
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	14.851,19
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,99
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

3.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.5.- ZONA	3.6.- SUPERFICIE m2s	3.7.- % SUE	3.8.- EDIFICABILIDAD m2t
3.9.- ACA	3.10.- 4.288,00	3.11.-	3.12.- 11.376,00
3.13.- AIS	3.14.- 2.149,28	3.15.-	3.16.- 1.719,00
3.17.- ADO	3.18.- 1.463,14	3.19.-	3.20.- 1.755,77
3.21.- TER	3.22.-	3.23.-	3.24.- 0,00
3.25.- IND	3.26.-	3.27.-	3.28.-
3.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	3.30.- 7.900,42	3.31.- 52,54%	3.32.- 14.851,19

3.33.- ZONAS VERDES	541,33	3,60%
3.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
3.35.- RED VIARIA	6.594,43	43,86%
3.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	10	
3.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	3.38.- 7.135,76	3.39.- 47,46%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 134

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 7 [m2t]: 8.060

3.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-2
SUPERFICIE ADSCRITA8	SAD	m2s	5.330,22
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	20.366,40
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 9	SAM	m2s	207,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	20.159,40

3.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _i	



3.42.- ACA	0,00	1,35	<p>La superficie de red primaria adscrita a esta Unidad de Ejecución se corresponde con:</p> <p>PED-3 : 2.556,53 m2s</p> <p>PJL: 2.773,69 m2s</p> <p>(correspondiente a las áreas VI, VII, VIII, IX y X del plano de gestión)</p>
3.44.- ACA-VP	---	1,00	
3.47.- AIS	0,00	1,80	
3.50.- ADO	519,00	1,40	
3.53.- TER	0,00	1,00	
3.56.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u	17.363,07
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u	16.494,92
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u	868,15
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u	0,8613
3.58.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta	da/m2s	

3.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

3.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

3.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. En el caso de redelimitación debe asegurarse que se incluyan ejes viarios completos, tanto en trazado como en anchura. La primera fase deberá incluir la zona SAL.

3.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

3.62.- UE-3

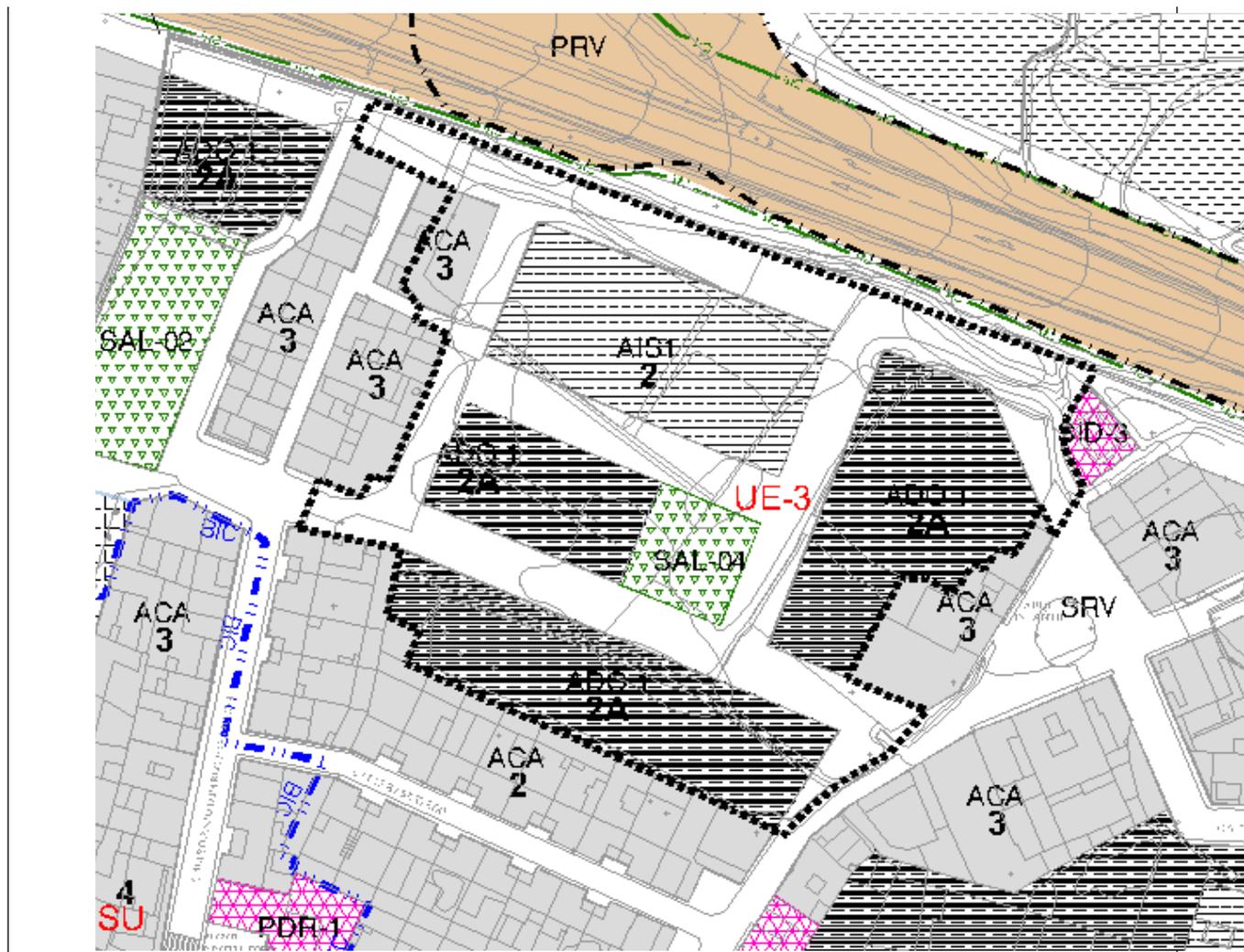
3.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

4.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 4.1.1.1.1 UE-3

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

4.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



4.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	11.535,18
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	7.528,50
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,65
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	7.528,50
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,65
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

4.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.5.- ZONA	4.6.- SUPERFICIE m2s	4.7.- % SUE	4.8.- EDIFICABILIDAD m2t
4.9.- ACA	4.10.- 254,00	4.11.-	4.12.- 762,00
4.13.- AIS	4.14.- 1.807,00	4.15.-	4.16.- 1.445,60
4.17.- ADO	4.18.- 4.434,08	4.19.-	4.20.- 5.320,90
4.21.- TER	4.22.-	4.23.-	4.24.- 0,00
4.25.- IND	4.26.-	4.27.-	4.28.-
4.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	4.30.- 6.495,08	4.31.- 54,88%	4.32.- 7.528,50



4.33.- ZONAS VERDES	452,00	3,92%
4.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
4.35.- RED VIARIA	4.588,10	39,77%
4.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	37	
4.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	4.38.- 5.040,10	4.39.- 43,69%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 57
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 13 [m2t]: 540

4.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-3
SUPERFICIE ADSCRITA ¹⁴	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	11.535,18
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 15	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	11.535,18

4.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	$COEF_{ZONA}$ uda/m ² t _t	
4.42.- ACA	0,00	1,35	
4.44.- ACA-VP	---	1,00	
4.47.- AIS	0,00	1,80	
4.50.- ADO	0,00	1,40	
4.53.- TER	0,00	1,00	
4.56.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEF_{ZONA}]$	da	u	10.891,08
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	da	u	10.346,52
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	da	u	544,55
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	da/m2s	u	0,9442
4.58.1.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta			

4.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo requiere la previa aprobación de un Plan acústico municipal de carácter zonal para su ámbito.

3. Mientras no se haya producido la transferencia de la carretera N-234 al municipio, antes o simultáneamente al desarrollo de la Unidad, se deberá incoar el correspondiente expediente de reducción de la línea de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 124 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (o la normativa en la materia que lo sustituya), con el fin de poder ejecutar la ordenación pormenorizada dispuesta. En cualquier caso, será preceptivo el Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para modificar la ordenación pormenorizada.

4. Su desarrollo, modificación o la creación de nuevos accesos a carreteras estarán condicionados al cumplimiento de la legislación de carreteras.

4.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.3. Un 63,5 % de la edificabilidad ACA de esta unidad de ejecución se destinará a Vivienda de Protección Pública.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Para la autorización de las obras y el uso de la edificación se deberán adoptar las medidas correctoras que establece el estudio acústico, incrementadas por aplicación del Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.

5. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

4.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. En el caso de redelimitación debe asegurarse que se incluyan ejes viarios completos, tanto en trazado como en anchura. La primera fase deberá incluir la zona SAL.

4.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

4.62.- UE-4

4.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

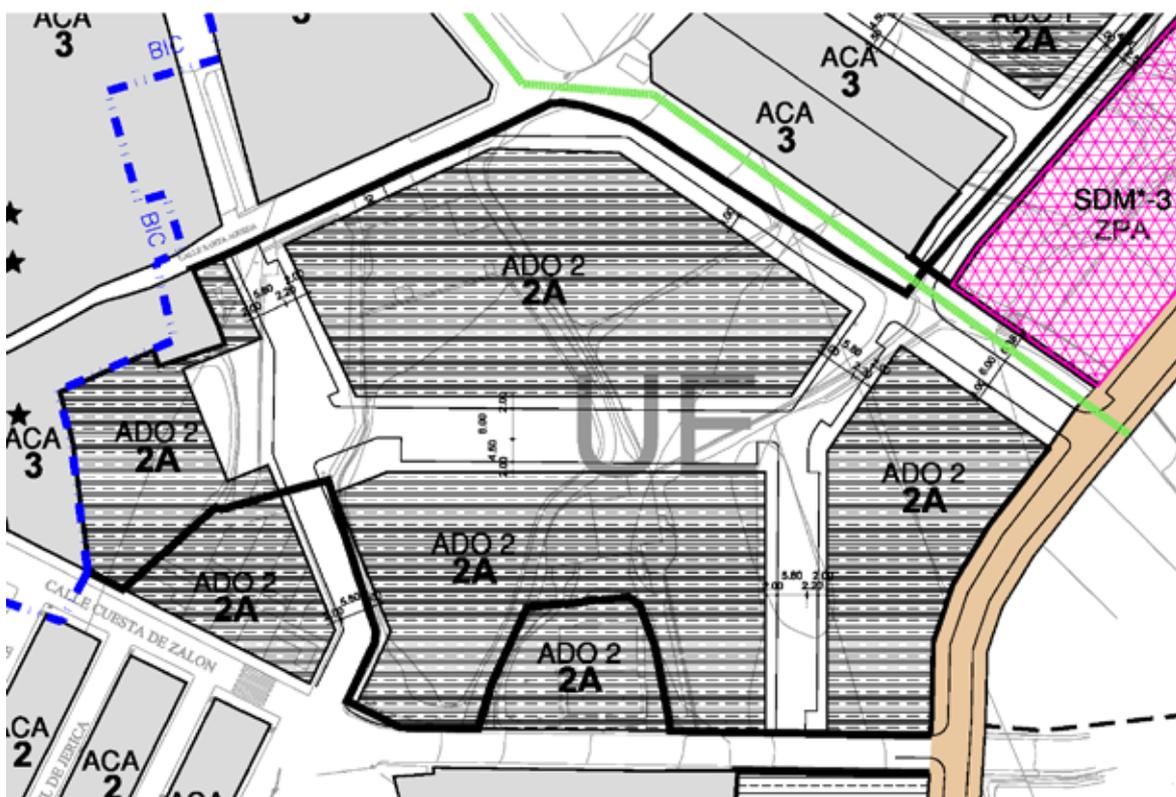
5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 5.1.1.1.1 UE-4

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

Los datos contenidos en esta ficha se corresponden con el documento del Plan de Reforma Interior actualmente en tramitación. La ordenación definitiva de este ámbito, habida cuenta del avanzado estado del trámite del PDAI, incluido el Proyecto de Reparcelación, queda supeditada a la aprobación definitiva de este PRI, incorporándose en el Plan General como planeamiento asumido. Los datos contenidos en esta ficha tienen por lo tanto carácter indicativo.

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

5.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA





5.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	15.110,52
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	8.320,25
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,55
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	8.320,25
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,55
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

5.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.5.- ZONA	5.6.- SUPERFICIE m2s	5.7.- % SUE	5.8.- EDIFICABILIDAD m2t
5.9.- ACA	5.10.-	5.11.-	5.12.-
5.13.- AIS	5.14.-	5.15.-	5.16.- 0,00
5.17.- ADO	5.18.- 8.767,20	5.19.-	5.20.- 8.320,25
5.21.- TER	5.22.-	5.23.-	5.24.- 0,00
5.25.- IND	5.26.-	5.27.-	5.28.-
5.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	5.30.- 8.767,20	5.31.- 58,02%	5.32.- 8.320,25

5.33.- ZONAS VERDES		0,00%
5.34.- EQUIPAMIENTOS	1.463,98	9,69%
5.35.- RED VIARIA	4.879,34	32,29%
5.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	49	
5.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	5.38.- 6.343,32	5.39.- 41,98%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 59

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 19 [m2t]: 0

5.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-4
SUPERFICIE ADSCRITA 20	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	0,00
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 21	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	0,00



5.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _t	
5.42.- ACA	0,00		
5.44.- ACA-VP	---		
5.47.- AIS	0,00	1,80	
5.50.- ADO	0,00		
5.53.- TER	0,00		
5.56.- IND	0,00		

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u	8.320,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u	7.904,00
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u	416,00
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m ² s	0,5507
5.58.1.1.1.1.1 GESTIÓN	Indirecta		

5.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

5.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. El desarrollo de la Unidad de Ejecución no requiere la ejecución de infraestructuras exteriores a su ámbito.
2. El Proyecto de Urbanización garantizará la correcta conexión de las redes de infraestructuras y servicios.
3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.
4. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

5.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

5.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

5.62.- UE-5

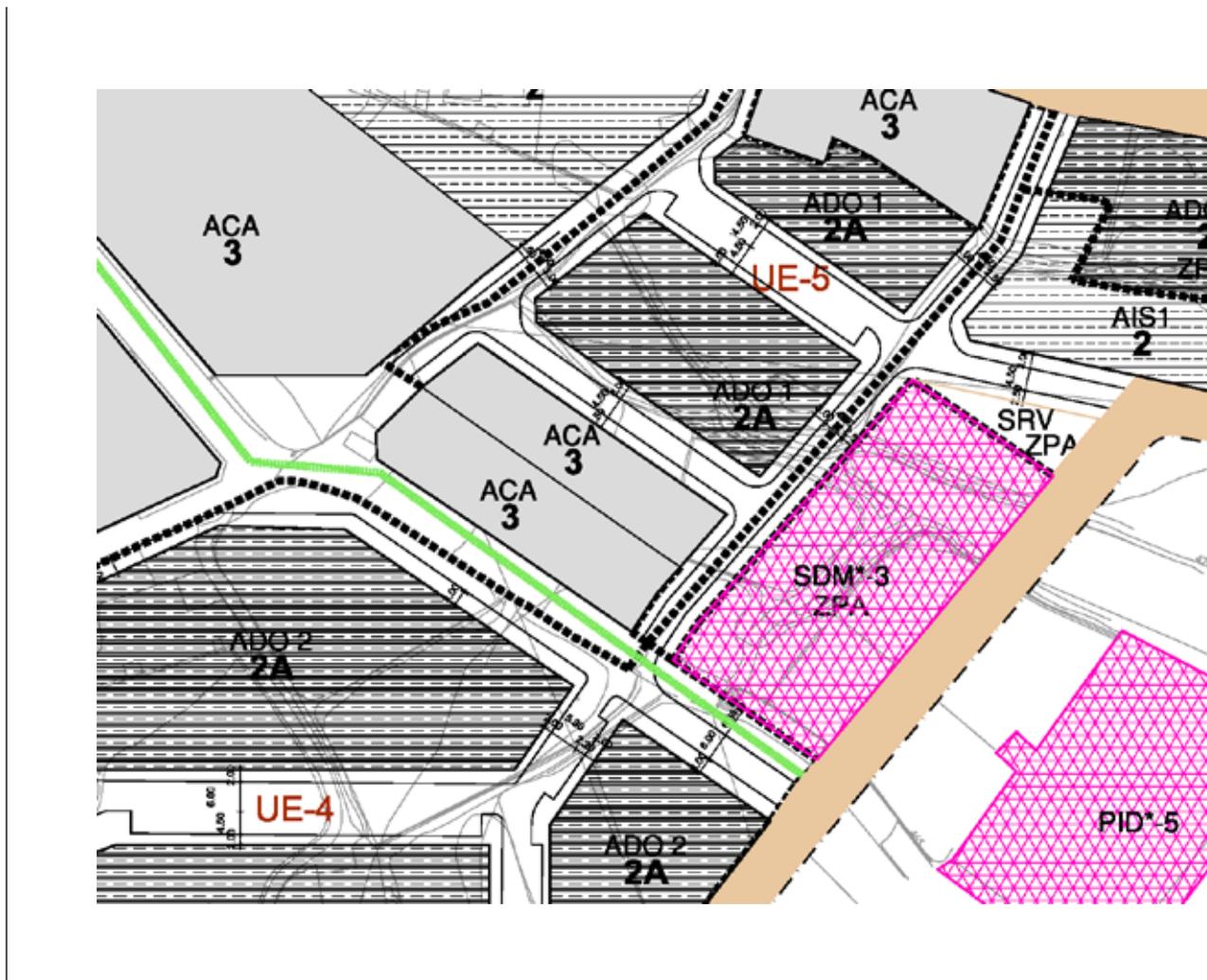
5.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

6.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.1.1.1.1 UE-5

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

6.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



6.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	5.991,79
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	5.809,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,97
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	5.809,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,97
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

6.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

6.5.- ZONA	6.6.- SUPERFICIE m2s	6.7.- % SUE	6.8.- EDIFICABILIDAD m2t
6.9.- ACA	6.10.- 843,00	6.11.-	6.12.- 2.529,00
6.13.- AIS	6.14.- 0,00	6.15.-	6.16.- 0,00
6.17.- ADO	6.18.- 2.733,00	6.19.-	6.20.- 3.280,00
6.21.- TER	6.22.-	6.23.-	6.24.- 0,00
6.25.- IND	6.26.-	6.27.-	6.28.-
6.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	6.30.- 3.576,00	6.31.- 59,68%	6.32.- 5.809,00



6.33.- ZONAS VERDES	0,00	0,00%
6.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
6.35.- RED VIARIA	2.415,79	40,32%
6.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	19	
6.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	6.38.- 2.415,79	6.39.- 40,32%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 52
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 25 [m2t]: 1.792

6.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-5
SUPERFICIE ADSCRITA ²⁶	SAD	m2s	1.881,41
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	7.873,20
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ²⁷	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	7.873,20

6.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _t	
6.42.- ACA	0,00	1,35	6.43.- Se adscribe la superficie de Red Primaria correspondiente al área ubicada dentro del P.JL y denominada como IV en el
6.44.- ACA-VP	---	1,00	6.45.- plano de Gestión, que supone una superficie de 799,64 m2s.
6.47.- AIS	0,00	1,80	6.48.- También se adscriben dos tramos de la zona este denominados PRV-3 (de 740,56 m2s) y PRV-4 (de 341,21 m2s), en el plano de
6.50.- ADO	0,00	1,40	6.51.- Gestión.
6.53.- TER	0,00	1,00	6.54.-
6.56.- IND	0,00	1,00	6.57.-
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		$AO = \sum[(EB - AM) * COEF_{ZONA}]$	u da 7.379,02
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²		$AS = 95\% AO$	u da 7.010,07
EXCEDENTE COMPENSACIÓN (+) / (-)		$EXC = AO - AS$	u da 368,95
APROVECHAMIENTO TIPO ³		$AT = AO / SCAR$	u da/m2s 0,9372
6.58.1.1.1.1 GESTIÓN		Directa o Indirecta	

6.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

6.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

6.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. No se admite su subdivisión en fases.

6.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

6.62.- UE-6

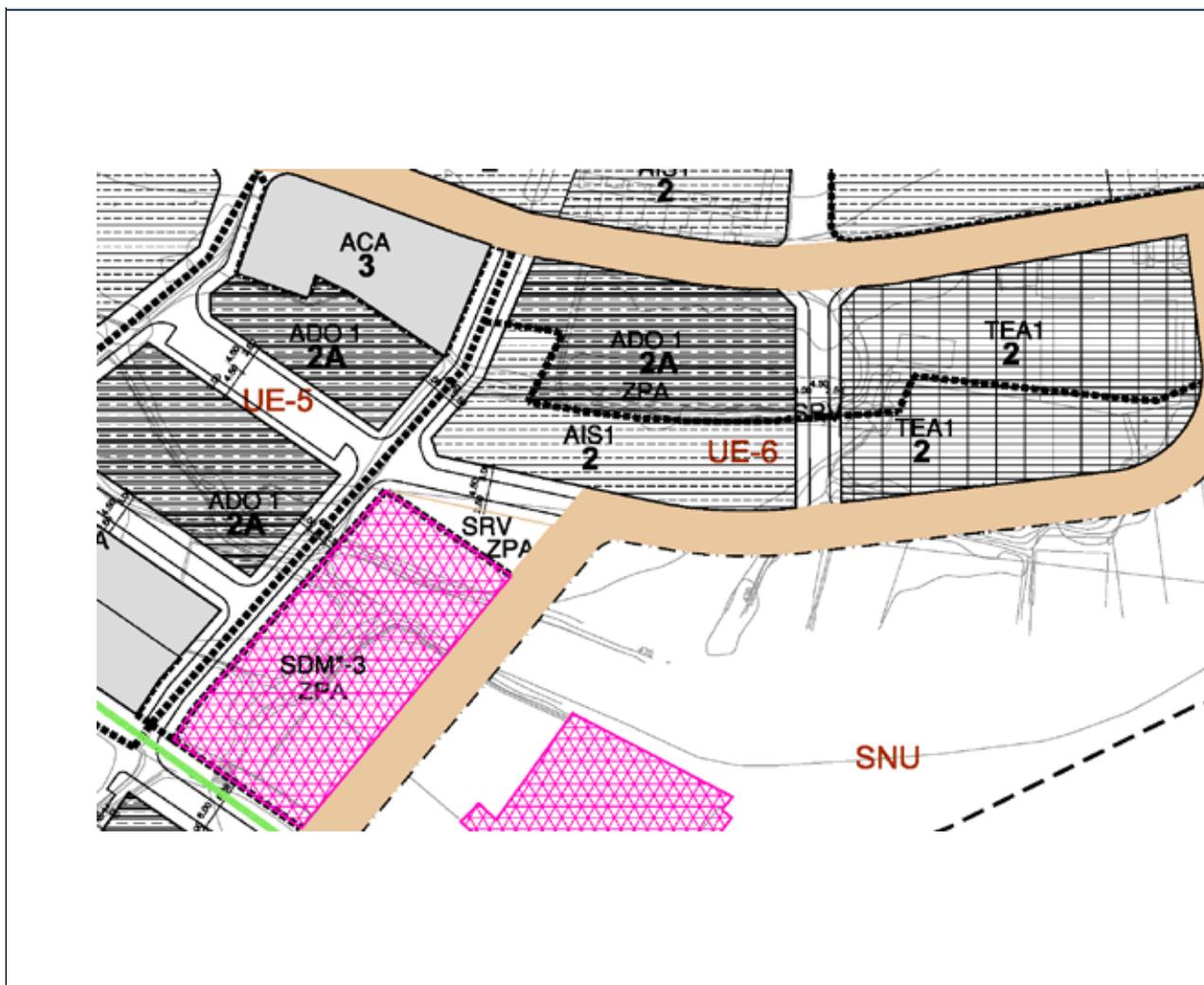
6.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

7.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.1.1.1.1 UE-6 7.1.1.1.2

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

7.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



7.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	6.335,41
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	1.759,23
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	2.798,47
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,44
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	1.279,69
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,20



EDIFICABILIDAD Terciaria	ET	m2t	1.518,78
Índice de Edificabilidad Terciaria	IET	m2t/m2s	0,24
Edificabilidad Industrial	EI	m2t	0,00
Índice de Edificabilidad Industrial	IEI	m2t/m2s	0,00

7.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7.5.- ZONA	7.6.- SUPERFICIE m2s	7.7.- % SUE	7.8.- EDIFICABILIDAD m2t
7.9.- ACA	7.10.- 0,00	7.11.-	7.12.- 0,00
7.13.- AIS	7.14.- 1.599,61	7.15.-	7.16.- 1.279,69
7.17.- ADO	7.18.- 0,00	7.19.-	7.20.- 0,00
7.21.- TER	7.22.- 1.518,78	7.23.-	7.24.- 1.518,78
7.25.- IND	7.26.-	7.27.-	7.28.-
7.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	7.30.- 3.118,39	7.31.- 49,22%	7.32.- 2.798,47

7.33.- ZONAS VERDES	0,00	0,00%
7.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
7.35.- RED VIARIA	3.217,02	50,78%
7.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	0	
7.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	7.38.- 3.217,02	7.39.- 50,78%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 5

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 31 [m2t]: No se requiere la reserva de vivienda protegida en esta Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en el Estudio de Vivienda del Plan General.

7.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-6
SUPERFICIE ADSCRITA ³²	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	6.335,41
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ³³	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	6.335,41

7.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t ₁	
7.42.- ACA	0,00	1,35	
7.44.- ACA-VP	---	1,00	
7.47.- AIS	0,00	1,80	
7.50.- ADO	0,00	1,40	
7.53.- TER	0,00	1,00	
7.56.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u da	3.822,22
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u da	3.631,11
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u da	191,11
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m2s	0,6033
7.58.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta		

7.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

7.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. El desarrollo de la Unidad de Ejecución requiere que de forma conjunta se ejecuten los tramos identificados como PRV-3 y PRV-4 en el plano de Gestión, estableciendo las correspondientes reservas de aprovechamiento si es necesario.

5. Para la autorización de las obras y el uso de la edificación se deberán adoptar las medidas correctoras que establece el estudio acústico, incrementadas por aplicación del Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido", del Código Técnico de la Edificación.

6. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

7.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. No se admite su subdivisión en fases.

7.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

7.62.- UE-7

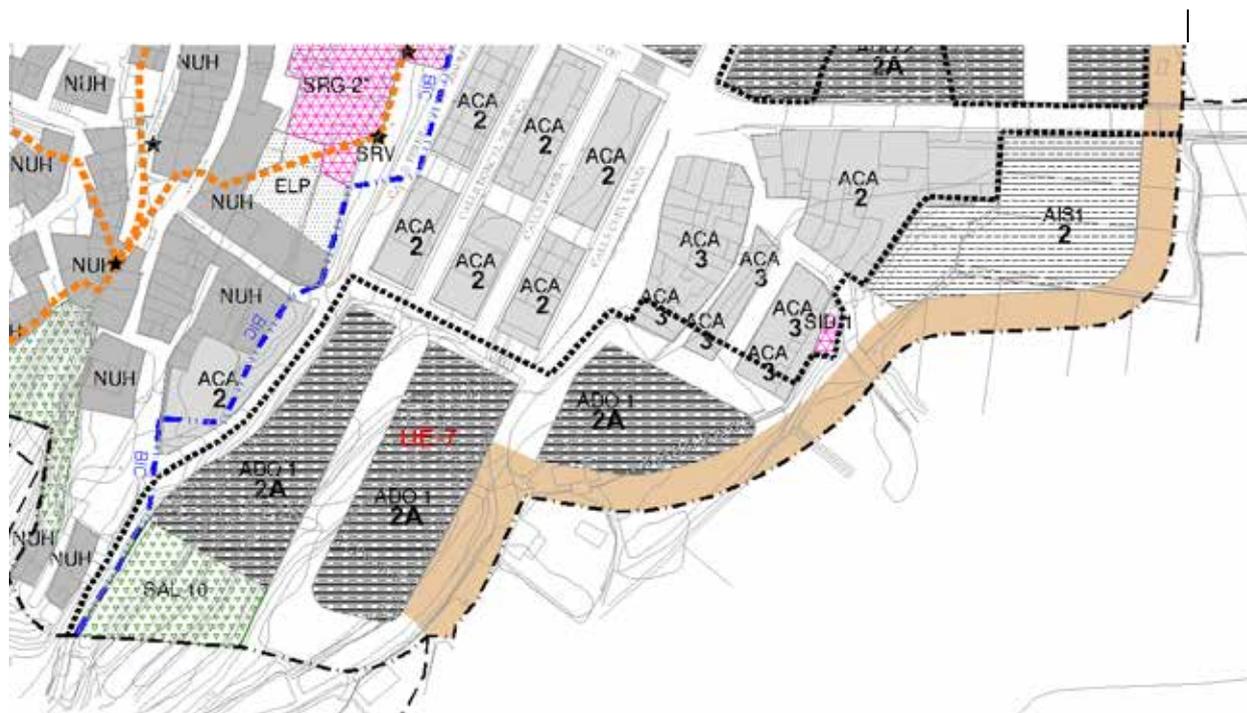
7.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

8.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 8.1.1.1 UE-7

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

8.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA





8.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	15.063,63
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	3.016,99
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	8.645,49
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,57
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	8.645,49
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,57
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

8.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

8.5.- ZONA	8.6.- SUPERFICIE m2s	8.7.- % SUE	8.8.- EDIFICABILIDAD m2t
8.9.- ACA	8.10.- 218,90	8.11.-	8.12.- 767,74
8.13.- AIS	8.14.- 2.337,45	8.15.-	8.16.- 1.869,96
8.17.- ADO	8.18.- 5.006,49	8.19.-	8.20.- 6.007,79
8.21.- TER	8.22.- 0,00	8.23.-	8.24.- 0,00
8.25.- IND	8.26.- 0,00	8.27.-	8.28.-
8.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	8.30.- 7.562,84	8.31.- 50,21%	8.32.- 8.645,49

8.33.- ZONAS VERDES	1.028,49	6,83%
8.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
8.35.- RED VIARIA	6.472,30	42,97%
8.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	36	
8.37.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	8.38.- 7.500,79	8.39.- 49,79%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 64
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 37 [m2t]: 544

8.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-7
SUPERFICIE ADSCRITA ³⁸	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	15.063,63
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 39	SAM	m2s	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	15.063,63

8.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _i	
8.42.- ACA	0,00	1,35	
8.44.- ACA-VP	---	1,00	
8.47.- AIS	0,00	1,80	

8.50.- ADO	0,00	1,40	
8.53.- TER	0,00	1,00	
8.56.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u	12.622,90
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u	11.991,75
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u	631,15
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m2s	0,8380
8.58.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta		

8.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

8.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

8.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. No se admite su subdivisión en fases.

2. La edificación adosada a la C/ Cuesta Zalón, 20b no tiene la consideración de aprovechamiento materializado tal como se desprende del expediente d

8.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

8.62.- UE-8

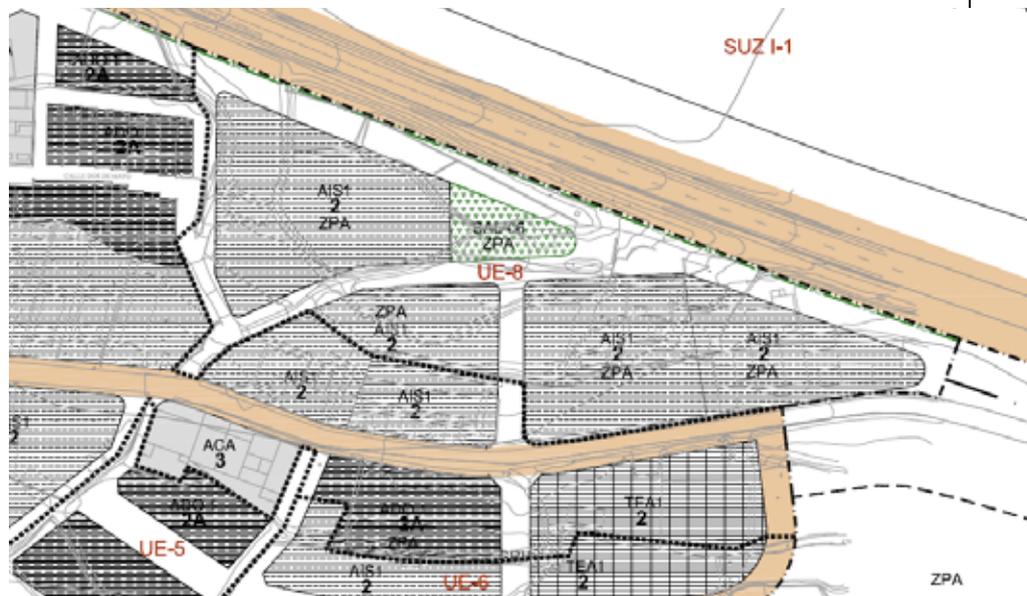
8.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

9.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 9.1.1.1.1 UE-8

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

9.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA





9.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	16.470,16
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	10.014,50
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,58
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	10.014,50
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,58
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

9.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

9.5.- ZONA	9.6.- SUPERFICIE m2s	9.7.- % SUE	9.8.- EDIFICABILIDAD m2t
9.9.- ACA	9.10.- 0,00	9.11.-	9.12.- 0,00
9.13.- AIS	9.14.- 10.937,00	9.15.-	9.16.- 10.014,50
9.17.- ADO	9.18.- 0,00	9.19.-	9.20.- 0,00
9.21.- TER	9.22.-	9.23.-	9.24.- 0,00
9.25.- IND	9.26.-	9.27.-	9.28.-
9.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	9.30.- 10.937,00	9.31.- 63,75%	9.32.- 10.014,50

9.33.- ZONAS VERDES	9.34.- 753,48	9.35.- 4,57%
9.36.- EQUIPAMIENTOS	9.37.-	9.38.- 0,00%
9.39.- RED VIARIA	9.40.- 4.779,68	9.41.- 29,02%
9.42.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	9.43.- 24	9.44.-
9.45.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	9.46.- 5.533,16	9.47.- 33,60%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 36

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 43 [m2t]: No se requiere la reserva de vivienda protegida en esta Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en el Estudio de Vivienda del Plan General.

9.48.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-8
SUPERFICIE ADSCRITA44	SAD	m2s	760,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	17.230,16
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 45	SAM	m2s	386,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	16.844,16



9.49.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _t	
9.50.- ACA	0,00	1,35	Se adscribe la superficie de Red Primaria de viario a obtener ubicada al Este del núcleo de Jérica y denominada como PRV-1 en el plano de Gestión, lo que supone una superficie de 760,00 m2s.
9.52.- ACA-VP	---	1,00	
9.55.- AIS	936,00	1,80	
9.58.- ADO	0,00	1,40	
9.61.- TER	0,00	1,00	
9.64.- IND	0,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u da	16.341,30
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u da	15.524,24
EXCEDENTE COMPENSACIÓN (+) / (-)	$EXC = AO - AS$	u da	817,07
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m2s	0,9921
9.66.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta		

9.67.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana y atender la demanda de vivienda de primera y segunda residencia.

2. Su desarrollo requiere la previa aprobación de un Plan acústico municipal de carácter zonal para su ámbito.

3. Mientras no se haya producido la transferencia de la carretera N-234 al municipio, antes o simultáneamente al desarrollo de la Unidad, se deberá incoar el correspondiente expediente de reducción de la línea de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 124 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (o la normativa en la materia que lo sustituya), con el fin de poder ejecutar la ordenación pormenorizada dispuesta. En cualquier caso, será preceptivo el Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para modificar la ordenación pormenorizada.

4. Su desarrollo, modificación o la creación de nuevos accesos a carreteras estarán condicionados al cumplimiento de la legislación de carreteras.

9.68.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar a las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. La edificación en la UE-3 que esté afectada por la afección de la línea de edificación establecida por la carretera N-234 a su paso por el núcleo urbano de Jérica, quedará supeditada a lo que determine la administración competente en la misma.

5. Para la autorización de las obras y el uso de la edificación se deberán adoptar las medidas correctoras que establece el estudio acústico, incrementadas por aplicación del Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido", del Código Técnico de la Edificación.

6. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

9.69.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. En el caso de redelimitación debe asegurarse que se incluyan ejes viarios completos, tanto en trazado como en anchura. La primera fase deberá incluir la zona SAL.

9.69.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

9.70.- UE-9

Eliminada en cumplimiento de las condiciones señaladas en la Memoria Ambiental (Exp.: 51/2009 EAE, de 18-12-2014)

9.70.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

9.71.- UE-10

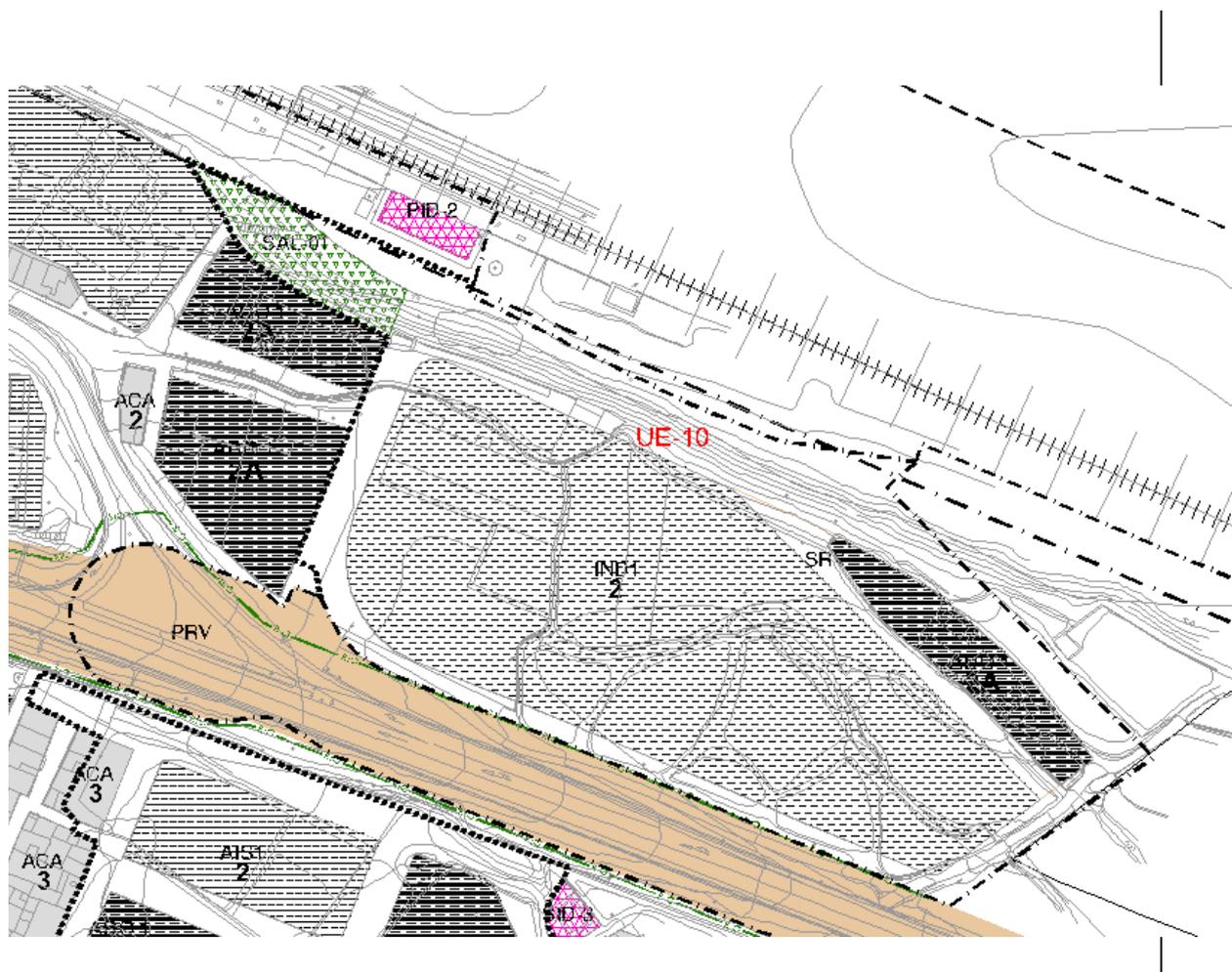
9.72.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

10.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 10.1.1.1 UE-10

CLASE DE SUELO: URBANO INDUSTRIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

10.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



10.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	20.922,00
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	11.043,85
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,53
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	1.371,05
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,07
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	9.672,80
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,46

10.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

10.5.- ZONA	10.6.- SUPERFICIE m2s	10.7.- % SUE	10.8.- EDIFICABILIDAD m2t
10.9.- ACA	10.10.- 0,00	10.11.-	10.12.- 0,00
10.13.- AIS	10.14.- 0,00	10.15.-	10.16.- 0,00
10.17.- ADO	10.18.- 1.142,54	10.19.-	10.20.- 1.371,05



10.21.-TER	10.22.-	10.23.-	10.24.- 0,00
10.25.- IND	10.26.- 12.091,00	10.27.-	10.28.- 9.672,80
10.29.-TOTAL USOS LUCRATIVOS	10.30.- 13.233,54	10.31.- 63,25%	10.32.- 11.043,85

10.33.- ZONAS VERDES	914,94	4,37%
10.34.- EQUIPAMIENTOS		0,00%
10.35.- RED VIARIA	6.773,86	32,38%
10.36.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	52	
10.37.-TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	10.38.- 7.688,80	10.39.- 36,75%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 11
 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 49 [m2t]: No se requiere la reserva de vivienda protegida en esta Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en el Estudio de Vivienda del Plan General.
 10.40.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-10
SUPERFICIE ADSCRITA50	SAD	m2s	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	20.922,34
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 51	SAM	m2s	1.305,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	19.617,34

10.41.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t _i	
10.42.-ACA	0,00	1,35	
10.44.-ACA-VP	---	1,00	
10.47.-AIS	0,00	1,80	
10.50.-ADO	203,00	1,40	
10.53.-TER	0,00	1,00	
10.56.-IND	1.305,00	1,00	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	da	u	10.003,07
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	da	u	9.502,91
EXCEDENTE COMPENSACIÓN (+) / (-)	$EXC = AO - AS$	da	u	500,15
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	da/m2s	u	0,5099
10.58.1.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta			

10.59.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana en el entorno de la estación, mejorando su imagen urbana y su accesibilidad así como para atender la demanda de suelo industrial.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

10.60.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal a través de la canalización existente.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Su desarrollo, modificación o la creación de nuevos accesos a carreteras estarán condicionados al cumplimiento de la legislación de carreteras.

5. Su desarrollo estará condicionado al cumplimiento de la legislación del Sector Ferroviario, incluyendo las limitaciones a la propiedad por la afección ferroviaria. Se excluye de su ámbito la zona de dominio público ferroviario, conforme a la delimitación que facilite la administración competente en la materia.

6. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

10.61.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. No se admite su subdivisión en fases.

10.61.1.- FICHA DE GESTIÓN / ÁREA DE REPARTO

10.62.- UE-N1

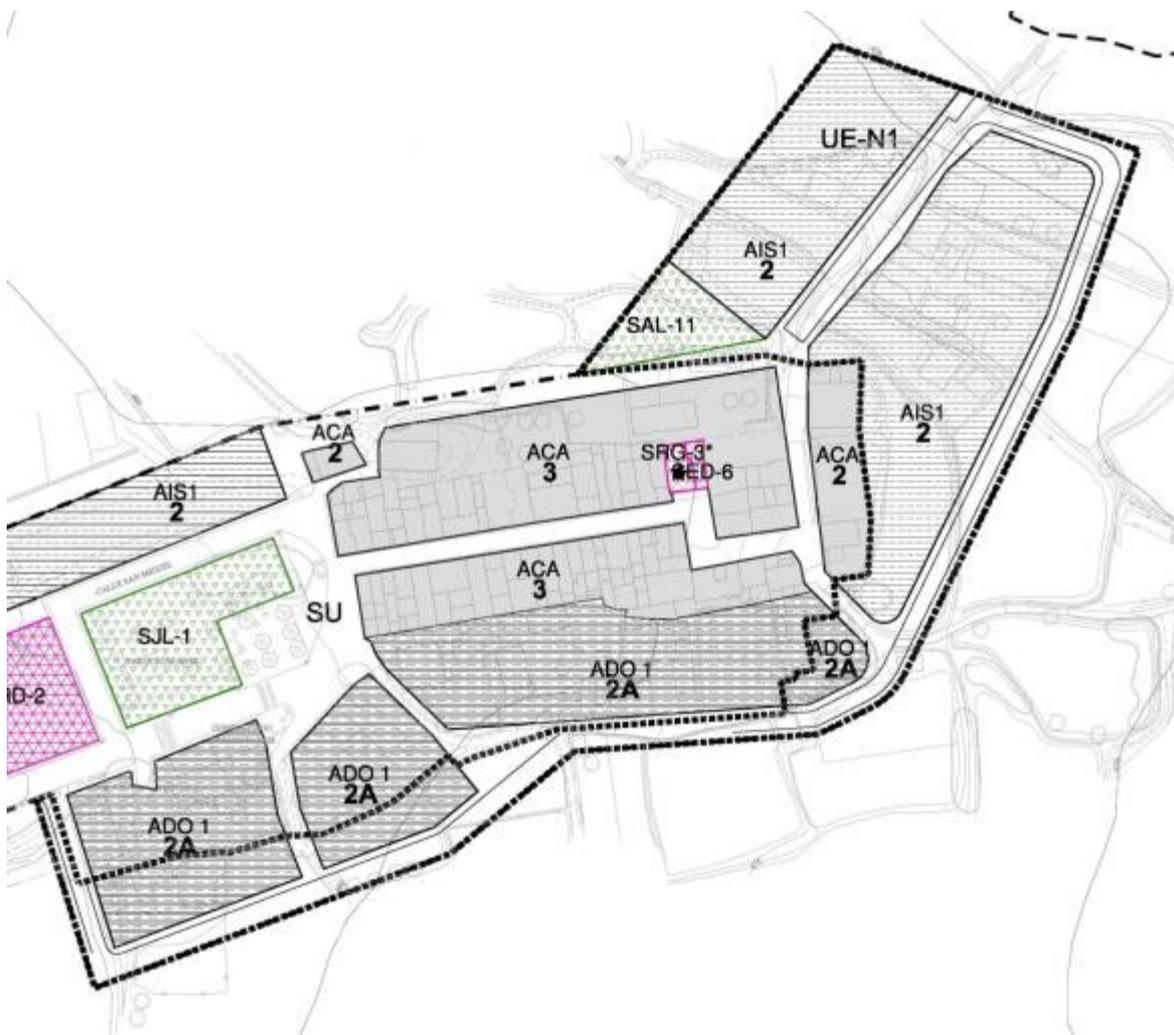
10.63.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

11.- UNIDAD DE EJECUCIÓN: 11.1.1.1 UE-N1

CLASE DE SUELO: URBANO RESIDENCIAL (SU)

DELIMITACIÓN GRÁFICA: ESTABLECIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-01.

11.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



11.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUE	m2	13.824,83
SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2	0,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	7.350,72
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,53
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	7.350,72



ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,53
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,00
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,00

11.4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

11.5.- ZONA	11.6.- SUPERFICIE m2s	11.7.- % SUE	11.8.- EDIFICABILIDAD m2t
11.9.- ACA	11.10.- 0,00	11.11.-	11.12.- 0,00
11.13.- AIS	11.14.- 6.875,37	11.15.-	11.16.- 5.500,30
11.17.- ADO	11.18.- 1.542,02	11.19.-	11.20.- 1.850,42
11.21.- TER	11.22.- 0,00	11.23.-	11.24.- 0,00
11.25.- IND	11.26.-	11.27.-	11.28.-
11.29.- TOTAL USOS LUCRATIVOS	11.30.- 8.417,39	11.31.- 60,89%	11.32.- 7.350,72

11.33.- ZONAS VERDES	11.34.- 621,18	11.35.- 4,49%
11.36.- EQUIPAMIENTOS	11.37.- 0,00	11.38.- 0,00%
11.39.- RED VIARIA	11.40.- 4.786,26	11.41.- 34,62%
11.42.- Nº de PLAZAS DE APARCAMIENTO	15	
11.43.- TOTAL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	11.44.- 5.407,44	11.45.- 39,11%

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 38

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 55 [m2t]: No se requiere la reserva de vivienda protegida en esta Unidad de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en el Estudio de Vivienda del Plan General.

11.46.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO			UE-N1
SUPERFICIE ADSCRITA 56	SAD	m2s	1.242,69
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	SAR = SUE + SAD	m2s	15.067,52
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	SDE	m2s	
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO 57	SAM	m2s	472,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)	SCAR= SAR - SDE - SAM	m2s	14.595,52

11.47.- ZONA	APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	COEFICIENTE CORRECTOR DE USO Y TIPOLOGÍA	IDENTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADSCRITA
	AM m ² t	COEF _{ZONA} uda/m ² t	
11.48.- ACA	0,00	1,35	Se adscribe la superficie de Red Primaria correspondiente a las áreas ubicadas dentro del PJI y denominadas como I, II, III y V en el plano de Gestión, que supone una superficie de 1.242,69 m2s.
11.50.- ACA-VP	---	1,00	
11.53.- AIS	472,00	1,80	
11.56.- ADO	0,00	1,40	
11.59.- TER	0,00	1,00	
11.62.- IND	0,00	1,0	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	$AO = \sum[(EB - AM) * COEFZONA]$	u da	12.491,13
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ²	$AS = 95\% AO$	u da	11.866,57
EXCEDENTE (+) / COMPENSACIÓN (-)	$EXC = AO - AS$	u da	624,56
APROVECHAMIENTO TIPO ³	$AT = AO / SCAR$	u da/m2s	0,8558
11.64.1.1.1.1 GESTIÓN	Directa o Indirecta		

11.65.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

1. El desarrollo de la unidad de ejecución servirá para consolidar la trama urbana del núcleo y atender principalmente la demanda de vivienda de segunda residencia.

2. Su desarrollo se puede acometer sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de p

11.66.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1. La Unidad de Ejecución se deberá conectar las redes de suministro de agua potable, energía eléctrica y telefonía. Se proyectará una red separativa de saneamiento. Las aguas residuales serán evacuadas a la depuradora municipal o, alternativamente y de forma justificada, a un sistema de depuración compacto en el propio núcleo.

2. El proyecto de urbanización podrá adaptar la planta viaria diseñada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 348 del ROGTU.

3. El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

4. Garantizar la depuración de aguas residuales y la recogida de residuos sólidos urbanos antes del funcionamiento de la unidad. Si se opta por un sistema propio de depuración, deberá obtener y ceder el suelo dotacional correspondiente, y garantizar que no se producirán molestias por malos olores o ruidos.

5. Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

11.67.- CRITERIOS PARA FUTURAS REDELIMITACIONES

1. La Unidad de Ejecución constituye una única Actuación Integrada. No se admite su subdivisión en fases.

11.67.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ÁREAS DE REPARTO

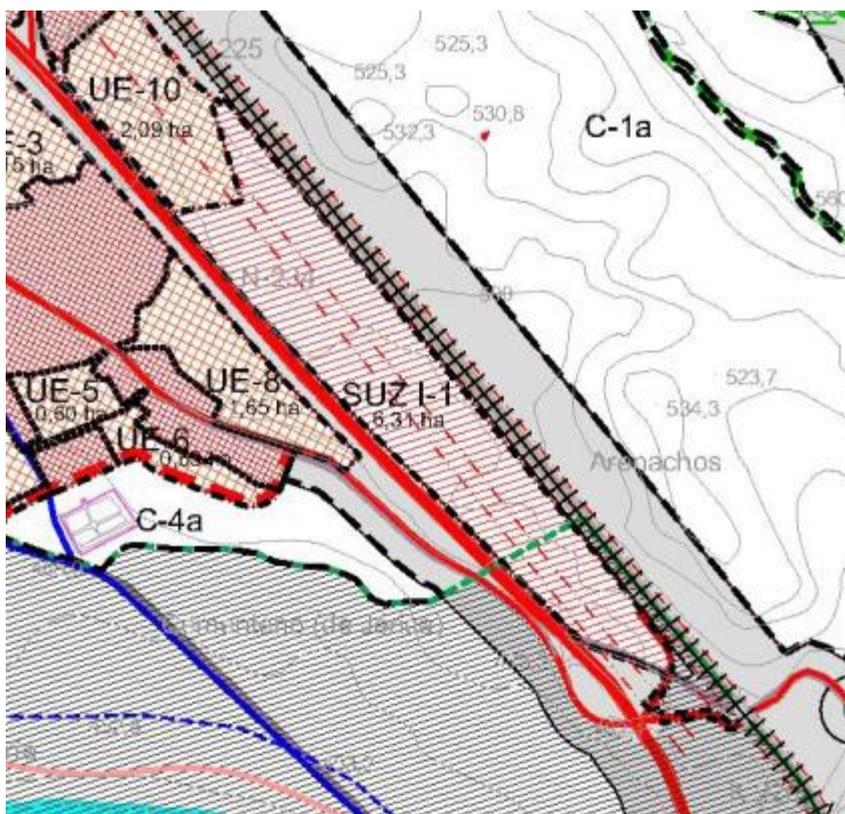
11.68.- SUZI-1 Arenachos

11.69.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

12.- SECTOR: 12.1.1.1.1 SUZI-1 Arenachos

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE INDUSTRIAL (SUZ)

12.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA





12.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

12.3.1.1.1.1 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	SS	m2s	63.130,94
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	SCS	m2s	63.130,94
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	25.252,38
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,40
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	25.252,38
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	0,40
RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2s	934,74

Nº de VIVIENDAS ESTIMADAS: 0

12.4.- OSY TIPOLOGÍAS

12.4.1.1.1.1 ZONA PRIMARIA DE USO GLOBAL: INDUSTRIA LIGERA. No permitidas actividades sujetas a autorización ambiental integrada según el anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana.

ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES:

Industrial Unitario en Bloque Exento (InBE). Clave AIS.

Industrial Unitario en Bloque Adosado (InBA). Clave ADO.

Terciario en Bloque Exento (TBE). Clave TEA.

12.4.2.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ÁREAS DE REPARTO

12.5.- SUZI-1 Arenachos

12.6.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

AREA DE REPARTO: SUZI-1Y RED PRIMARIA ADSCRITA

CESIÓN DE PARQUE PÚBLICO NATURAL (art. 13.6 LOTPP; art. 20 ROGTU): De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 del ROGTU, el sector queda eximido de la cesión de suelo no urbanizable protegido por tratarse de una actuación industrial en un municipio de menos de 5.000 habitantes.

SUPERFICIE PRIMARIA ADSCRITA	RED	S_{AD}	m ^{2s}	2.888,54
PRV-2, localización según el plano de gestión				
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO		$S_{AR} = SS + S_{AD}$	m ^{2s}	66.019,48
SUELO EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	DOTACIONAL	S_{DE}	m ^{2s}	0,00
PARCELAS APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹	CON	S_{AM}	m ^{2s}	2.565,00
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹		AM	m ^{2t}	1.356,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO		$SC_{AR} = S_{AR} - S_{DE} - S_{AM}$	m ^{2s}	63.454,48
<i>(SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO)</i>				
COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍA		$COEF$	u	TER 1,00
			da/m ^{2t}	IND 1,00
APROVECHAMIENTO TIPO ²		$AT = AO / SC_{AR}$	u	0,37659084
			da/m ^{2s}	

APROVECHAMIENTO OBJETIVO		$AO = \sum[(EB - AM) * COEF]$	u da	23.896,38
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		$AS = 0,90 * AO$	u da	21.506,74
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO	DE	$EXC = AO - AS$	u da	2.389,64
12.6.1.1.1.1	GESTIÓN			Indirecta
12.6.1.1.1.2	UNIDADES EJECUCIÓN	DE	Todo el sector se incluye en una única Unidad de Ejecución.	

12.7.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

El sector se podrá desarrollar sin necesidad de desarrollo previo de otro ámbito de planeamiento.

12.8.- CRITERIOS DE ORDENACION

1.- El sector dispondrá de un vial en su límite con el suelo no urbanizable con una anchura no menor de 6 metros, según lo dispuesto en el art. 111.2.c del R.O.G.T.U.

2.- El sector adecuará la actual carretera nacional conforme determine la administración competente en la misma.

3.- La red secundaria de equipamientos del sector incluirá un ecoparque, salvo que la entidad gestora tras revisar su planificación no estime necesaria su implantación en este emplazamiento.

4.- El planeamiento de desarrollo de este sector deberá contener un Estudio de Tráfico que contemple las necesidades generadas en el viario interior diseñando adecuadamente el acceso a la red viaria principal. Así mismo deberá contar con el respectivo Estudio Acústico.

5.- La ordenación del sector deberá integrar y mantener la actividad de Estación de Servicios que en la actualidad cuenta con una Declaración de Interés Comunitario (y que se contabiliza como aprovechamiento materializado en la presente ficha).

6.- Se fija un área de afección visual respecto de las infraestructuras que lo limitan (de 50 m a la N-234 y a la vía férrea), donde serán preferentes usos dotacionales no edificables (zonas verdes, viales o aparcamientos), y de la parte del sector incluida en el LIC Curs mitjà del riu Palancia donde será preferente el desarrollo de zonas verdes.

7.- Los ejemplares de olivos existentes serán conservados o replantados en el desarrollo de zonas verdes.

8.- Su desarrollo, modificación o la creación de nuevos accesos a carreteras estarán condicionados al cumplimiento de la legislación de carreteras.

9.- Se excluyen de su ámbito las zonas de dominio público ferroviario y las de titularidad del Ministerio de Fomento, conforme a la delimitación que faciliten las administraciones competentes en la materia.

12.9.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1.- En el caso de que este sector se desarrolle con anterioridad a la Unidad de Ejecución UE-10 deberá adecuar la actual carretera nacional conforme determine la administración competente en la misma en el tramo incluido en el ámbito del sector, sin perjuicio de las reservas de aprovechamiento y compensaciones económicas que puedan producirse.

2.- La red viaria del sector deberá establecer conexiones con la existente en el suelo urbano adyacente e integrará la red primaria viaria prevista.

3.- El abastecimiento de agua potable del sector se realizará desde la red municipal.

4.- La red de saneamiento del sector se conectará con la red existente del casco urbano. Se proyectará una red separativa.

5.- Colindante a este sector existe un pequeño núcleo de viviendas aisladas preexistentes, por lo que será necesario dar un tratamiento adecuado al espacio que actuará como zona de amortiguación entre la zona residencial y la zona industrial.

6.- Se evitarán desordenes estéticos derivados de la utilización de elementos compositivos de la edificación o de instalaciones de producción de baja calidad estética, ya sea por los propios materiales como por su acabado.

7.- Para evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, que son las de peor calidad visual, se diseñará el tamaño y orientación de las parcelas de manera que las traseras de las naves del polígono recaigan al interior del mismo, evitando las vistas desde la carretera. Las fachadas que den al exterior deberán ser tratadas para que queden lo más integradas posible en el paisaje.

8.- No se instalarán cubiertas brillantes.

9.- Se debe contemplar la creación de una pantalla vegetal que amortigüe el impacto visual. Este objetivo se puede conseguir con la mezcla de diferentes estratos arbóreos, e incluyendo también especies arbustivas autóctonas.

10.- Para la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, se debe solicitar licencia municipal, en la que se valorará su posible impacto sobre el paisaje.

11.- La publicidad sobre árboles, laderas, roquedos y, en general, sobre cualquier tipo de elemento natural, está totalmente prohibida.

12.- Se promoverá la eliminación de excesivos elementos que puedan provocar la desfiguración o empobrecimiento de la calidad visual del conjunto urbano como por ejemplo: medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos...

13.- Se contemplará el tratamiento arbóreo del suelo destinado a zonas verdes, con el fin de mejorar la calidad ambiental de dichos espacios. Se aconseja igualmente huir de jardines con césped debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua. En su caso, se debe recurrir a especies tapizantes acostumbradas al régimen árido del clima, utilizando, a ser posible, plantas autóctonas.

14.- En la elección del arbolado del viario se evitará implantar especies alóctonas, de gran desarrollo radicular que pueda levantar las aceras y el asfalto y las que produzcan fruto grásiento, pegajoso o en abundancia invadiendo el suelo.

15.- Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

12.10.- FUNCION TERRITORIAL DEL SECTOR

1.- Expansión y adecuada integración de suelo industrial para fomentar el desarrollo de actividades productivas.

2.- Adecuación de la actual carretera nacional conforme determine la administración competente en la misma, procurando eliminar su efecto barrera en la formación del casco urbano así como compensar del déficit de aparcamientos en la población.

3.- El proyecto de urbanización de cada sector deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.

12.10.1.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ÁREAS DE REPARTO

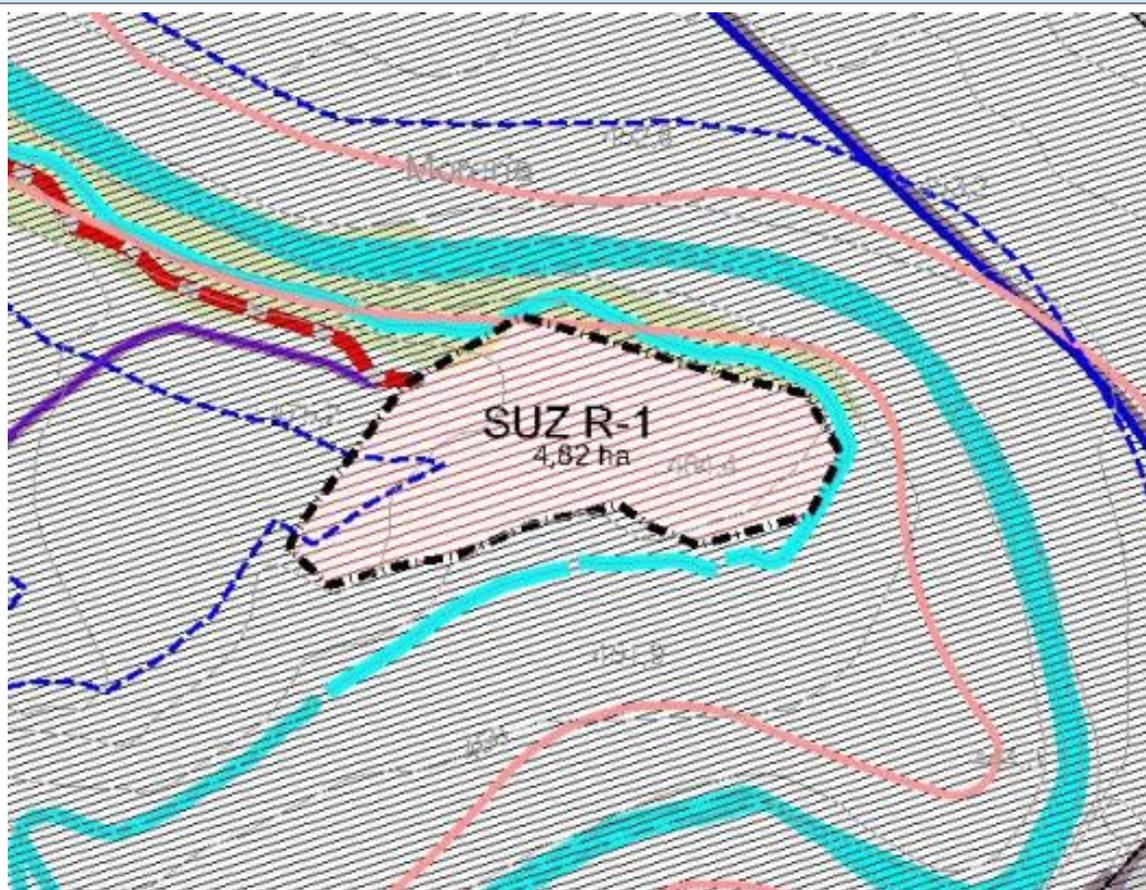
12.11.- SUZR-1 Las Granjas

12.12.- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

13.- SECTOR: 13.1.1.1.1 SUZR-1 Las Granjas

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE RESIDENCIAL (SUZ)

13.2.- DELIMITACIÓN GRÁFICA



13.3.- SUPERFICIES Y PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

13.3.1.1.1 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	SS	m2s	48.169,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	SCS	m2s	48.169,00
EDIFICABILIDAD BRUTA	EB	m2t	14.450,70
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	IEB	m2t/m2s	0,30
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	ER	m2t	13.487,32
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	IER	m2t/m2s	0,28
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	ET	m2t	963,38
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	IET	m2t/m2s	0,02
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EI	m2t	0,00
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	IEI	m2t/m2s	
RED PRIMARIA INTERNA	RPI	m2s	0,00

Nº de VIVIENDAS ESTIMADA: 134

13.4.- USOS Y TIPOLOGÍAS

13.4.1.1.1.1 ZONA PRIMARIA DE USO GLOBAL: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBLES:

Residencial Unitario en Bloque Exento (RuBE). Clave AIS.

Residencial Unitario en Bloque Adosado (RuBA). Clave ADO.

Terciario en Bloque Exento (TBE). Clave TER.

13.4.2.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN / ÁREAS DE REPARTO

13.5.- SUZR-1 Las Granjas

13.6.- ÁREA DE REPARTO / GESTIÓN

ÁREA DE REPARTO: SUZR-1 Y RED PRIMARIA ADSCRITA

CESIÓN DE PARQUE PÚBLICO NATURAL (art. 13.6 LOTPP; art. 20 ROGTU): La presente actuación queda eximida de la cesión de suelo no urbanizable protegido de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del ROGTU, habida cuenta de la edificabilidad del sector así como su inclusión en la propuesta de concierto previo presentada en fecha 4 de agosto de 2005.

SUPERFICIE PRIMARIA ADSCRITA	RED	S_{AD}	m	0,00
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO		$S_{AR} = SS + S_{AD}$	m^2_s	48.169,00
SUELO EXISTENTE AFECTADO A SU DESTINO	DOTACIONAL	S_{DE}	m	0,00
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹		S_{AM}	m^2_s	
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO ¹		AM	m	0,00
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL ÁREA DE REPARTO		$SC_{AR} = S_{AR} - S_{DE} - S_{AM}$	m	48.169,00
<i>(SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO)</i>				
COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍA		$COEF$	u	ADO 1,40
			da/m ² t	AIS 1,80
				TER 1,00
APROVECHAMIENTO TIPO ²		$AT = AO / SC_{AR}$	u	0,4700
			da/m ² s	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		$AO = \sum [(EB - AM) * COEF]$	u	22.543,09
			da	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		$AS = 0,90 * AO$	u	20.288,78
			da	

1 Su delimitación es provisional, debiendo establecerse de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

2 El aprovechamiento tipo fijado tiene carácter provisional, debiendo establecerse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

EXCEDENTE APROVECHAMIENTO	DE	$EXC = AO - AS$	u	2.254,31
			da	
13.6.1.1.1.1.1	GESTIÓN		Indirecta	
13.6.1.1.1.1.2	UNIDADES DE EJECUCIÓN	DE	Todo el sector se incluye en una única Unidad de Ejecución.	

13.7.- SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL PLAN

El sector no se podrá desarrollar hasta que no se cumpla lo dispuesto en la directriz 1.1.5. de las DEUT.

13.8.- CRITERIOS DE ORDENACION

1.- El sector dispondrá de un vial en su límite con el suelo no urbanizable con una anchura no menor de 6 metros, según lo dispuesto en el art. 111.2.c del R.O.G.T.U.

2.- El desarrollo del sector está condicionado a su aprobación por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar ya que se encuentra afectado por una zona de dominio público hidráulico así como por la respectiva zona de afección de cauce.

3.- Condicionantes paisajísticas:

3.1.- Se deberá garantizar el mantenimiento del carácter natural del cauce del río Palancia, así como ponerlo en valor enfatizando sus perspectivas.

3.2.- Además este ámbito se encuentra dentro del ámbito propuesto para el Programa de Paisaje para la puesta en valor de los elementos que conforman el sistema de espacios abiertos del municipio de Jérica, ya que está incluido dentro de la delimitación de LIC Curso Medio del Río Palancia, y por tanto, el desarrollo de este sector deberá contribuir a alcanzar los objetivos de calidad paisajística de este estudio, siendo una de las estrategias la creación de un itinerario ambiental centrado principalmente en la puesta en valor del río Palancia, el embalse del Regajo, la vuelta de la Hoz y la vía verde Ojos Negros.

3.3.- Las tipologías edificatorias serán acordes con el medio rural existente. Existirán espacios libres y accesos de manera que se garantice la conservación de las vistas del entorno, según se establece en el art.21 del RPJECV, así como el carácter de la zona. Las construcciones se deberán adecuar a su entorno en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:

- a) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.
- b) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.
- c) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o enalado.
- d) Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.
- e) Las carpinterías en huecos de fachada deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.
- f) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.
- g) En la composición deberán predominar las líneas horizontales y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
- h) Se deberán evitar volúmenes de grandes dimensiones, subdividiéndolos o quebrándolos, siendo preferibles las composiciones en L.

i) Se deberán evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.
j) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.
k) Se deberán incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, bajantes, etc.

3.4.- En el caso de detectarse hábitats de biodiversidad catalogadas, éstas deberán ser trasplantadas en el entorno más inmediato, debiendo asimismo evitarse daños indirectos a los hábitats por impactos procedentes del entorno, tales como vertidos líquidos incontrolados y otros.

4.- El planeamiento de desarrollo de este sector deberá contener un Estudio de Tráfico que contemple las necesidades generadas en el viario interior diseñando adecuadamente el acceso a la red viaria principal.

5.- El planeamiento de desarrollo del sector deberá contener un Estudio Acústico donde se evaluará la compatibilidad de los usos previstos con los niveles sonoros de la zona y se definirán las medidas correctoras para alcanzar dichos objetivos de calidad.

13.9.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACION

1.- El sector deberá acondicionar adecuadamente el vial existente de conexión con el casco urbano, con una anchura mínima de 12 m, incluyendo calzada de doble sentido con sus arcenes y vial paralelo no motorizado, convenientemente separados, conforme a las condiciones que determine la administración competente en la citada vía. La obtención del suelo y la realización de las obras necesarias para ello se deberán incluir en el Programa de Actuación con el que se desarrolle el Sector, con cargo al mismo.

2.- El abastecimiento de agua potable del sector se realizará desde la red municipal.

3.- El saneamiento del sector deberá resolverse mediante una de estas dos soluciones: bien, mediante la ejecución de una depuradora compacta propia, o bien, mediante la ampliación de la EDAR existente en el núcleo de Jérica.

4.- No se requiere la reserva de vivienda protegida en este sector, de acuerdo con lo dispuesto en el Estudio de Vivienda del Plan General.

5.- La ordenación pormenorizada de este Suelo Urbanizable colindante con el cauce del río Palancia debe disponer de terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.

6.- Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno solo haya uno con esas características.

7.- Se promoverá la mejora de las condiciones de urbanización como elemento soporte de la escena urbana, con especial referencia al mobiliario urbano y las zonas de tránsito y esparcimiento, tratando de homogeneizar o crear patrones generadores de una concreta imagen urbana fácilmente perceptible por la comunidad, que contribuya a asentar las señas de identidad colectiva o a crear nuevas referencias.

8.- Las tipologías edificatorias serán acordes con el medio rural existente en su entorno.

9.- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o disminuyan la calidad visual del paisaje.

10.- Las edificaciones no ocuparán más suelo que el actualmente degradado por las granjas existentes en dicho ámbito.

11.- Se garantizarán en todo momento las vistas del entorno, es especial las dirigidas al casco urbano de Jérica.

12.- Se promoverá la eliminación de los elementos que puedan provocar la desfiguración o empobrecimiento de la calidad visual del conjunto urbano como por ejemplo: medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos...

13.- Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

14.- Respecto a la vegetación a implantar en parques y jardines, las ordenanzas municipales deberán promover la implantación de especies autóctonas de flora mediterránea, con las siguientes características: instalación rápida, sistema radical potente para la sujeción y resistencia a la sequía, proliferación alta y bajos requerimientos hídricos. Queda prohibida la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes. Si se plantarán especies alóctonas no invasoras, hay que considerar que en ningún caso deben superar el 10% de las ejemplares plantados.

15.- En la elección del arbolado del viario se evitará implantar especies alóctonas, de gran desarrollo radicular que pueda levantar las aceras y el asfalto y las que produzcan fruto grasiento, pegajoso o en abundancia invadiendo el suelo.

16.- El desarrollo de este sector deberá contribuir a alcanzar los objetivos de calidad paisajística fijados en el Estudio de Integración Paisajística, siendo una de las estrategias la creación de un itinerario ambiental centrado principalmente en la puesta en valor del río Palancia, el embalse del Regajo, la vuelta de la Hoz y la vía verde Ojos Negros.

17.- El desarrollo del sector velará por la protección de los hábitats de biodiversidad que se localizan en sus inmediaciones, asegurando la adecuada preservación de los mismos y evitando su ocupación por edificaciones o infraestructuras.

18.- Durante la construcción del sector se prestará especial atención a las realizaciones de obras que puedan afectar cualquiera de los elementos ambientales que se localiza próximo al sector (hábitats de biodiversidad, LIC...), evitando cualquier impacto que pueda afectarlos, tales como vertidos líquidos incontrolados y otros.

19.- Las obras de edificación y urbanización en su ámbito y para el acondicionamiento del camino de acceso y la conexión con el casco urbano requerirán realización previa de estudios geotécnicos de detalle, y cumplir las condiciones que se establezcan en ellos.

20.- La línea eléctrica de alta tensión (66 Kv) que atraviesa la zona del sector se enterrará, o se desviará por el límite del sector (dentro del mismo) si permanece en aéreo, manteniendo en ambos casos las distancias y servidumbres que correspondan de acuerdo con la legislación sectorial.

16.- Se deberá analizar, describir, cuantificar y localizar la superficie de las vías pecuarias existentes y su posible afección actual o futura, como condición para su desarrollo. El trazado de las vías pecuarias en su ámbito se deberá considerar en la planificación y el cálculo de superficies de ordenación pormenorizada, área de reparto y condiciones de conexión, conforme a lo recogido en la Ley 3/2014 de 11 de julio de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

13.10.- FUNCION TERRITORIAL DEL SECTOR

1.- Eliminación de las granjas existentes y rehabilitación de la zona para uso turístico-rural con el fin de la mejora medioambiental del entorno del núcleo urbano histórico y del río Palancia, enfatizando de esta manera su condición de mirador.

2.- El proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución deberá justificar la no incidencia en el régimen de corrientes.