



Ayuntamiento de  
**ALBALAT DELS  
TARONGERS**



DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

## Versión inicial

JULIO 2023



## EQUIPO REDACTOR

### Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....Arquitecto

---

María del Carmen Boldó Roda.....Doctora de Derecho  
Carlos Fernández Calvo .....Ldo. en Biología  
Francisco de Manuel Rioja ..... Arqueólogo  
Enric Flors Ureña.....Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo  
Ana García Yusta.....Lda. en Ciencias Ambientales  
Héctor Gimeno García ..... Ingeniero Agrónomo  
Jaime Gimeno García ..... Doctor Ingeniero Industrial  
Joaquín Gimeno García..... Ingeniero Técnico en Diseño Industrial  
José Ramón Martínez Alcántara..... Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
Mireia Martínez Puig ..... Delineante  
David Montolío Torán..... Doctor en Historia del Arte  
Jorge Morín de Pablos ..... Doctor en Arqueología  
Juan de la Ribera Serra Lluch.....Doctor Arquitecto  
Daniel Sanfeliú Lozano..... Arqueólogo  
Miguel P. Traver Monfort .....Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE  
Alejandro Vila Gorgé ..... Arqueólogo



## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRELIMINAR: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .....</b>	<b>7</b>
1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO .....	9
2 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	11
3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD .....	14
3.1 Utilización racional del suelo .....	14
3.2 Fomento de la implantación de energías renovables .....	14
3.3 El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad .....	15
3.4 Gestión de aguas residuales urbanas .....	15
3.5 Gestión de residuos sólidos urbanos.....	17
3.6 Estimación del incremento de demanda de recursos energéticos .....	17
3.7 Cuadro resumen .....	19
3.8 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico .....	19
4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS .....	20
4.1 La mejora de los entornos urbanos.....	20
4.2 Transporte público .....	21
4.3 Equipamientos y dotaciones públicas .....	21
5 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN .....	22
5.1 Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	22
5.2 Secuencia de programación.....	23
5.3 Programas de Paisaje.....	23
5.4 Planes Especiales Mineros.....	23
<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO .....</b>	<b>27</b>
Art. 1 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.....	27
Art. 2 ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.....	27
Art. 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	27
Art. 4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	28
Art. 5 ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES .....	29
Art. 6 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	29
Art. 7 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL .....	30
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL .....</b>	<b>30</b>
Art. 8 DEFINICIÓN. ....	30
Art. 9 ELEMENTOS DOTACIONALES INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA. ....	30
Art. 10 OTROS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	31
<b>CAPÍTULO TERCERO: DOCUMENTACIÓN, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>36</b>
Art. 11 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN. ....	36
Art. 12 DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL PGE .....	36
Art. 13 ESTUDIOS Y PLANES DE SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN .....	36
Art. 14 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	36
Art. 15 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS .....	36
Art. 16 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	37
Art. 17 CARÁCTER VINCULANTE Y OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN.....	38



Art. 18	DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA .....	39
Art. 19	INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.....	39
Art. 20	CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	40
Art. 21	COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA .....	40
<b>CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....41</b>		
Art. 22	EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN .....	41
Art. 23	FUERA DE ORDENACIÓN.....	41
Art. 24	INADECUACIÓN SUSTANTIVA.....	42
Art. 25	INADECUACIÓN DIFERIDA .....	43
Art. 26	INADECUACIÓN CIRCUNSTANCIAL.....	44
Art. 27	INADECUACIÓN ADJETIVA .....	45
Art. 28	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGE Y SITUACIONES SINGULARES .....	45
<b>CAPÍTULO QUINTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS URBANIZADAS.....48</b>		
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS URBANIZADAS .....		
Art. 29	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN .....	48
Art. 30	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	48
Art. 31	CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS .....	48
Art. 32	CONDICIONES AMBIENTALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS .....	49
SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS .....		
Art. 33	ZONA URBANIZADA, NÚCLEO HISTÓRICO.....	49
Art. 34	ZONA URBANIZADA, RESIDENCIAL.....	50
Art. 35	ZONA URBANIZADA, INDUSTRIAL.....	51
Art. 36	ZONA URBANIZADA, TERCIARIA .....	51
<b>CAPÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS RURALES .....51</b>		
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS RURALES .....		
Art. 37	INFRAESTRUCTURA VERDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA .....	51
Art. 38	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL.....	52
Art. 39	CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	52
Art. 40	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....	52
Art. 41	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO .....	52
Art. 42	RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE E INCIDENCIA DE LA RED NATURA 2000 EN LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	53
Art. 43	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA A LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	54
Art. 44	USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	54
Art. 45	PREVENCIÓN DE DAÑOS POR INCENDIOS FORESTALES EN ZONAS URBANIZADAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE .....	55
Art. 46	SEGREGACIONES.....	55
Art. 47	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	56
Art. 48	RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	56
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE USO EN LAS ZONAS RURALES .....		
Art. 49	ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN LAS ZONAS RURALES .....	57
Art. 50	ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN ZONAS RURALES.....	61
Art. 51	LIMITACIONES AL USO DEL SUELO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA POTABLE.....	76
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RURALES .....		
Art. 52	SANEAMIENTO Y SERVICIOS.....	77
Art. 53	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES .....	77
Art. 54	FACHADAS .....	78
Art. 55	CUBIERTAS .....	78
Art. 56	CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA.....	78
Art. 57	MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....	80



Art. 58	JARDINERÍA Y ARBOLADO .....	80
Art. 59	RETRANQUEOS A CAMINOS Y LINDEROS .....	81
Art. 60	CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	81
SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS RURALES.....		81
Art. 61	ZONA RURAL COMÚN, AGROPECUARIA .....	81
Art. 62	ZONA RURAL COMÚN, FORESTAL .....	83
Art. 63	ZONA RURAL PROTEGIDA, NATURAL .....	84
Art. 64	ZONA RURAL PROTEGIDA, AGRÍCOLA .....	85
Art. 65	ZONA RURAL PROTEGIDA, AFECCIONES DE VÍAS PECUARIAS.....	87
Art. 66	ZONA RURAL PROTEGIDA, AFECCIONES - DOMINIO HIDRÁULICO .....	88
Art. 67	ZONA RURAL PROTEGIDA, AFECCIONES - CARRETERAS .....	89
Art. 68	ZONA RURAL PROTEGIDA, RIESGOS - INUNDACIÓN .....	91
Art. 69	PROTECCIÓN DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	91
Art. 70	INSTALACIONES AGROPECUARIAS.....	93
<b>CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....</b>		<b>94</b>
SECCIÓN PRIMERA: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....		94
Art. 71	NATURALEZA Y FINALIDAD.....	94
Art. 72	ÁMBITO.....	94
Art. 73	EFFECTOS.....	95
Art. 74	VIGENCIA Y REVISIÓN.....	95
Art. 75	INTERPRETACIÓN.....	95
Art. 76	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.....	96
Art. 77	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA .....	96
SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP).....		97
Art. 78	NORMAS GENERALES .....	97
Art. 79	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.....	98
Art. 80	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.....	99
Art. 81	INTEGRACIÓN VISUAL.....	99
Art. 82	INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES.....	100
Art. 83	INTEGRACIÓN SONORA .....	100
Art. 84	INTEGRACIÓN LUMÍNICA .....	101
SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL SUELO URBANO Y ZONA RURAL COMÚN (ZRC-AG).....		101
Art. 85	PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....	101
Art. 86	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS BORDES URBANOS.....	102
Art. 87	ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA .....	102
Art. 88	ZONA RURAL COMÚN FORESTAL .....	103
SECCIÓN CUARTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE .....		103
Art. 89	NATURALEZA Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO .....	103
Art. 90	ÁMBITO Y ALCANCE.....	103
Art. 91	ELEMENTOS DE LA SECCIÓN DE PAISAJE DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES .....	103
Art. 92	RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	104
SECCIÓN QUINTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE.....		105
Art. 93	PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE .....	105
Art. 94	NORMAS ESPECÍFICAS PARA TERRENOS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	106
Art. 95	INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS .....	107
Art. 96	NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE ALTA PERMEABILIDAD Y BUENA CALIDAD DE LAS AGUAS .....	109



**CAPÍTULO OCTAVO: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN MATERIA DE MEDIO**

**AMBIENTE ..... 109**

Art. 97	CALIDAD DEL AIRE.....	109
Art. 98	PREVENCIÓN DEL RUIDO.....	110
Art. 99	PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES .....	110
Art. 100	MOVIMIENTO Y TRATAMIENTO DE LA TIERRA .....	111
Art. 101	MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.....	111
Art. 102	VEGETACIÓN .....	113
Art. 103	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	113
Art. 104	MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA.....	113
Art. 105	PATRIMONIO .....	114
Art. 106	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	114
Art. 107	GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES .....	114

**CAPÍTULO NOVENO: COORDINACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES..... 115**

Art. 108	PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO.....	115
Art. 109	ADVERTENCIA PATRIMONIAL GENÉRICA .....	116

**TÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS..... 117**

**CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN ..... 119**

Art. 110	USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.....	119
Art. 111	REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS. ....	119

**CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA..... 120**

Art. 112	USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO .....	120
----------	--	-----

**CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL ..... 120**

Art. 113	CONDICIONES GENERALES.....	120
Art. 114	CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS. ....	121
Art. 115	CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.....	122
Art. 116	PREFERENCIA PÚBLICA. ....	122
Art. 117	DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ....	123

**CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES EN SUELO NO**

**URBANIZABLE ..... 123**

Art. 118	EDUCATIVO - CULTURAL (QE) .....	123
Art. 119	INFRAESTRUCTURAS - (QI) .....	125
Art. 120	ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL) .....	131
Art. 121	DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO(QD) .....	132

**CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS NO DOTACIONALES EN SUELO**

**NO URBANIZABLE ..... 134**

Art. 122	USO VIVIENDAS.....	134
Art. 123	USO ALMACENES.....	134
Art. 124	USO ASISTENCIAL.....	134
Art. 125	USO ESTACIÓN DE SERVICIO.....	135
Art. 126	USO HOTELERO.....	135
Art. 127	USO OCIO Y RECREO.....	136
Art. 128	USO INSTALACIONES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, AGUA E HIDROCARBUROS.....	138



<b>TÍTULO TERCERO: OTRAS DISPOSICIONES.....</b>	<b>145</b>
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES .....</b>	<b>147</b>
PRIMERA: TOLERANCIA EN LAS MEDICIONES .....	147
SEGUNDA: CONDICIONES DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS .....	147
TERCERA: ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO .....	148
CUARTA: MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO ASOCIADO AL PLANEAMIENTO .....	148
QUINTA: ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN FORESTAL .....	149
SEXTA: RÉGIMEN DE LOS TERRENOS FORESTALES INCENDIADOS .....	149
SÉPTIMA: MEDIDAS RELATIVAS A LOS EFECTOS DEL RIESGO SÍSMICO .....	149
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....</b>	<b>150</b>
1 PRIMERA.....	150
2 SEGUNDA.....	150
3 TERCERA.....	150
4 CUARTA.....	150





**TÍTULO PRELIMINAR:  
DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE CARÁCTER  
ESTRUCTURAL**





## 1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

En la memoria del Plan General Estructural (en adelante PGE) se ha descrito la situación en la que se encuentra el municipio de Albalat dels Tarongers después de más de tres décadas de vigencia del planeamiento vigente. Dejando a un lado la necesidad de adaptar el planeamiento local al nuevo marco jurídico que regula la ordenación del territorio, el urbanismo, el paisaje, el patrimonio y en general, de todo aquello que es objeto de un documento como el que ahora se presenta, los principales objetivos del nuevo plan se resumen del siguiente modo:

1. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, **la atribución a parte del suelo rústico, del grado de protección que le es propio** y necesario para salvaguardar sus valores, así como la **zonificación del suelo rústico con un criterio de simplificación y evitación de la introducción de diferencias artificiales, lo que justifica que todo el suelo situado al sur de la autovía A-23 se considere protegido (natural o agrícola)**, incorporando en el mismo una delimitación precisa de todos los usos y en particular, de aquéllos que suponen un mayor impacto ambiental. En este sentido, se trasladan a la ordenación, las determinaciones de las figuras de protección de orden superior, en particular, las asociadas al Parque Natural de la Sierra Calderona.
2. En lo que se refiere al **suelo no urbanizable**, además de recoger todas las determinaciones de tipo sectorial (vías pecuarias, dominio público hidráulico, etc.), se pone el acento en la **identificación pormenorizada de las edificaciones ilegales que se presentan en todo el territorio ordenado**, distinguiendo dos tipos de situaciones: aquéllas que pueden ser legalizadas, ya sea de forma conjunta a través de Planes Especiales o de forma aislada (según los mecanismos previstos en el TRLOTUP). A estos efectos, el PGE delimita y regula **48 ámbitos sometidos a minimización de impacto territorial** que suponen 1.502.975 m<sup>2</sup> de superficie y en los que existen 956 parcelas edificadas.
3. La identificación, de acuerdo con las cartografías oficiales y después de las visitas de campo, de las zonas que presentan un **elevado riesgo de incendio forestal en toda la parte sur del término municipal** (de la autovía A-23 hacia el sur), a efectos de que por parte de la Administración competente se adopten las medidas oportunas y también para que esta circunstancia se tenga en consideración a la hora de valorar la posible legalización de las viviendas más expuestas a este riesgo.
4. La **preservación de las zonas donde existen riesgos naturales**, de nuevos crecimientos, manteniendo únicamente los suelos sellados de procedencia histórica.
5. La intención de **congelar el modelo polinuclear, evitando incrementar el sistema de ocupación de territorio** de modo que, en las urbanizaciones, la política



seguida en este plan ha sido la de no incrementar el suelo y, en todo caso, ordenarlo a partir de una cartografía de mayor detalle, que ha permitido terminar de señalar calles que no estaban cartografiadas y zonificar de un modo distinto pequeños ámbitos de suelo urbano. Todo ello, en el marco de un análisis propio de la ordenación pormenorizada, pero que ha sido necesario incorporar desde un primer momento.

6. **La adecuación de las previsiones de crecimiento del suelo sellado a los umbrales fijados en la ETCV y a las expectativas reales del municipio**, desde una perspectiva de contención. En concreto y a la vista del informe de la Subdirección General de Política Territorial y Paisaje , **se renuncia a incrementar el suelo sellado de uso residencial o industrial**, teniendo en cuenta la cantidad de suelo vacante disponible. Esta decisión, no obstante, ha venido impuesta y se justifica por la necesidad de sacar adelante el plan, evitando confrontaciones con una Administración autonómica cuyo criterio siempre prevalecerá frente al del ayuntamiento.
7. La **identificación de todo el patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones**, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y visitantes. Además de los yacimientos arqueológicos y del extraordinario edificio del palacio señorial que preside la imagen del pueblo y que puede llegar a ser protagonista de la renovación urbana de la fachada al río, en el pueblo existe un Núcleo Histórico con una buena traza urbana, pero con muchos elementos impropios, lo que justifica que no se proponga su protección como NHT-BRL. Todo ello, sin renunciar a establecer medidas para evitar la degradación de la escena urbana y la banalización de la arquitectura, que se ha sufrido en las últimas décadas.
8. La delimitación de las previsiones en materia de zonas verdes y equipamientos, sobre todo de uso escolar y deportivo. **El plan también sugiere algunas actuaciones en materia de movilidad rodada**, alrededor del casco de Albalat dels Tarongers, y de este hacia la zona de La Caixa, que si bien no son determinaciones propias del plan (en la medida en que su ejecución no podrá ser económicamente imputable al desarrollo del mismo), sí pueden servir de guía a la actuación de otros organismos, como por ejemplo, la Diputación de Valencia, ya que recogen propuestas concretas contrastadas con el ayuntamiento, de escaso alcance, pero cuya ejecución escapa a la capacidad local.
9. La incorporación de unas **normas urbanísticas** adaptadas a toda la normativa sectorial vigente, figuras de protección supramunicipal (Red Natura 2000) y a criterios actuales de regulación de este tipo de ámbitos. En materia de ordenanzas de la edificación, sin alterar las tipologías actuales, se hace



necesaria la **implementación de unas ordenanzas del Núcleo Histórico que frenen su degradación.**

10. **La elaboración de un plan inclusivo**, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y donde se favorezca también la movilidad sostenible, potenciando el uso de la bicicleta para los pequeños desplazamientos urbanos y también como ejercicio lúdico, gracias a la conexión con el nuevo tramo habilitado de la Vía Verde de Ojos Negros.

## **2 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**

Para adecuar la Infraestructura Verde al ámbito municipal y para dar cumplimiento al artículo 23 del TRLOTUP<sup>1</sup>, se han definido nuevos elementos de dicha infraestructura, al tratarse de un importante elemento territorial, caracterizado solo de modo genérico en la cartografía del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Los elementos que integran la infraestructura verde aparecen desglosados en el artículo 5 del TRLOTUP A partir de esa relación y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4, en la redacción de este PGE se procedió a la identificación previa de los elementos integrantes de dicha infraestructura en el ámbito municipal estudiado, llegándose a identificar lo recogido en los esquemas de la memoria informativa. A ello se ha añadido todo lo que el propio PGE vincula a dicha infraestructura, que aparece detallado en planos redactados a una escala adecuada, y que avanzamos aquí a modo ilustrativo, para todo el término municipal. Se infiere la enorme importancia que esta infraestructura presenta en el caso estudiado, a partir del “volcado” de las cartografías temáticas y la información que contiene el visor cartográfico de la Generalidad, que son las herramientas utilizadas para elaborar, tanto los planos de detalle (a una escala adecuada) como las imágenes que presentamos ahora.

Consecuentemente, el PGE se ha redactado de modo que esta **Infraestructura Verde es el sustrato territorial que ha determinado, junto con la imposibilidad de prever zonas de nuevo desarrollo y la viabilidad económica de la propuesta, el contenido fundamental de la misma.** En lo que se refiere a la primera, cualquier actuación de las contempladas en el Plan se ha articulado condicionada a los requerimientos de esta Infraestructura, de forma que no se menoscaban aquellos elementos y estructuras territoriales que conforman la

---

<sup>1</sup> “El plan general estructural define, conforme a las previsiones del título I de este libro, la infraestructura verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes.

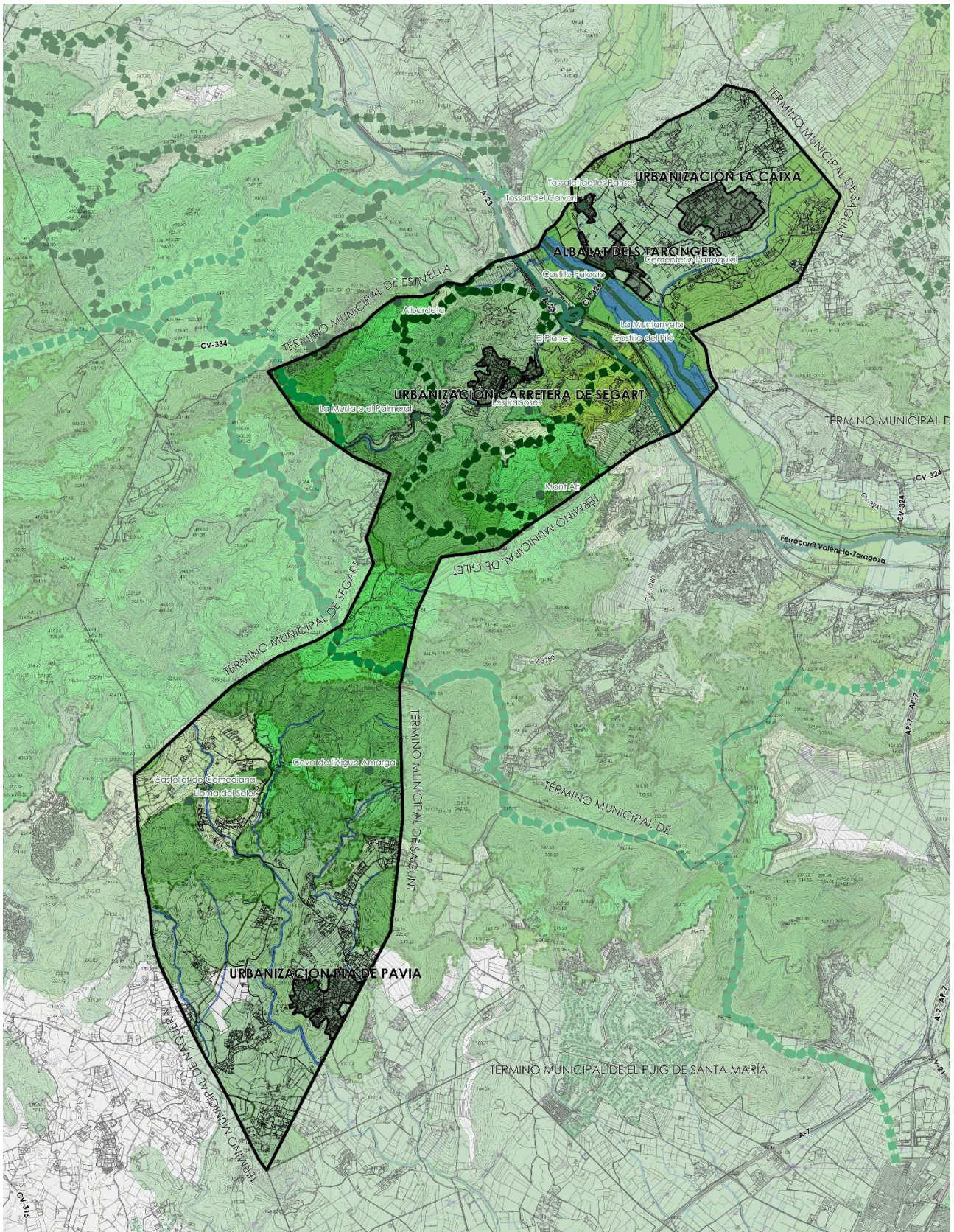
2. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural podrá establecer determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.



identidad de término municipal. Para sustanciar esta estrategia, lo primero que se hizo fue identificar todos los componentes de la Infraestructura Verde en el término municipal y a continuación se les dotó de las oportunas medidas de protección, consiguiéndose globalmente una protección que alcanza a buena parte del territorio y que se manifiesta también en la imposición de estrictas medidas de integración paisajística de las actuaciones contempladas.



# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALBALAT DELS TARONGERS



Impacto de la Infraestructura Verde en todo Albalat dels Tarongers, según la propuesta del PGE.  
**Fuente:** AUG-ARQUITECTOS SLP.



### 3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

---

#### 3.1 Utilización racional del suelo

1. Criterio extensivo o intensivo de ocupación del territorio: el PGE ha limitado el crecimiento a lo señalado en el informe de la Subdirección General de Política Territorial y Paisaje del 22 de abril de 2020 sobre la propuesta del Borrador y, en consecuencia, no plantea zonas de nuevo desarrollo.
2. Tipos edificatorios que el PGE prevé en las zonas de nuevo crecimiento: el PGE no plantea zonas de nuevo crecimiento.
3. El índice máximo de ocupación de suelo a los efectos previstos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, es **muy bajo, de solo el 4,17% del término municipal**. Comparando con el planeamiento anterior, el suelo urbano se incrementa muy poco, de 855.744 m<sup>2</sup> a 891.023 m<sup>2</sup>, debido fundamentalmente a ajustes de precisión; no hay suelo urbanizable y el suelo no urbanizable protegido se incrementa notablemente, pasando del 46,76% del término municipal al 81,07%.
4. Criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización: el PGE **no contempla la posibilidad de incorporar nuevo suelo urbanizable si no es en el marco de una modificación o revisión del mismo**.
5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, limitar expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales, configurar entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el carácter intermunicipal del viario, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos u otros fines análogos tendentes a vertebrar el desarrollo urbano y territorial: **en el PGE se prevé preservar del proceso urbanizador el 95,83% del territorio, impidiendo igualmente cualquier tentación de futuras reclasificaciones** (si no es mediante una revisión del Plan).
6. Otras consideraciones: no hay otras consideraciones de interés en este aspecto.

#### 3.2 Fomento de la implantación de energías renovables

Con carácter general se estará a lo establecido en el DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica y en el DECRETO LEY 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania (en particular, los artículos 13 a 18). Gran parte del suelo no urbanizable está incluido en unidades de paisaje de valor



alto o muy alto y también está sometido a las limitaciones recogidas en las Normas de Integración Paisajística de este plan.

### 3.3 El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad

En Albalat dels Tarongers, con una población estable de 1.368 habitantes y estacional de 1.685, en la actualidad, la demanda teórica de recursos hídricos es de 187.931 m<sup>3</sup>/año. El incremento de la demanda, incluyendo los usos residenciales, industriales y de riego de zonas verdes, asciende a tan solo 11.760 m<sup>3</sup>/año, en el caso hipotético de máximo desarrollo de las previsiones de planeamiento, ya que el PGE no plantea crecimiento.

**El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers tiene dos concesiones autorizadas para el abastecimiento a la población, una subterránea con un volumen máximo anual de 340.000 m<sup>3</sup>/año (1989IC0185) y otra superficial (2006R50184) con un volumen máximo anual de 78.840 m<sup>3</sup>/año.** Además, el ayuntamiento firmó un convenio con la EPSAR el 18 de noviembre de 2.010 para recibir agua para consumo humano e industrial desde la Planta Potabilizadora ETAP de Sagunto por un volumen máximo anual de **261.886 m<sup>3</sup>/año.**

Según los antecedentes obrantes en el organismo de cuenca, el municipio de Albalat del Tarongers dispone de los siguientes derechos de aprovechamientos de aguas:

- 1989IC0185: El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers dispone de un aprovechamiento de aguas subterráneas inscrito en el Registro de Aguas, Sección Catálogo, Tomo 11, Folio 34, con un volumen de **340.000 m<sup>3</sup>/año, con destino a riego de 93,6537 ha y abastecimiento de 651 habitantes.**
- 2004CA0001: Se trata de un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del Canal Júcar – Túrria cuyo titular es el Consorcio Concesionario de Aguas del Camp de Morvedre que se encuentra inscrito en el Registro de Aguas (Sección A, Tomo 31, Folio 30) con un volumen anual de **12.192.500 m<sup>3</sup>/año** con destino abastecimiento de la población entre los que se encuentra el municipio de Albalat dels Tarongers.
- 2006R50184: El Ayuntamiento de Albalat dels Tarongers dispone de un aprovechamiento de aguas superficiales a derivar de la Rambla Segart, en el término municipal de Albalat dels Tarongers, con **destino a abastecimiento por un volumen máximo anual de 78.840 m<sup>3</sup>/año**, que se encuentra inscrito en el Registro de Aguas (Sección A, Tomo 34, Folio 34).

Como puede observarse, **los recursos hídricos disponibles son superiores a la demanda estimada**, por lo que no es preciso implementar nuevas concesiones de agua. Además, no hay que olvidar que **este PGE no plantea crecimiento alguno.**

### 3.4 Gestión de aguas residuales urbanas

Atendiendo al dato de cálculo que la E.P.S.A.R. aporta en su informe, "un habitante equivalente es aquel que ocasiona un vertido de 60 gr. de DBO<sub>5</sub> por día, o bien, genera



un volumen de agua residual de 200 litros por día", bajo los supuestos de distribución y tamaño de población permanente y estacional del apartado anterior, la generación media de aguas residuales en Albalat dels Tarongers, sería:

- Para los 305 días del año en los que habita su población máxima permanente (1.458 personas): 292,00 m<sup>3</sup>/día
- Para los 60 días del año en lo que, en caso de agotamiento del actual modelo de desarrollo previsto por el PGE, su población máxima permanente y su población máxima estacional (3.415 personas) sería: 683,00 m<sup>3</sup>/día.

Según el informe de la EPSAR - Entitat de Sanejament d'Aigües al Borrador del PGE, actualmente, las aguas residuales generadas en el término municipal son tratadas en el sistema de saneamiento y depuración de Sagunto, de titularidad y gestión de la Generalitat, y da servicio, adicionalmente, a los municipios de Estivella, Gilet, Petrés y Sagunto. Según el informe del Servicio de Planificación de Recursos Hidráulicos y calidad de las aguas de 16 de diciembre de 2019, el volumen de aguas depuradas en 2018 correspondiente al municipio ordenado era el 1,55324% del total (4.804.726 m<sup>3</sup>/año), es decir, 74.628,92 m<sup>3</sup>/año.

El referido sistema público de saneamiento y depuración está diseñado para tratar 20.664 m<sup>3</sup>/día. En la actualidad el influente es de 13.856 m<sup>3</sup>/día.

En la planificación de obras en saneamiento y depuración existente se contemplan actuaciones de ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema público de saneamiento y depuración de Sagunto, más concretamente, está prevista la construcción de una nueva depuradora que sustituya a la actual. No obstante, las citadas ampliaciones no se han iniciado.

El PGE recoge en el artículo 100 de estas Normas, condiciones específicas para garantizar la depuración de las aguas en las solicitudes de licencia y en las legalizaciones de toda clase de suelo, con especial atención a las urbanizaciones (donde no es posible conectar a la red pública de saneamiento) y a las actuaciones de minimización de impacto territorial individual o colectiva. En este sentido, se establece que en las urbanizaciones de Carretera de Segart y Plà de Pavía no se podrán conceder nuevas licencias de edificación hasta que cada núcleo esté dotado de un sistema de depuración con autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica. Este tratamiento podrá ser autónomo para cada núcleo o bien podrá conectado a una de las EDAR ya existentes que tenga capacidad para admitir los nuevos influentes. En ausencia de un sistema público de saneamiento conectado a una estación depuradora, se podrán conceder licencias a actuaciones que prevean y garanticen un sistema autónomo de depuración homologado.



### 3.5 Gestión de residuos sólidos urbanos

A partir de los datos del INE de las cantidades de residuos urbanos por habitante y año recogidas en la Comunidad Valenciana, se ha estimado para el cálculo una cantidad de generación de residuos sólidos urbanos de 1,2 Kg/habitante/día

Los datos de generación de residuos al día de ambas tasas, según el periodo de tiempo considerado se recogen en la siguiente tabla:

	<i>305 días al año en los que habita su población máxima permanente (1.458 personas)</i>	<i>60 días al año en los que habitase la población máxima permanente y su población máxima estacional según el modelo del PGE (3.415 habitantes)</i>
<i>Tasa de generación = 1,2 kg/habitante x día</i>	1.750 Kg/día	4.098 Kg/día

**Este PGE no altera las condiciones de la situación actual porque no plantea crecimiento.**

De acuerdo con la planificación de la Generalitat Valenciana establecida en el PIRCVA y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, el municipio de Albalat dels Tarongers deberá implantar la recogida separada de residuos domésticos (papel/cartón, vidrio, residuos de envases, biorresiduos u otras fracciones reciclables) al objeto de alcanzar los objetivos de reciclaje.

El planeamiento municipal, al margen de este PGE, deberá incluir ordenanzas municipales para implantar la recogida separada de residuos domésticos, incluida la recogida en el canal HORECA. Para su elaboración se recomienda hacer uso del Modelo de Ordenanza tipo de gestión de residuos municipales de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP).

### 3.6 Estimación del incremento de demanda de recursos energéticos

A partir de los datos del IDAE, se ha estimado para el cálculo una cantidad de demanda de recursos energéticos de 8.959 kWh/año por vivienda para las zonas residenciales y 104 kWh/año por cada m<sup>2</sup> en las zonas industriales y terciarias.

Los datos de las demandas de recursos energéticos generadas de las diferentes zonas se recogen en la siguiente tabla:



### ESTIMACIÓN DE DEMANDA RECURSOS ENERGÉTICOS

#### DEMANDA ACTUAL

	Calefacción (kWh/año)	Refrigeración (kWh/año)	A.C.S. (kWh/año)	Iluminación / equipamientos (kWh/año)	CONSUMO TOTAL (kWh/año)
Zonas residenciales	4.473.744	120.879	2.144.076	4.200.240	<b>10.938.939</b>
Zonas terciarias	244.695	444.900	7.415	585.785	<b>1.282.795</b>
Zonas industriales	1.069.035	1.943.700	32.395	2.559.205	<b>5.604.335</b>
	<b>5.542.779</b>	<b>2.064.579</b>	<b>2.176.471</b>	<b>6.759.445</b>	<b>17.826.069</b>

#### INCREMENTO DE LA DEMANDA POR PLANEAMIENTO PROPUESTO

	Calefacción (kWh/año)	Refrigeración (kWh/año)	A.C.S. (kWh/año)	Iluminación / equipamientos (kWh/año)	CONSUMO TOTAL (kWh/año)
Zonas residenciales	531.280	14.355	254.620	498.800	<b>1.299.055</b>
Zonas terciarias	0	0	0	0	<b>0</b>
Zonas industriales	0	0	0	0	<b>0</b>
	<b>531.280</b>	<b>14.355</b>	<b>254.620</b>	<b>498.800</b>	<b>1.299.055</b>

#### ESTIMACIÓN GLOBAL DE LA DEMANDA DE RECURSOS ENERGÉTICOS

	CONSUMO TOTAL (kWh/año)
<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>17.826.069</b>
<b>INCREMENTO DE LA DEMANDA POR PLANEAMIENTO PROPUESTO</b>	<b>1.299.055</b>
<b>Demanda Total Estimada</b>	<b>19.125.124</b>

Fuente: Elaboración propia.



### 3.7 Cuadro resumen

El resumen de los consumos estimados de recursos hídricos, generación de aguas residuales y de residuos sólidos urbanos en situación crítica (es decir, durante los treinta días al año de máxima afluencia y en caso de desarrollo completo del plan), comparando el modelo previsto por el planeamiento vigente (N.N.S.S.) y el propuesto (PGE) es el recogido en el siguiente cuadro:

<b>COMPARACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PROPUESTO</b>		
	<b>ALTERNATIVA 0: PLANEAMIENTO VIGENTE: NNSS 1992 + DESARROLLOS URBANÍSTICOS CONSOLIDADOS + MMPP</b>	<b>ALTERNATIVA 5 : VERSIÓN INICIAL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL JULIO 2023</b>
<b>INDICADORES DE CRECIMIENTO ASOCIADOS AL USO RESIDENCIAL</b>		
<b>PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL 2039, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO</b>		
Viviendas potenciales estimadas	1.366 Viv.	1.366 Viv.
Techo poblacional estable según ETCV	1.458 hab.	1.458 hab.
Consumo de recursos hídricos	219 m³/día	219 m³/día
Gestión de aguas residuales	292 m³/día	292 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	1.750 kg/día	1.750 kg/día
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL 2043, DURANTE 60 DÍAS AL AÑO</b>		
Viviendas potenciales estimadas	1.366 Viv.	1.366 Viv.
Techo poblacional máximo estimado	3.415 hab.	3.415 hab.
Consumo de recursos hídricos	512 m³/día	512 m³/día
Gestión de aguas residuales	683 m³/día	683 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	4.098 kg/día	4.098 kg/día

NOTA: Las alternativas 2 y 3 que fueron estudiadas en la fase de borrador no se han incluido en esta tabla.

Fuente: Elaboración propia.

### 3.8 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico

El PGE incorpora un **Catálogo de Protecciones** (con tres secciones, cultural, natural y de paisaje) en el que, además de recoger el inventario de bienes, se establece con toda claridad su grado de protección, según los criterios de la legislación vigente en materia de patrimonio, qué tipo de intervención puede hacerse en cada uno de ellos y también se arbitran medidas tendentes a su conservación. La Clasificación de los bienes protegidos en Albalat dels Tarongers, siguiendo la categorización propuesta por la legislación vigente, distingue tres grandes grupos, que son: los Bienes de Interés Cultural (BIC's), los Bienes de Relevancia Local (BRL's) y otros bienes protegidos.

De todos los bienes inventariados y clasificados por categorías, pertenecen a la red primaria o estructural los elementos señalados en el artículo 10 de estas Normas. El resto de los bienes pertenece a la ordenación pormenorizada.



## 4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

---

### 4.1 La mejora de los entornos urbanos

1. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas que el plan delimite: Albalat dels Tarongers es un pueblo para el que el PGE y el P.O.P., en su conjunto, pretenden servir como una herramienta capaz de facilitar la conservación de sus paisajes naturales y antropizados, muchos de ellos, de gran valor. La ausencia de crecimiento en el plan y la previsión de tipologías acordes con la arquitectura y paisaje tradicionales, son herramientas básicas para preservar el Núcleo Histórico. Con la aplicación de los criterios establecidos en la parte normativa del Plan y en el Catálogo de Protecciones se podrá garantizar el mantenimiento de la identidad local, frente a la banalización de algunas construcciones recientes.
2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, que el plan determine y criterios para la posterior delimitación de otros. El objetivo del Plan, en este sentido, es evitar la proliferación de viviendas en suelo rústico, ya sea de forma aislada o formando conjuntos y minimizar el impacto de las ya existentes. Para ello se aporta un estudio exhaustivo de las zonas que pueden ordenarse a través de planes especiales, en el marco de sendas Actuaciones de Minimización del Impacto Territorial y se identifican todas las edificaciones fuera de la legalidad existentes en el término municipal. La legalización de las actuaciones conjuntas incorporará los Estudios de Integración Paisajística que correspondan, según la normativa vigente.
3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, en desarrollo del plan, de las áreas infradotadas que se identifiquen. La mayor parte de los equipamientos públicos ya se encontraba ejecutada antes de iniciar la redacción del plan o se estaba ejecutando (como el nuevo centro escolar), por lo que el plan no abunda en este aspecto. Las dotaciones existentes comportan unos gastos de mantenimiento importantes que es deseable no incrementar. Esto invita a pensar en la conveniencia de no sobrecargar más las arcas públicas, asumiendo la innecesidad de nuevos espacios dotacionales, salvo la eventual adquisición del palacio castillo cuyas características lo harían idóneo para albergar un uso dotacional múltiple en un futuro, al margen de este PGE. La relación completa de suelo dotacional público prevista por el PGE de Albalat dels Tarongers es la señalada poco más adelante, en este documento. En dicha relación se incluyen los distintos equipamientos que la Administración ha ido ejecutando desde la entrada en vigor de las Normas subsidiarias y que no estaban correctamente reflejados en ningún instrumento de planeamiento, hasta la redacción del PGE.

Algo parecido puede decirse de las zonas verdes, de dudosa necesidad en un pueblo de montaña y rodeado de huerta, donde la presencia de la Infraestructura Verde urbana es evidente.



## 4.2 Transporte público

Objetivos para la implantación de transporte público y criterios para los planes de desarrollo que permitan la más adecuada y eficaz integración de aquél en las ordenaciones que propongan: Dadas las características del municipio, el Plan no contempla determinaciones relativas a este punto, si bien en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible se hace mención a las dificultades que deben superar algunos segmentos de población en sus desplazamientos cotidianos.

## 4.3 Equipamientos y dotaciones públicas

Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, fijación de los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo: los equipamientos y dotaciones públicos pertenecientes a la red primaria o estructural, son los expresados a continuación, siendo innecesario extenderse en la justificación de los mismos, dado el tamaño del municipio y considerando que todos ellos existían antes de redactar el Plan:

TABLA RESUMEN DE SUELO DOTACIONAL				
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A LA RED PRIMARIA				
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	NUCLEO DE POBLACIÓN
<b>PVP/1</b>	Parques (proveniente de Planeamiento Vigente)	6.030	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PVP/2</b>	Parques (proveniente de Planeamiento Vigente)	8.108	URBANO	Carretera de Segart
<b>PVP/3</b>	Parques (proveniente de Planeamiento Vigente)	7.042	URBANO	Pla de Pavia
<b>PVJ/1</b>	Parques (proveniente de Planeamiento Vigente)	4.904	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PVJ/2</b>	Parques (proveniente de Planeamiento Vigente)	4.773	URBANO	La Caixa
<b>PVJ/3</b>	Jardines	3.656	NO URBANIZABLE	Junto a Pla de Pavia
<b>PVJ-AR/1</b>	Jardines	2.757	NO URBANIZABLE	Carretera CV-329
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>		<b>37.270</b>		
<b>PQD-DEP/1</b>	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	8.876	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQE-CUL/1</b>	Educativo-Cultural: CULTURAL	2.864	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQE-DOC/1</b>	Educativo-Cultural: DOCENTE	1.957	NO URBANIZABLE	
<b>PQE-REL/1</b>	Educativo-Cultural: RELIGIOSO	830	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQS-SAN/1</b>	Sanitario-Asistencial: SANITARIO	1.086	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQS-ASI/1</b>	Sanitario-Asistencial: ASISTENCIAL	316	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQA-LOC/1</b>	Administrativo-Institucional: LOCAL	184	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PQI-SUR/1</b>	Infraestructuras: CEMENTERIO	1.135	NO URBANIZABLE	
<b>PQI-SUR/2</b>	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	78	NO URBANIZABLE	
<b>PQI-SUR/3</b>	Infraestructuras: INSTALACIÓN ELECTRICIDAD	15	NO URBANIZABLE	
<b>PQI-SUR/4</b>	Infraestructuras: INSTALACIÓN HIDRÁULICA	558	NO URBANIZABLE	
<b>PQI-SUR/5</b>	Infraestructuras: INSTALACIÓN HIDRÁULICA	293	NO URBANIZABLE	
<b>PQI-SUR/6</b>	Infraestructuras: INSTALACIÓN HIDRÁULICA	25	NO URBANIZABLE	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>18.217</b>		
<b>PCV</b>	Red Comunicaciones: VIARIO	18.003	URBANO	Albalat dels Tarongers
<b>PCV</b>	Red Comunicaciones: VIARIO	15.483	URBANO	La Caixa
<b>PCV</b>	Red Comunicaciones: VIARIO	7.111	URBANO	Carretera de Segart
<b>TOTAL COMUNICACIONES</b>		<b>40.597</b>		
<b>TOTAL RED PRIMARIA</b>		<b>96.084</b>		

Fuente: elaboración propia



## 5 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

### 5.1 Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

Con carácter general, el Plan responde a lo señalado en el artículo 21 del 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto a las situaciones básicas de suelo, adaptando la clasificación a lo establecido en el TRLOTUP

- **Suelo no urbanizable:** En este PGE se han aplicado las determinaciones del TRLOTUP y de los distintos instrumentos y planes de acción territorial, particularmente la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y el DECRETO 77/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona y, como consecuencia de ello: **se ha clasificado como no urbanizable el 95,83% del territorio y se ha calificado como protegido el 81,07%**, todo ello – además- según las legislaciones sectoriales. También se ha reflejado en la cartografía con rango normativo toda la información existente en las cartografías temáticas, asignándole su grado de protección y carácter (red estructural u ordenación pormenorizada). De forma concreta, se han identificado todos los elementos integrantes de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, conforme establece el TRLOTUP En materia de vías pecuarias, se ha recogido sobre soporte digital la totalidad de las vías y condicionado el diseño de las zonas edificables, en sus zonas de borde o donde pudieran ser atravesadas por estas vías, de modo que siempre se garantice el mantenimiento de su carácter. Las ordenanzas de suelo no urbanizable incorporan determinaciones suficientes para garantizar la minoración de impacto sobre la corteza vegetal.

Con las premisas anteriores, el plan protege parte del suelo forestal y mantiene el uso agrícola del suelo específicamente destinado a este fin.

El dominio público hidráulico y el suelo de protección de la infraestructura viaria y ferroviaria, también han sido protegidos y grafados conforme los organismos competentes (Ministerio de Fomento y Conselleria de Infraestructuras) han indicado.

- **Suelo sometido a programación:** El PGE de Albalat dels Tarongers no contempla suelo sometido a programación.
- **El suelo urbano, está dedicado fundamentalmente a uso residencial, red viaria, zonas verdes y equipamientos y se ordena mediante unas ordenanzas que recogen la especificidad de los entornos urbanos que se han delimitado:** Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZU-NH); Zona Urbanizada Residencial (ZU-RE) Zona Urbanizada Industrial (ZU-IN) y Zona Urbanizada Terciaria (ZU-TR).



## 5.2 **Secuencia de programación**

Dado que el PGE no contempla ámbitos sometidos a programación en los distintos núcleos urbanos de Albalat dels Tarongers, al resultar imposible el crecimiento del suelo sellado, no es preciso establecer ninguna secuencia ni programación.

## 5.3 **Programas de Paisaje**

El PGE prevé una serie de programas de paisaje. Estos instrumentos concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas o integradas.

## 5.4 **Planes Especiales Mineros**

En cumplimiento de la Disposición adicional primera de la Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural (BOE de 3 de julio de 2007) y de la Disposición Adicional Tercera del Decreto 82/2005, de 22 de abril, del Consell de la Generalitat, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana, el PGE contempla la posibilidad de redactar Planes Mineros en parte del suelo no urbanizable. El uso minero está permitido en Zona Rural Común Agropecuaria (ZRC-AG), que es la única zona donde este uso resulta factible, ya que el DECRETO 77/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona prohíbe, con carácter general, este uso. No obstante, como se ha indicado anteriormente, en las unidades de paisaje de valor alto y muy alto (la mayor parte del término municipal) no está permitido el uso extractivo.

Estos planes deberán contar con informe favorable de la Servicio de Infraestructuras Viarias, ya que las actividades extractivas implican impactos importantes sobre el sistema viario.

El procedimiento de tramitación del Plan Especial para usos mineros se ajustará a lo previsto en el TRLOTUP o norma que lo sustituya.

En su regulación se incluirán los siguientes criterios:

o El Plan Especial en el caso de que se pretenda introducir el uso minero en suelo no urbanizable protegido, analizará y determinará la compatibilidad con los valores que han motivado su protección y con las normas específicas, si estos pertenecen a la infraestructura verde.

o El Plan Especial en el caso de que se pretenda introducir el uso minero en el suelo no urbanizable común analizará y determinará la compatibilidad con los usos preexistentes en especial con las zonas del territorio con uso predominante residencial ( suelo urbano,



urbanizable y ámbitos de minimización de Impacto territorial) y con las normas específicas si estos pertenecen a la infraestructura verde.



## TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES





## CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

### **Art. 1**    **ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.**

El objeto de este Plan General es la ordenación estructural del término municipal de Albalat dels Tarongers.

### **Art. 2**    **ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.**

Conforme señala la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, este PGE se ha elaborado para tener una vigencia aproximada de veinte años.

El Plan General entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 71 del TRLOTUP el Plan mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise.

### **Art. 3**    **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE de todo el término. Los datos estadísticos han sido obtenidos de la base digitalizada a Escala 1/5.000 del Instituto Cartográfico Valenciano y del vuelo digitalizado, aportado por la Diputación de Valencia. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89<sup>2</sup>. El resultado global es el siguiente:

---

<sup>2</sup> Nota. - Los datos numéricos del suelo no urbanizable o rústico se refieren a una "tabla tipo", en la que se expresan todas las situaciones urbanísticas que podrían darse en un municipio de estas características, con independencia de que el PGE prevea, o no, suelo para cada categoría o situación concreta.

Además de lo señalado en esta tabla, las vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano tienen la consideración de paseos o alamedas, no computables a efectos de estándares urbanísticos.



<b>RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>			
<b>SUELO URBANO</b>			
<b>RESIDENCIAL</b>		<b>851.213</b>	<b>3,98%</b>
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional	42.715	0,20%
	<i>Albalat dels Tarongers</i>	42.715	0,20%
ZUR-RE	Zona Urbanizada, Residencial	808.498	3,78%
	<i>Albalat dels Tarongers</i>	83.074	0,39%
	<i>Albalat dels Tarongers - El Calvario</i>	28.556	0,13%
	<i>Urbanización La Caixa</i>	292.965	1,37%
	<i>Urbanización Carretera de Segart</i>	170.147	0,80%
	<i>Urbanización Pla de Pavia</i>	233.756	1,09%
<b>TERCIARIO</b>		<b>7.415</b>	<b>0,03%</b>
ZUR-TR	Zona Urbanizada, Terciario	7.415	0,03%
<b>INDUSTRIAL</b>		<b>32.395</b>	<b>0,15%</b>
ZUR-IN	Zona Urbanizada, Industrial	32.395	0,15%
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>891.023</b>	<b>4,17%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b>		<b>3.157.067</b>	<b>14,76%</b>
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	1.523.098	7,12%
ZRC-FO	Zona Rural Común, Forestal	1.633.969	7,64%
<b>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO</b>		<b>17.338.616</b>	<b>81,07%</b>
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	1.930.929	9,03%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida - Natural	13.357.998	62,46%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida - Vías pecuarias	299.234	1,40%
ZRP-CA	Zona Rural Protegida - Cauces	678.134	3,17%
ZRP-CR	Zona Rural Protegida - Carreteras	142.747	0,67%
ZRP-CF	Zona Rural Protegida - Ferrocarril	287.464	1,34%
ZRP-RI	Zona Rural Protegida, Riesgos - Inundación	642.110	3,00%
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>20.495.683</b>	<b>95,83%</b>
<b>TOTAL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>21.386.706</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia

#### Art. 4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Conforme establece el artículo 21.1.d) del TRLOTUP, el PGE divide todo el territorio en distintas zonas de ordenación estructural y establece para cada una de ellas (entre la parte estructural del plan general y la pormenorizada) una regulación específica de los usos globales, los tipos básicos de edificación y sus condiciones. Siguiendo los criterios del artículo 25 y del Anexo IV de la misma ley y conforme establece el artículo 34.4.7.c), se han distinguido las zonas de ordenación estructural que aparecen resumidas en la siguiente tabla, en la que se muestra cómo se ha estudiado y dividido todo el territorio en zonas de ordenación estructural. El plan también aporta, de acuerdo con el citado artículo, la relación completa de las Fichas de ordenación estructural, en un tomo aparte.



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>		<b>851.213</b> <b>3,98%</b>
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional	42.715      0,20%
ZUR-RE	Zona Urbanizada, Residencial	808.498      3,78%
<b>TERCIARIO</b>		<b>7.415</b> <b>0,03%</b>
ZUR-TR	Zona Urbanizada, Terciario	7.415      0,03%
<b>INDUSTRIAL</b>		<b>32.395</b> <b>0,15%</b>
ZUR-IN	Zona Urbanizada, Industrial	32.395      0,15%
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>891.023</b> <b>4,17%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b>		<b>3.157.067</b> <b>14,76%</b>
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	1.523.098      7,12%
ZRC-FO	Zona Rural Común, Forestal	1.633.969      7,64%
<b>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO</b>		<b>17.338.616</b> <b>81,07%</b>
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	1.930.929      9,03%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida - Natural	13.357.998      62,46%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida - Vías pecuarias	299.234      1,40%
ZRP-CA	Zona Rural Protegida - Cauces	678.134      3,17%
ZRP-CR	Zona Rural Protegida - Carreteras	142.747      0,67%
ZRP-CF	Zona Rural Protegida - Ferrocarril	287.464      1,34%
ZRP-RI	Zona Rural Protegida, Riesgos - Inundación	642.110      3,00%
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>20.495.683</b> <b>95,83%</b>
<b>TOTAL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>21.386.706</b> <b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia

### Art. 5 ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

El PGE divide el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.

El PGE delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y donde se exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el PGE incluye un Catálogo Protecciones donde se catalogan los bienes culturales, naturales y paisajísticos y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resultan de interés.

### Art. 6 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El PGE ordena todo el suelo no urbanizable y delimita el que debe ser objeto de



protección, de acuerdo con su legislación específica.

#### **Art. 7 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

El PGE, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

El PGE refleja las previsiones de construcción de dotaciones e infraestructuras que están en fase de ejecución o de proyecto (conforme a la información remitida al ayuntamiento por los órganos de la Administración y de aquellas personas, físicas o jurídicas que son titulares o pueden promover tales proyectos). El Plan incorpora la información que se ha consignado en los informes recibidos y la que consta en los planes sectoriales, deslindes aprobados y registros públicos, o se deriva de la realidad topográfica.

El PGE refleja, asimismo, las zonas de dominio público y afección de los bienes naturales conforme a la legislación sectorial que los regula, y en particular las relativas a carreteras, al dominio público hidráulico y la protección de las captaciones de agua.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL.**

#### **Art. 8 DEFINICIÓN.**

Conforme establece el artículo 21 del TRLOTUP, el PGE delimita una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyen a la articulación del modelo urbanístico de la localidad.

Los elementos de la red primaria cumplen con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.

#### **Art. 9 ELEMENTOS DOTACIONALES INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA.**

El PGE prevé los siguientes elementos de la red primaria:

- 1) RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES
  - a) Red interurbana de comunicaciones viarias y ferroviarias.
  - b) Red interurbana de senderos homologados.



- 2) RED VIARIA ESTRUCTURANTE
  - a) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
  - b) Red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- 3) RED DE ELEMENTOS DE CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.
  - a) Recorridos verdes
  - b) Sendas ciclables
  - c) Vías pecuarias
  - d) Caminos históricos
- 4) DOTACIONES: ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.
  - a) Parques públicos, en proporción de 13 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población máxima prevista en el plan. Cada elemento se identifica en los planos con una "P".
  - b) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato y así aparecen identificados en los planos de ordenación. Cada elemento se identifica en los planos con una "P".
- 5) INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- 6) INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.
  - a) Red de riego: Acequias
  - b) Red de saneamiento
  - c) Red de agua potable
  - d) EDAR (2)

Dicha red se encuentra grafiada en los planos de la Ordenación Estructural de la serie OE-2 y (específicamente) OE-3.

#### **Art. 10 OTROS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Forma parte de la ordenación estructural toda la parte del plan señalada en el artículo 21 del TRLOTUP y, además:

En cuanto a la **SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL** del Catálogo de Protecciones:

Dentro del grupo de los BICs.

Categoría de Zona Arqueológica (ZA):

- C.YA-1.1 El Castell del Piló
- C.YA-1.2 Cova de l'Aigua Amarga
- C.YA-1.3 Palau Senyorial

Categoría de monumento:

- C.EA-1.1 Castillo palacio

Dentro del grupo de los BRLs:



Categoría de Espacio de Protección Arqueológica (EPA):

- C.YA-2.1 L'Albardeta
- C.YA-2.2 Castellet de la Comediana
- C.YA-2.3 Cementeri
- C.YA-2.4 Cova de la Buitrera
- C.YA-2.5 El Planet
- C.YA-2.6 La Muntanyeta
- C.YA-2.7 La Murta o El Palmeral
- C.YA-2.8 Les Raboses
- C.YA-2.9 La Lloma del Saler
- C.YA-2.10 Mont Alt
- C.YA-2.11 Monte de les Terres
- C.YA-2.12 Muntanya dels Arcs
- C.YA-2.13 Tossal del Calvari
- C.YA-2.14 Tossalet de les Panses

Categoría de Monumento

- C.EA-2.1 Iglesia parroquial de la Inmaculada Concepción

Así mismo y conforme al artículo 21.1.e) del TRLOTUP, también forman parte de la ordenación estructural los perímetros de protección de los BIC y BRL.

.....

En cuanto a la **SECCIÓN DE PATRIMONIO NATURAL** del Catálogo de Protecciones:

- N-01 ZEPA Sierra Calderona (ES0000469)
- N-02 Parque Natural Sierra de Calderona
- N-03 ZEC Sierra Calderona (ES5232002)
- N-04 Microrreserva vegetal Muntanya del Cavall

N-05 Dominio Público Hidráulico

- N-05-1 Río Palancia
- N-05-2 Barranc de la Font de Ribera
- N-05-3 Barranc del Salt – Barranc de la Calderona
- N-05-4 Barranc de Les Coves
- N-05-5 Barranc de Pujol
- N-05-6 Barranc del Cabeç Bord
- N-05-7 Barranc del Bassó
- N-05-8 Barranc de la Maladitxa
- N-05-9 Barranc de Fontallenes
- N-05-10 Barranc de Segart (canal del Garbí)

N-06 HIC



- N-06-1 hábitat 5330 matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- N-06-2-2 Hábitat 6220\* zonas subestépicas de gramíneas y anuales del thero-brachypodietea
- N-06-3 Hábitat 9340 encinares de quercus ilex y quercus rotundifolia
- N-06-4 Hábitat 8210 pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica

### N-07 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

- N-07-1 MUP La Comediana (V100)
- N-07-2 MUP El Cavall, La Gronsa, Loma del Corral, La Murta y Montaña Redona (V129).
- N-07-3 MUP El Garbí (V101)

### N-08 VÍAS PECUARIAS

- N-08-1 Vereda de la Montañeta
- N-08-2 La Vereda del Barranco de Segart
- N-08-3 La Vereda de la Comediana
- N-08-4 La Colada Azagador del Río Palancia
- N-08-5 El Cordel de la Calderona y Camino de los Arrietos
- N-08-6 La Colada del Camino del Asegaor
- N-08-7 La Vereda de la Murta
- N-08-8 Colada de Masapedro
  
- N-09 Muntanya Redona
- N-10 Xocainet
- N-11 Muntanya del Cavall
- N-12 Cova de l'Aigua Amarga
- N-13 El Morró
- N-14 Les Merles

En cuanto a la **SECCIÓN DE PAISAJE** del Catálogo de Protecciones:

En el Catálogo de paisaje se han incluido las siguientes Unidades de Paisaje con valor paisajístico alto o muy alto:

- UP-01 Serra Calderona
- UP-02 Serra d'Espadà
- UP-03 Agrícola
- UP-04 Fluvial
- UP-05 Antrópico

### Recursos Paisajísticos de interés ambiental

- RPA-01 ZEPA Sierra Calderona



RPA-02 Parque Natural Sierra Calderona

RPA-03 ZEC Sierra Calderona

RPA-04 Dominio Público Hidráulico

- RPA-04-1 Río Palancia
- RPA-04-2 Barranc de la Font de Ribera
- RPA-04-3 Barranc del Salt – Barranc de la Calderona
- RPA-04-4 Barranc de les Coves
- RPA-04-5 Barranc de Pujol
- RPA-04-6 Barranc del Cabeç Bord
- RPA-04-7 Barranc del Bassó
- RPA-04-8 Barranc de la Maladitxa
- RPA-04-9 Barranc de Fontanelles

RPA-05 Vías Pecuarias

- RPA-05-1 Vereda de la Montañeta
- RPA-05-2 La Vereda del Barranc de Segart
- RPA-05-3 La Vereda de la Murta
- RPA-05-4 La Vereda de la Comediana
- RPA-05-5 La Colada Azagador del Río Palancia
- RPA-05-6 El Cordel de la Calderona y Camino de los Arrietos
- RPA-05-7 La Colada del Camino del Asegador
- RPA-05-8 Colada de Masapedro

RPA-06 Muntanya Redona (Parque Natural Sierra Calderona)

RPA-07 Xocainet (Parque Natural Sierra Calderona)

RPA-08 Muntanya del Cavall

RPA-09 Cova de l'Aigua Amarga (Parque Natural Sierra Calderona)

RPA-10 El Morró

RPA-11 Les Merles

#### Recursos Paisajísticos de interés cultural y patrimonial

RPC-01 Iglesia Parroquial de la Inmaculada Concepción

RCP-02 Castillo Palacio

RCP-03 Castillo del Piló

RCP-04 Núcleo de Albalat dels Tarongers

RCP-05 Yacimientos arqueológicos

- RCP-05-1 Albardeta
- RCP-05-2 Mont des Terres
- RCP-05-3 Les Raboses
- RCP-05-4 Mont Alt
- RCP-05-5 La Murta o el Palmeral
- RCP-05-6 Cova de l'Aigua Amarga
- RCP-05-7 Castellet de Comediana
- RCP-05-8 Cementeri



- RCP-05-9 Cova de la Buitrera
- RCP-05-10 El Planet
- RCP-05-11 La Muntanyeta
- RCP-05-12 Lloma del Saler
- RCP-05-13 Muntanya dels Arcs
- RCP-05-14 Tossalet de les Panses

Recursos Paisajísticos de interés visual

RPV-01 Carretera CV-326

RPV-02 Mirador del Garbí

RPV-03 Autovía Mudéjar

RPV-04 Vía Verde Ojos Negros

RPV-05 Peñas del Garbí

RPV-06 Senderos

- RPV-06-1 Senda del Garbí SL-CV-24
- RPV-06-2 Sender Albalat dels Tarongers PR-CV-318
- RPV-06-3 Sendero de Gran Recorrido GR-10
- RPV-06-4 Senda del Rodeno Blanc al Pic de l'Aguila

RPV-07 Font de la Murta

RPV-08 Font d'Ullalet

RPV-09 Font d'Aigua Amarga

RPV-10 Els Terrers

RPV-11 Les Raboses

RPV-12 Els Rodenos Negres

RPV-13 La Pedrera

.....  
En cuanto a la **SECCIÓN DE MEMORIA DEMOCRÁTICA** del Catálogo de Protecciones:

No constan elementos susceptibles de incorporarse al "Catálogo de lugares e itinerarios de la memoria democrática de la Comunitat Valenciana".

.....  
Así mismo, en virtud del artículo 31 del DECRETO 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) la definición del modelo comercial en los planes urbanísticos tiene carácter estructural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 del presente reglamento.



## **CAPÍTULO TERCERO: DOCUMENTACIÓN, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

### **Art. 11 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN.**

El presente Plan General Estructural está compuesto por los documentos señalados en el artículo 34 del TRLOTUP adaptados al objeto de ordenación específico.

### **Art. 12 DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL PGE**

Junto al PGE de Albalat dels Tarongers se tramitan, como parte e inseparable del mismo, y conforme establece el artículo 34 del TRLOTUP, los siguientes documentos:

1. Estudio de Paisaje
2. Catálogo de Protecciones
3. Documentación perteneciente a la Evaluación Ambiental y Territorial.
4. Informe de viabilidad económica.
5. Memoria de sostenibilidad económica.
6. Estudio de impacto de género.

### **Art. 13 ESTUDIOS Y PLANES DE SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN**

A efectos de lo establecido en el artículo 58.2 del TRLOTUP se elaborarán informes de seguimiento con una periodicidad mínima cuatrienal, por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones del PGE sin el cumplimiento del citado requisito. El coste de estos estudios, cuyo alcance dependerá del grado de desarrollo del plan, se estima en aproximadamente 2.000 €/año analizado y la dotación económica de los mismos saldrá de los presupuestos ordinarios del ayuntamiento.

### **Art. 14 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

A efectos de lo establecido en el artículo 25 del TRLOTUP y conforme a la misma, en estas Normas Urbanísticas:

1. Las zonas rústicas (ZR) equivalen al suelo no urbanizable a todos los efectos.
2. Las zonas urbanizadas (ZU) equivalen al suelo urbano a todos los efectos.

### **Art. 15 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes



constituyen preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en la cartografía del Plan.
3. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan es de obligatoria utilización en todo desarrollo del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los documentos que desarrollen este Plan, pueden en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deberán determinar su significado de forma precisa.

4. Errores en la base cartográfica del Plan.

La base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue elaborada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.
- b) en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real.

### **Art. 16 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.**

1. **Circunstancias justificativas de la revisión.** Justificarán la revisión de este Plan, previo el estudio correspondiente:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo en el ámbito territorial ordenado por el plan.



- b) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural fruto del desarrollo económico y social o de suelo programado por agotamiento de al menos el 50% de la oferta prevista en el Plan.
- c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

## 2. Modificación del Plan

- a) Sólo podrá modificarse el Plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.
- b) La necesidad de prever zonas de nuevo desarrollo, justificará la modificación del plan cuando la reducción del suelo vacante de uso residencial e industrial (que, a fecha de redacción del PGE y en atención al informe sectorial emitido con relación al crecimiento del suelo sellado, determinaron que este PGE no contemple zonas de nuevo desarrollo) se haya alterado, de modo que el suelo vacante sea inferior al crecimiento máximo de suelo o concurra alguna de las circunstancias previstas en la Directriz 88 de la ETCV. La evaluación ambiental podrá resolverse por el régimen simplificado si el órgano ambiental competente así lo determina.
- c) Las propuestas de modificación, bien directamente del Plan, bien mediante el planeamiento de desarrollo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general. En este sentido, la zonas de nuevo crecimiento deberán contribuir a consolidar el modelo de ciudad compacta y situarse, preferentemente, alrededor del núcleo de Albalat dels Tarongers, evitando el modelo polinuclear.
- d) Cualquier modificación del Plan se fundamentará en el interés público, debiendo justificar explícitamente los requisitos establecidos en los artículos 58 y 65 del TRLOTUP y adecuándose a las condiciones estipuladas en dichos artículos y, en general, en todo el articulado de la precitada ley.

### **Art. 17 CARÁCTER VINCULANTE Y OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN.**

Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones del mismo, salvo que dispongan de una norma específica de orden superior.

El Plan General es de obligatoria observancia en todos sus términos. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.



### **Art. 18 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA**

Conforme establecen los artículos 42.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 65.3 del TRLOTUP, la resolución aprobatoria del Plan General Estructural comportará la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

### **Art. 19 INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable al menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones del PGE y el Código Técnico de la Edificación, prevalecerán siempre las de los instrumentos de orden superior, salvo que el Plan imponga condiciones más restrictivas, en cuyo caso se estará a lo establecido por éste. No obstante, debe tenerse en cuenta el carácter reglamentario de ambos documentos, PGE y Código Técnico de la Edificación y la necesidad de conciliar la eventual aplicaciones de las determinaciones de este último, con la salvaguarda y tutela del patrimonio, tanto a nivel individual como interpretado como parte de un conjunto o perspectiva urbana.
4. Los posibles errores formales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de la provincia.
5. El máximo nivel de precisión del plan lo aporta el soporte digital del mismo, por lo que será este, en caso de duda, el que prevalecerá, al no tener escala gráfica.



**Art. 20 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de este PGE, tienen la consideración de urbano y no urbanizable o rústico.
2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que el Plan General asigna al suelo y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y normativamente, por la aplicación de las pertinentes normas incluidas en estas Normas Urbanísticas.
3. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas implica el cumplimiento de los deberes legales que se establecen en los artículos 12 a 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en los artículos 73, 87, 110, 186 y 209 del T.R.L.O.T.U.P.
4. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a los plazos fijados por el planeamiento y la legislación urbanística.
5. Los propietarios de suelo deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el Plan General estando obligados al mantenimiento de los inmuebles, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
6. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el Plan General y la legislación urbanística valenciana.
7. El presente PGE marca las condiciones de edificabilidad o intensidad de cada propiedad mediante el establecimiento de condiciones de ordenación (tipo, condiciones de dimensiones de la parcela o solar, ocupación y altura).

En lo que se refiere al alcance de la afección demanial del suelo dotacional público, la afección de los suelos calificados como de uso dotacional público en este PGE se refiere tanto al suelo como al subsuelo de los mismos, salvo indicación contraria recogida de modo concreto en las fichas de gestión.

**Art. 21 COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA**

Dadas las características de la actuación, en el PGE de Albalat dels Tarongers no se prevé la aplicación de coeficientes correctores.



## CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

### Art. 22 EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN

Son las edificaciones, construcciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo, legalmente construidos pero que han venido a ser no acordes con el planeamiento urbanístico como consecuencia de las modificaciones de planeamiento, bien por sí mismas o por los usos a los que sirven, por lo que no se adecuan a las determinaciones del planeamiento vigente.

En relación con estas edificaciones, este PGE distingue las siguientes situaciones:

1. Fuera de ordenación
2. Inadecuación sustantiva.
3. Inadecuación diferida.
4. Inadecuación circunstancial
5. Inadecuación adjetiva.

Todo ello, sin perjuicio de las acciones que procedan en caso de que se trate de actos de edificación o uso sin las autorizaciones que correspondan.

### Art. 23 FUERA DE ORDENACIÓN

Definición: Se consideran fuera de ordenación:

- 1) Los que ocupen el viario público o las zonas verdes públicas previstas por el plan.
- 2) Los que ocupen otras reservas de suelo con destino dotacional público, salvo que puedan armonizar con la dotación de que se trate y sean reutilizables al servicio de dicho uso y, en el caso de zonas verdes o espacios libres públicos, ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- 3) Los que el planeamiento pueda declarar expresamente en esta situación.

No se consideran fuera de ordenación las edificaciones de procedencia histórica ejecutadas con los métodos de la arquitectura tradicional, con independencia de la situación en la que se encuentren con relación a las actuales normativas sectoriales y de la clasificación y calificación del suelo. Este tipo de edificaciones solo se encuentran fuera de ordenación en los casos, en suelo urbano, en los que la ordenación pormenorizada del plan así lo establezca, de forma concreta e individualizada. Se entiende por arquitectura tradicional, la descrita en el artículo 219.3 del TRLOTUP o normativa que la sustituya.



### Obras permitidas

En ellos únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad y sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 191.3 del TRLOTUP, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las necesidades del propietario, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación.

Estas limitaciones no impedirán usar y disfrutar lícitamente de la edificación incurra en dicha situación durante su vida útil, ni cambios a usos o actividades permitidos en su Zona, siempre que no impliquen obras que excedan de las permitidas conforme a este punto.

## **Art. 24 INADECUACIÓN SUSTANTIVA**

Definición: Se encuentran en esta situación:

1) Los edificios, construcciones e instalaciones con exceso de volumetría respecto de la permitida por la ordenanza de aplicación que les corresponda y cuya configuración y ubicación atente contra elementos del patrimonio cultural, natural o paisajístico recogidos en el Catálogo de Protecciones.

Quedan comprendidos en este supuesto aquellos que no armonicen con entornos declarados o impidan la contemplación de elementos culturales, conjuntos urbanos históricos o tradicionales, entornos de recorridos escénicos, paisajes agropecuarios tradicionales y elementos naturales protegidos.

2) Los edificios, construcciones e instalaciones de uso industrial en suelo urbano o urbanizable donde constituyan uso no permitido.

### Obras permitidas

a) Obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las nuevas necesidades en el inmueble, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación

b) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos

c) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)



## **Art. 25 INADECUACIÓN DIFERIDA**

Definición: Se encuentran en esta situación:

1) Los edificios, construcciones e instalaciones en suelo urbano cuya falta de adaptación al planeamiento vigente carece de relevancia suficiente para ser considerada inadecuación sustantiva.

Se incluyen en este caso aquellos edificios en los que la falta de adaptación afecte a parámetros establecidos en la ordenanza particular de la zona en que se ubiquen como (entre otros): la profundidad edificable, régimen de alturas, edificabilidad máxima, retranqueos y ocupación, bien del edificio en su conjunto o de cualquiera de sus partes.

2) Las construcciones de carácter industrial que se hayan implantado en suelo no urbanizable.

3) Las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable que incumplan alguna determinación del planeamiento.

4) Otras construcciones situadas en suelo no urbanizable, con o sin uso actual, que no se encuentren en situación ruinoso o muy deteriorada.

### Obras permitidas

En el supuesto 1:

Además de las obras de mera conservación, se permitirán cualesquiera obras de reforma, incluyendo las de reparación y modernización, así como su rehabilitación integral acorde a las nuevas necesidades o nuevos usos del inmueble.

En aquellas situaciones en que la aplicación de los parámetros de la ordenanza permita la ampliación de la edificación existente, podrá autorizarse esta, siempre que las nuevas obras no incrementen la inadecuación ya existente en el inmueble.

En el supuesto 2:

Si la instalación se encuentra en funcionamiento, con objeto de mantener la actividad existente, se permitirán, además de las obras de mantenimiento y conservación, aquellas otras de reforma, modernización y/o acondicionamiento que precise el funcionamiento de la instalación, siempre que ello no suponga un incremento significativo (mayor del 10%) del volumen u ocupación del inmueble, y en todo caso, con renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que se hará constar en el Registro de la Propiedad antes del inicio de la obra.

Si la instalación no se encuentra en funcionamiento, cualquier nuevo uso u obra se ajustará al PGE y la legislación vigente. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En el supuesto 3:



Previa introducción de las medidas necesarias para minimizar sus impactos negativos sobre el medio ambiente, podrán realizarse las obras permitidas en el Plan Especial o expediente mediante el que se lleve a cabo la minimización.

En otro caso, únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, debiendo garantizar en cualquier caso la adopción de sistemas de depuración de vertidos que eviten la contaminación del subsuelo.

En el supuesto 4:

Además de obras de mantenimiento y conservación, se permitirán las de reforma y mejora que requieran los usos permitidos por el planeamiento en la zona en que se ubiquen, pudiendo sustanciarse a través de obras provisionales o mediante la oportuna declaración de interés comunitario. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En cualquiera de los supuestos anteriores se permite:

Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos

Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

En cualquiera de los supuestos anteriores y en función de cada caso, deberán solicitarse los correspondientes informes sectoriales, incluyendo los relativos a la red viaria y al dominio público hidráulico, si estos se vieran afectados de forma directa o indirecta, a través de la conexión a servicios.

## **Art. 26 INADECUACIÓN CIRCUNSTANCIAL**

### Definición

Se encuentran en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones incluidos en ámbitos de gestión que tengan pendientes cargas urbanísticas, como la completa cesión de suelos dotacionales, aprovechamientos, reservas para vivienda protegida o la urbanización de su ámbito.

### Obras permitidas

- a) Obras de mantenimiento y conservación.
- b) Previa renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra, podrán autorizarse obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que la licencia (o instrumento que corresponda) que se les otorgue lo sea para obra o actividad provisional. El plazo por el que se conceda, finalizará en la fecha de exposición al público del proyecto de reparcelación o documento de gestión del



planeamiento previsto.

c) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos

d) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

## **Art. 27 INADECUACIÓN ADJETIVA**

### Definición

Se encuentran en esta situación aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética, establecidos para los elementos de fachada, que se regulen en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde la vía pública, y tengan un carácter ornamental y/o secundario.

### Obras permitidas

Si la solicitud de obras se refiere a la parte del inmueble que contiene la inadecuación, habrá de subsanarse ésta, (eliminando o modificando el elemento inadecuado) con carácter simultáneo a la ejecución de las obras; salvo que se tratara de realizar únicamente obras de mantenimiento y mera conservación.

Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

## **Art. 28 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGE Y SITUACIONES SINGULARES**

La demolición de una edificación que se halle en cualquiera de las situaciones de inadecuación definidas en los artículos anteriores determinará la aplicación plena del planeamiento vigente a las obras y actividades de nueva implantación. Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se registrarán por el régimen previsto en la Disposición transitoria vigesimosexta del TRLOTUP o normativa que la sustituya.

### **1. Ámbitos de Minimización de Impactos Territoriales (AMIT).**

Los ámbitos de minimización de impactos territoriales de carácter colectivo deberán desarrollarse según el calendario previsto en la siguiente tabla, en la que se distinguen tres posibles calendarios de inicio de los expedientes de minimización. La financiación de los mismos correrá a cargo de los propietarios del suelo, pudiendo acogerse, en todo caso, a las subvenciones destinadas a ayuntamientos de la Comunitat Valenciana para la elaboración de instrumentos de planeamiento de minimización de impactos territoriales (PEMIT) que concede la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.



En los ámbitos de minimización de impactos territoriales no está permitida la construcción de nuevas viviendas, salvo que excepcionalmente se justifique en los planes especiales que los ordenen. Las actuaciones previstas en ellos, en el espacio público, evitarán soluciones propias de un proyectos de urbanización “al uso” en suelo urbano o urbanizable y deberán perseguir el mantenimiento o la recuperación del carácter rural de los terrenos. En los proyectos que desarrollen la parte pública o común de estos ámbitos se preverán las infraestructuras imprescindibles para corregir los efectos negativos.



## 2. Relación ámbitos de Minimización de Impactos Territoriales (AMIT) previstos en el PGE.

ÁMBITOS SOMETIDOS A MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL (AMIT)					
AMIT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	PARCELAS INCLUIDAS	DENSIDAD (viv./Ha)	PRIORIDAD DE ACTUACIÓN	CALENDARIO INICIO MINIMIZACIÓN
AMIT - 1	20.448	15	7	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 2	98.191	68	7	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 3	26.752	15	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 4	15278,06	8	5	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 5	13890,49	8	6	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 6	18909,24	5	3	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 7	41.837	23	5	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 8	89.531	52	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 9	12.812	11	9	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 10	97.145	53	5	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 11	6.917	4	6	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 12	32.643	13	4	BAJA	12 AÑOS
AMIT - 13	50.200	25	5	EN TRAMITACIÓN	EN EJECUCIÓN
AMIT - 14	18.232	15	8	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 15	28.178	18	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 16	50.864	31	6	EN TRAMITACIÓN	EN EJECUCIÓN
AMIT - 17	7.489	6	8	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 18	54.272	30	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 19	14.689	10	7	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 20	9.293	8	9	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 21	6.758	5	7	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 22	4.408	4	9	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 23	20.851	11	5	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 24	11.788	9	8	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 25	26.096	11	4	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 26	13.543	8	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 27	20.382	13	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 28	16.645	17	10	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 29	33.624	21	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 30	11.554	5	4	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 31	4.655	3	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 32	38.459	33	9	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 33	12.466	9	7	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 34	43.898	31	7	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 35	3.879	4	10	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 36	12.442	8	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 37	46.196	29	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 38	41.073	25	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 39	11.091	7	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 40	50.428	35	7	EN TRAMITACIÓN	EN EJECUCIÓN
AMIT - 41	26.904	13	5	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 42	11.820	7	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 43	32.123	20	6	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 44	6.549	3	5	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 45	106.085	101	10	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 46	19.272	13	7	MEDIA	8 AÑOS
AMIT - 47	113.192	64	6	ALTA	5 AÑOS
AMIT - 48	49.226	29	6	MEDIA	8 AÑOS
<b>TOTAL</b>	<b>1.502.975</b>	<b>956,00</b>	<b>6</b>		



## CAPÍTULO QUINTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS URBANIZADAS

### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS URBANIZADAS

#### Art. 29 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se definen como Suelo Urbano o Zonas Urbanizadas aquellos terrenos que cuentan con los servicios urbanísticos o terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, o bien, que presenten déficit de urbanización o dotaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2.b) y 25.5 del TRLOTUP

#### Art. 30 CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Según establece el Anexo IV del TRLOTUP, las zonas urbanizadas se clasifican en el PGE como suelo urbano y están delimitadas en los planos de ordenación.

Atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH).
- Zona urbanizada Residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada Industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada Terciaria (ZUR-TR).

#### Art. 31 CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS

La edificación y/o la urbanización de suelos urbanos de estas zonas incluidos en unidades de ejecución requerirá la previa aprobación del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, garantizando la urbanización coherente de su ámbito conforme a estas normas urbanísticas. Si en el desarrollo de alguna unidad de ejecución se reconsidera la ordenación prevista y se formulan cambios, se deberá reflejar en el instrumento urbanístico que resulte adecuado previo o simultáneo a su programación.

Para la aprobación de actividades en zonas de uso global residencial se exigirá justificar que no se producirán ruidos, vibraciones, olores, polvo, humos, suciedad u otra contaminación, deslumbramientos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal conforme a la Legislación de



Actividades que afecten negativamente al medio ambiente o a los demás usos permitidos por estas normas urbanísticas. Los lugares de observación de los efectos anteriores serán, además de los indicados por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate:

- a) Para los casos de humo, polvo, residuos u otras formas de contaminación eléctrica o radiactiva, el punto en el que los efectos sean más aparentes.
- b) Para el peligro de incendio o explosión, cualquier punto donde pueda originarse el riesgo.
- c) Para los casos de molestias por ruido, vibración, deslumbramiento u olores, los límites de las parcelas o medianeras colindantes al origen de las molestias.

## **Art. 32 CONDICIONES AMBIENTALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS**

### **1. Condiciones ambientales y de integración de las construcciones auxiliares.**

En todas las zonas urbanizadas, todos los paramentos exteriores, vallados, construcciones auxiliares, rótulos comerciales e instalaciones complementarias deberán tratarse con calidad de obra terminada y que no desmerezca de la estética del conjunto.

### **2. Condiciones para la concesión de licencias en zonas urbanizadas carentes de un sistema de depuración adecuado.**

En las urbanizaciones de Carretera de Segart y Plà de Pavía no se podrán conceder nuevas licencias de edificación hasta que cada núcleo esté dotado de un sistema de depuración con autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica. Este tratamiento podrá ser autónomo para cada núcleo o bien podrá conectado a una de las EDAR ya existentes que tenga capacidad para admitir los nuevos influentes. En ausencia de un sistema público de saneamiento conectado a una estación depuradora, se podrán conceder licencias a actuaciones que prevean y garanticen un sistema autónomo de depuración homologado.

## **SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS**

### **Art. 33 ZONA URBANIZADA, NÚCLEO HISTÓRICO**

#### **1. Ámbito de aplicación.**

El núcleo histórico, se corresponden con el núcleo urbano de Albalat dels Tarongers y Albalat dels Tarongers, que conserva la morfología de la trama urbana histórica, caracterizada por un tejido urbano de manzanas compactas. (Clave **ZUR-NH.**)



## 2. Condiciones generales.

La regulación de esta zona urbanizada residencial tiene por objeto el mantenimiento de su estructura urbana, de su carácter tradicional y de la silueta paisajística del conjunto. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en sus fichas de zona y en las fichas y normativa del Catálogo de Protecciones.

La regulación de diferentes zonas urbanizadas del núcleo histórico se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Se consideran elementos de interés a conservar, además de los incluidos en el Catálogo de Protecciones, la trama urbana y los edificios que conservan la tipología tradicional, debiendo preservar las alineaciones, las parcelaciones y las características tipológicas de la zona.

Se priorizará la rehabilitación de los edificios y la edificación sobre solares vacantes, frente al derribo y sustitución de la arquitectura tradicional que se conserve en el Núcleo Histórico, cuando estas soluciones resulten viables. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación, mantenimiento y restauración, en los casos en que se trate de edificios de tipología y condiciones constructivas integradas en el carácter del Núcleo Histórico y, en cualquier caso, de reforma, rehabilitación o ampliación, además de los anteriores, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la Zona.

Las actuaciones en esta zona que se regulen con carácter excepcional y requieran justificación, excediendo las condiciones reguladas con carácter general, estarán sujetas a la autorización de la administración competente en materia de patrimonio.

## 3. Condiciones tipológicas

Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes deberán armonizar con su entorno y la tipología tradicional histórica, sus colores de fachada, materiales, disposición de huecos y acabados tradicionales.

La tipología de la cubierta debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y en los edificios considerados como referentes próximos.

### **Art. 34 ZONA URBANIZADA, RESIDENCIAL**

#### 1. **Ámbito de aplicación.**

Se corresponden con las diferentes zonas urbanizadas residenciales del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-RE.** )

#### 2. **Condiciones generales.**

En estas zonas son de aplicación las normas contenidas en sus fichas de zona.



La regulación de diferentes zonas urbanizadas residenciales, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

### **Art. 35 ZONA URBANIZADA, INDUSTRIAL**

#### **1. Ámbito de aplicación.**

Se corresponde con la zona urbanizada industrial del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-IN.**)

#### **2. Condiciones generales.**

En esta zona son de aplicación las determinaciones contenidas en su ficha de zona.

La regulación de esta zona urbanizada industrial, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

### **Art. 36 ZONA URBANIZADA, TERCIARIA**

#### **1. Ámbito de aplicación.**

Se corresponde con la zona urbanizada terciaria del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-TR.**)

#### **2. Condiciones generales.**

En esta zona son de aplicación las determinaciones contenidas en su ficha de zona.

La regulación de esta zona urbanizada industrial, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

## **CAPÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS RURALES**

### **SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS RURALES**

### **Art. 37 INFRAESTRUCTURA VERDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

A efectos de lo señalado en los artículos 4 y 5 del TRLOTUP y en la Directriz 39 de la ETCV, los espacios específicamente señalados en la Memoria Justificativa y en los planos de ordenación del PGE, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana. Dicha Infraestructura Verde está constituida por varias zonas de ordenación estructural.



### **Art. 38 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL**

Se definen como Suelo Rural o No Urbanizable aquellos terrenos que por su carácter rústico y conforme al modelo de ocupación y a la estrategia territorial, el Plan excluye de los procesos de urbanización, siendo por tanto prioritario en este suelo el mantenimiento de sus características rústicas actuales. Estos suelos incluyen los terrenos excluidos de su posible transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, de infraestructuras públicas, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes de tipo ecológico, agrícola, ganadero, forestal y paisajístico, con riesgos naturales o tecnológicos. En este tipo de suelo se evitarán las nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

Se encuentran delimitados y ordenados en los planos de ordenación de este PGE

### **Art. 39 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Según establece el Anexo IV del TRLOTUP, las zonas de suelo rural se clasifican en el PGE como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre Zona Rural Común (con diferentes usos) y Zona Rural Protegida (con diferentes usos).

### **Art. 40 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**

Dentro del Suelo No Urbanizable Común se distinguen las siguientes zonas, delimitadas en los planos de ordenación:

- Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).
- Zona rural común forestal (ZRC-FO).

### **Art. 41 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen las siguientes zonas, delimitadas en los planos de ordenación:

- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- Zona rural protegida por la afección de dominio pecuario (ZRP-DP). Terrenos en los que la afección de dominio pecuario determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
- Zona rural protegida por la afección de carreteras (ZRP-CR). Terrenos en los que la



afección de carreteras determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

– Zona rural protegida por la afección de cauces (ZRP-CA). Terrenos en los que la afección de cauces determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

– Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

#### **Art. 42 RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE E INCIDENCIA DE LA RED NATURA 2000 EN LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable y los procedimientos de autorización para los usos y aprovechamientos susceptibles de localización en esta clase de suelo se regirán por lo establecido en el TRLOTUP y en la modificación de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, recogida en el Capítulo VI de la Ley 16/2010, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

Asimismo, los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para poder realizar o localizar usos, actividades y aprovechamientos en las zonas donde ello sea autorizable o permitido, serán los establecidos en dicho texto legislativo y en la legislación sectorial pertinente, sin perjuicio de las particularidades que se especifican en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

Con carácter general, será de aplicación el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el cual incorpora al ordenamiento jurídico español el artículo 6 de la Directiva 93/43/CEE del Consejo ("Directiva de Hábitats"), que obliga a realizar para cualquier plan, programa o proyecto, una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

En Albalat dels Tarongers se encuentran los siguientes montes de utilidad pública:

- **MUP La Comediana** (V100). Con una superficie pública de 280,435 ha, se encuentra en la zona sur del término municipal.
- **MUP El Cavall, La Gronsa, Loma del Corral, La Murta y Montaña Redona** (V129). Cuenta con una superficie pública de 172,471 ha, la cual se encuentra dividida en cinco deslindes repartidos por todo el territorio de Albalat. Estos deslindes son: *Parcela I El Cavall* (en el paraje del Cavall Pelut), *Parcela II La Gronsa* (en el paraje de La Gronsa), *Parcela III Lomas del Corral* (en el paraje del Castellet de la



Comediana), Parcela IV La Murta (en el paraje de La Murta), Parcela V Montaña Redonda (en el paraje de Muntanya Redonda).

- **MUP El Garbí** (V101). Cuenta con una superficie de 49,01 ha, se localiza en la zona norte del municipio, en sus límites con los términos municipales de Segart y Estivella.

A estos montes les resulta de aplicación la siguiente legislación (o la que venga a sustituirla):

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana y sus modificaciones.
- Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (2021/7508), de la Comunitat Valenciana.

#### **Art. 43 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA A LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, 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.
2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.
3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

#### **Art. 44 USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en



el suelo no urbanizable en los casos previstos en el TRLOTUP, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I de esta ley, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a las determinaciones del planeamiento territorial, de este PGE y a las resoluciones administrativas correspondientes.

En lo referente al régimen de protección recogido en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las actividades y usos podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones y sujetos a autorizaciones sectoriales.

- a. Las actividades y usos permitidos precisan autorización del órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Además, serán objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones y deben cumplir las determinaciones impuestas sobre su localización o condiciones de uso y/o edificación reguladas por el presente Plan General Estructural.
- b. Los usos y actividades autorizables precisan autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

Con relación a los montes de utilidad pública, se estará a lo establecido en la legislación y normativa aplicable señalada en el artículo 52.

En todo caso, la autorización se otorgará a solicitud del interesado, estará sujeta al TRLOTUP, la normativa sectorial y demás disposiciones vigentes.

Todos aquellos usos no contemplados en las presentes normas, ni en legislación sectorial, se consideran no autorizables.

#### **Art. 45 PREVENCIÓN DE DAÑOS POR INCENDIOS FORESTALES EN ZONAS URBANIZADAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se estará a lo establecido en el Anexo XI. Prevención de incendios forestales según la redacción dada por la LEY 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022

#### **Art. 46 SEGREGACIONES**

Los actos de segregación o división de fincas rústicas se regirán por lo dispuesto en la Sección Tercera, Capítulo I, Título Único del Libro de Disciplina Urbanística del TRLOTUP. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la Unidad mínima de cultivo



legalmente establecida, conforme al DECRETO 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, salvo en los casos señalados en el artículo 248 del TRLOTUP Las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable deberán contar con informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, salvo las excepciones que contempla la normativa actual o futura.

#### **Art. 47 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se entiende en estas normas como núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes. Dicha agrupación puede surgir por la asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que, por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, pueden llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica.

#### **Art. 48 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

A efectos del artículo 211.1.b.5º del TRLOTUP, las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de formación, son las siguientes:

1º. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 metros del límite del núcleo urbano, entendido por tal, el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas normas y los planes o normas de los municipios colindantes.

2º. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueden conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

A.- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria, tipología edificatoria, impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

B.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este PGE, se tracen viarios propios de zonas urbanas

y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se habrán caminos o se mejoren los existentes con



una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un plan de explotación agraria debidamente aprobado por la Conselleria competente en Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

C.- Por la construcción de alguna red de servicio ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

D.- Por la sucesiva alineación de tres o de más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en área en que no está prevista la concentración de actividades en estas normas.

3º. La aparición en el suelo rústico de viviendas unifamiliares aisladas de las permitidas por estas Normas Urbanísticas, en una cantidad mayor de tres (3) viviendas en un círculo con un centro en una de ellas de 300 metros de radio. El centro se tomará en la puerta de acceso a la vivienda y se contabilizarán todas aquellas edificaciones destinadas a viviendas que resulten interiores al círculo, aquellas que resulten seccionadas y aquellas otras exteriores que fuesen tangentes al círculo.

## **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE USO EN LAS ZONAS RURALES**

Con carácter general, en el suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en los art. 2 1 5 y 2 1 6 del TRLOTUP, en los que se relacionan las consellerias que deben emitir informes para cada una de las actuaciones en suelo no urbanizable indicadas en el art. 2 1 1 del TRLOTUP.

Así mismo se estará a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 51201 9 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana, de 28 de febrero de la Generalitat, con las excepciones relacionadas en el art. 9 de la misma ley, o normativa que la sustituya.

### **Art. 49 ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN LAS ZONAS RURALES<sup>3</sup>**

#### **A Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética**

**A.1 Aprovechamientos agrícolas:** Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.

**A.2 Pastoreo:** Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana y por la legislación sectorial forestal, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.

<sup>3</sup> A estos usos habría que añadir los vinculados a servicios públicos, reguladas en el capítulo de Suelo Dotacional. En este caso, en el proyecto técnico que presente la administración promotora, deberá justificarse expresarse la adecuación de la actividad que se pretenda desarrollar a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico.



- A.3 Aprovechamiento forestal maderero:** Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla y de acuerdo también con el Plan de Ordenación Forestal.
- A.4 Otros aprovechamientos forestales:** Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.5 Aprovechamiento cinegético:** la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el Art. 211 del TRLOTUP y se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.6 Asentamientos apícolas:** se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

## **B Acciones que implican movimientos de tierras**

### **B.1 Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras:**

- Se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc.
- Con carácter general, este uso no está permitido en unidades de paisaje de valor alto o muy alto, de acuerdo con lo señalado en el Estudio de Paisaje de este plan.
- Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se regirán por lo establecido en la normativa estatal de impacto y en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental (o



la que le sustituya). Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 215 del TRLOTUP

- Las concesiones de investigación y explotación minera otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan al amparo de la legislación vigente y que dispongan de todos los permisos y licencias administrativas podrán seguir desarrollando su actividad en los términos establecidos por éstas, incluyendo el suelo no urbanizable protegido que eventualmente pudiera verse afectado, si así lo estima la Conselleria competente.
- La explotación de canteras deberá solventar los impactos que puedan producir sobre el Sistema viario de la Comunidad Valenciana, a cuyo efecto, se solicitarán los permisos que corresponda al organismo titular de las carreteras que puedan verse afectadas y se someterán a los controles y verificaciones que correspondan.

**B.2** Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua: se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:

- Dragados o drenajes: actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
- Defensa de ríos (motas, escollera...): infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones de los ríos.
- Rectificación de cauces: consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.
- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

**B.3** Apertura de pistas o caminos: se consideran aquellas vías de comunicación que, de modo prioritario, cubren las necesidades tráfico generado en las áreas rurales, dado servicio a los predios agrarios. No son por tanto vías pertenecientes a la Red de Carreteras. La apertura de nuevos caminos rurales y su posterior tratamiento del firme deberá realizarse empleando materiales cuyo acabado final no sea de color gris. En este sentido, si un camino va a ser hormigonado, deberá garantizarse que la solución incorpora pigmentos de color en la mezcla o cualquier otra



solución, de modo que el aspecto final de la obra quede perfectamente integrado en el paisaje, como si de un camino de tierra se tratase.

**B.4 Creación de escombreras:** se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho. Este tipo de uso necesita autorización, con carácter general.

Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:

- El vertido en terrenos públicos que no hayan sido expresamente autorizados para tal finalidad.
- El vertido en terrenos de propiedad particular, aun cuando se disponga de autorización expresa del titular, si, a juicio de los servicios municipales, el vertido perjudica elementos constitutivos del paisaje o implique un riesgo ambiental.
- La utilización de tierras y escombros para obras de relleno, equilibrado de taludes y cualquiera otra que pudiera llevarse a cabo en terrenos rústicos o urbanos, sin permiso expreso municipal.

## C Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo

**C.1 Práctica de deportes organizados:** se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Con carácter general, las pruebas deportivas que discurran por el suelo rústico, tales como carreras de montaña a pie o en bicicleta, etc., deberán contar con las autorizaciones correspondientes. Se regirá por lo establecido en la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, la LEY 2/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, del Deporte y la Actividad Física de la Comunitat Valenciana y en el DECRETO 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, el Plan de Ordenación Forestal y el Decreto 1161/2017, de 1 de septiembre, del Consell, por el que se declaran como Zonas Especiales de Conservación de Lugares de importancia Comunitaria Alto Turia, Sabinar de Albalat dels Tarongers sierra del negrete y se aprueba la norma de gestión de tales Zonas de Especiales conservación y de la zona de Especial Protección para las Aves Alto Turia y Sierra del Negrete, entre otros.

**C.2 Turismo ecuestre:** El turismo ecuestre representa una tipología de turismo especializado que basa su atracción en el mundo del caballo. Consiste en



actividades ecuestres en el medio natural, principalmente marchas por itinerarios señalizados y otro tipo de actividades turísticas relacionadas con el caballo, que pueden promoverse como complemento de rutas históricas y culturales. Los paseos a caballo por el suelo rústico no requieren de autorizaciones especiales, salvo las derivadas de la normativa sectorial.

**C.3 Romerías y otras actividades tradicionales:** se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable.

#### **Art. 50 ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN ZONAS RURALES<sup>4</sup>**

En zonas incluidas en el Parque Natural de la Sierra Calderona se estará, con carácter prioritario, a lo establecido en el Decreto 77/2001, de 2 de abril, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona [2010/11466] y sus modificaciones, incluyendo el DECRETO 7/2006, de 13 de enero, del Consell de la Generalitat y el DECRETO 173/2010, de 22 de octubre, del Consell, por el que se modifica el anexo I del Decreto 77/2001. En caso de contradicción con la normativa de este PGE prevalecerá la regulación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Como norma general las edificaciones que se implanten en suelo no urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones, con las excepciones indicadas en los siguientes apartados para las instalaciones agropecuarias, los almacenes agrícolas, los aperos, las construcciones auxiliares, las viviendas aisladas y las actuaciones de restauración o rehabilitación del patrimonio edificado con tipología tradicional, de origen histórico, situado en la periferia de las distintas aldeas.

a. Relativas a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos:

Superficie mínima: diez mil metros cuadrados (10.000,00 m<sup>2</sup>s)

b. Relativas a la posición

Distancia mínima al linde frontal: cinco metros (5,00 m) desde el eje del camino delimitado por el presente PGE.

Distancia mínima al resto de lindes: tres metros (3,00 m).

Se permitirá la reducción del retranqueo a lindero hasta 1,50 m, siempre que exista

---

<sup>4</sup> A estas construcciones ha habría que añadir las edificaciones vinculadas a servicios públicos, reguladas en el capítulo de Suelo Dotacional. En este caso, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación est tica de la edificación a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico.



acuerdo expreso, suscrito ante fedatario público, entre personas interesadas.

c. Relativas a la intensidad

Coeficiente de edificabilidad neta: veinte decímetros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie de parcela ( $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ).

Coeficiente de ocupación: veinte por cien de la superficie de la parcela (20%).

d. Relativas al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (PB+1).

Altura máxima reguladora: seis metros y medio (6,50 m).

Altura máxima total: ocho metros y medio (8,50 m).

Aprovechamientos bajo cubierta: permitidos.

e. Otras condiciones.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o como sus características naturales propias.

### **Viviendas**

#### **A.1 Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias:**

Se estará a lo establecido en los artículos 211.1.b), 228 a 231 y Disposición Transitoria vigesimosexta del TRLOTUP. Además, en este tipo de edificaciones deberán observarse las condiciones estéticas y de integración paisajística que, con carácter general establece el presente Plan para todas las construcciones en suelo no urbanizable.

Las edificaciones de uso residencial deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas innovadoras, de calidad y bien integradas o tradicionales del suelo rural, evitando toda solución que por su baja calidad, complejidad o pseudohistoricismo pudiera pretender dar a la edificación un "empaque" que no debe tener. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional.

Deberá justificarse la plena integración paisajística de la edificación, mediante la utilización de los materiales, técnicas constructivas y parámetros de diseño. La utilización de estos recursos no implica que el diseño no pueda realizarse con un lenguaje contemporáneo.



Las viviendas deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales mediante un sistema homologado y reconocido por la Conselleria competente en Medio Ambiente u organismo correspondiente.

A efectos de esta ordenanza **se considera vivienda, tanto la de construcción convencional como las prefabricadas de cualquier grado y material**, incluyendo las denominadas casas móviles o "Mobil-home", que requerirán de los mismos permisos, licencias y certificados de técnico competente sobre la idoneidad, adecuación y cumplimiento del CTE o normativa que lo sustituya, que las viviendas convencionales.

Con respecto a las condiciones de las parcelas para poder edificar una vivienda, se estará a lo que establece el citado artículo 211.1.b) del TRLOTUP

La superficie máxima ocupada incluye todo tipo de cubiertas exteriores. Por tanto, las piscinas, porches, paellers o parrillas cubiertas, pérgolas, frontones y cualquier otro elemento o construcción se contabilizará en los m<sup>2</sup> edificables.

Los vallados y cerramientos de parcela se regularán por lo establecido en el artículo 67 de estas Normas.

En la jardinería y arbolado, que formarán parte del proyecto de edificación se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

### **A.2 Viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria:**

En este tipo de edificaciones deberán observarse las condiciones estéticas y de integración paisajística que, con carácter general establece el presente Plan para todas las construcciones en suelo no urbanizable. En su tramitación será preceptivo el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural<sup>5</sup>. Estas viviendas deben contar con accesos, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del

---

<sup>5</sup> Se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó.



correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional

La superficie mínima del conjunto de parcelas vinculadas a la vivienda será de, al menos 1 UTA (unidad efectiva de trabajo año), siendo esta variable en función del tipo de cultivo o del tipo de ganado, con un mínimo de 10.000 m<sup>2</sup>. En la determinación de la UTA, se estará a lo que establezca la normativa vigente. A efectos de la concesión de la licencia, esta superficie podrá ser discontinua y no necesariamente deberá encontrarse en el término municipal ordenado por este plan, siendo suficiente que las fincas vinculadas se encuentren razonablemente próximas, en el caso de actuaciones en zonas perimetrales o de borde. En caso de duda, deberá interpretarse esta disposición desde la perspectiva territorial, paisajística y de fomento de la actividad agraria, sin imponer restricciones artificiales de tipo administrativo vinculadas a la existencia de una línea virtual, como es la delimitación de un término municipal. La ocupación y demás condiciones, serán las señaladas en el artículo 211 del TRLOTUP, mientras que la posición y características volumétricas de este tipo de edificaciones serán las siguientes:

En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, se las podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.

Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por cada 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, con un máximo de 400 m<sup>2</sup>c, salvo que se trate de la restauración de una edificación existente, considerada de arquitectura tradicional.

Separación a lindes: cinco metros.

Altura máxima de la edificación en nº de plantas: 2 (PB+1).

Altura máxima de la edificación en metros: 6,50 metros.

Cubiertas inclinadas de teja árabe, con pendiente máxima del 35%.

Requisitos previos y posteriores a la concesión de licencia de obras: para la concesión de la licencia municipal, se demostrará la vinculación de la vivienda proyectada a una explotación agraria (mediante la presentación de la correspondiente documentación administrativa), teniendo que ser la construcción simultánea o posterior al uso de la explotación. Sólo se permite la vinculación de una vivienda por explotación. Todas las solicitudes de Licencia de



Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional. También se aportará copia de la escritura de las fincas que van a quedar vinculadas a la vivienda. Una vez finalizada la obra se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las fincas descritas anteriormente y la nueva vivienda y se facilitará una copia de dicha inscripción al ayuntamiento, a los oportunos efectos. En todo caso deben de contar con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter general previo al otorgamiento de la licencia municipal de obra.

A efectos de esta ordenanza **se considera vivienda, tanto la de construcción convencional como las prefabricadas de cualquier material y grado**, incluyendo las denominadas casas móviles o "Mobil-home", que requerirán de los mismos permisos, licencias y certificados de técnico competente sobre la idoneidad, adecuación y cumplimiento del CTE o normativa que lo sustituya, que las viviendas convencionales.

Legalización de viviendas: las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación provisional de este PGE podrán legalizarse mediante la justificación del cumplimiento de los requisitos descritos en el párrafo anterior, si además cumplen lo señalado en el Capítulo II, Libro III del TRLOTUP. No podrán legalizarse viviendas ejecutadas con posterioridad a la aprobación provisional de este PGE, si no es a través de la incoación de un expediente por infracción urbanística que lleve aparejada la correspondiente sanción y el expediente de legalización, firmado por arquitecto superior y visado por el Colegio profesional.

### **B Construcciones e instalaciones agropecuarias**

Este tipo de construcciones solo es admisible si se emplaza cerca de las parcelas origen de la materia prima o sobre las mismas, que deberán permanecer, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo. Serán autorizables en las parcelas rústicas legalmente constituidas a la entrada en vigor de este plan, aunque su tamaño sea inferior a la unidad mínima de cultivo. El origen de la explotación podrá situarse fuera del término municipal. Se considera que la instalación está cerca de las parcelas origen de la materia prima cuando se encuentra a una distancia máxima de dos kilómetros (2.000 m.)

En el caso de las granjas, solo podrán ubicarse si se sitúan a una distancia mínima de mil metros (1.000 m.) del suelo urbano, en zonas donde no exista vulnerabilidad alta o media a la contaminación de acuíferos. Esta limitación no afecta a los apriscos o corrales de ganado ovino o caprino vinculados a la ganadería extensiva, salvo en lo relativo a la distancia mínima a los núcleos de población, que sí deberá respetarse.



**B.1** Construcciones e instalaciones agropecuarias de superficie igual o inferior a quince metros cuadrados (superficie hasta 15 m<sup>2</sup>):

El solicitante de licencia o autorización administrativa para este tipo de construcciones deberá presentar junto a la solicitud, un documento que contenga como mínimo lo siguiente:

1. Memoria descriptiva del revestimiento y acabados, justificativa de los criterios señalados por este Plan General.
2. En caso de que se pretenda disponer de aseo, deberá justificarse el sistema de depuración. El aseo permitirá dar respuesta a las necesidades mínimas de una jornada laboral, pero en ningún caso se asemejará al baño propio de una vivienda.
3. Plano de situación de la parcela (sobre el catastro)
4. Plano de emplazamiento de la edificación dentro de la parcela.
5. Plano acotado de planta y alzado
6. Presupuesto detallado de las obras a realizar e identificación del contratista, empresa o persona responsable de las obras.
7. Plazo estimado de ejecución de las obras, a partir de la concesión de la licencia.

El solicitante firmará un documento en el que hará mención expresa de que conoce los términos de la licencia o autorización concedida y que ésta se otorga exclusivamente para la edificación descrita en la documentación aportada y no para ninguna otra, por pequeña e irrelevante que pueda considerarse (tales como paellers, pérgolas, casetas para guardar animales o vehículos, pozos, etc.)

Concluidas las obras y antes del inicio de su utilización, el técnico municipal girará visita de inspección para verificar el cumplimiento de los términos de la autorización. Esta visita se realizará tras la comunicación por parte del interesado de la conclusión de las obras. Si la anterior no se produjera será de oficio, una vez concluido el plazo establecido para la realización de las mismas.

**B.2** Construcciones e instalaciones agropecuarias de superficie superior a quince metros cuadrados (superficie >15 m<sup>2</sup>).

El solicitante de licencia o autorización administrativa para este tipo de construcciones deberá presentar junto a la solicitud de la licencia o autorización administrativa, una memoria firmada por técnico competente y todos aquellos documentos que puedan requerirse en función de la actividad o porque así lo requiera la normativa vigente. La memoria describirá pormenorizadamente todas las edificaciones, independientemente de su tamaño, que se prevé realizar en el



interior de la parcela, señalando la edificabilidad y la ocupación totales. Incluirá todo tipo de construcciones auxiliares, por pequeñas que sean, a efectos de dar cumplimiento estricto al artículo 211.a del TRLOTUP.

La memoria incluirá también la descripción de las medidas correctoras del impacto visual, previendo pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiese que realizar.

En el momento de retirar la licencia o autorización administrativa, el solicitante firmará un documento en el que hará mención expresa de que conoce los términos de la licencia o autorización administrativa concedida y que ésta se otorga exclusivamente para la edificación descrita en la documentación aportada y no para ninguna otra, por pequeña e irrelevante que pueda considerarse (tales como paellers, pérgolas, casetas para guardar animales o vehículos, pozos, etc.).

Concluidas las obras y antes del inicio de su utilización, el técnico municipal girará visita de inspección para verificar el cumplimiento de los términos de la licencia. Esta visita se realizará tras la comunicación por parte del interesado de la conclusión de las obras. Si la anterior no se produjera será de oficio, una vez concluido el plazo establecido para la realización de las mismas.

- B.3** Instalaciones de la industria agroalimentaria de tratamiento y transformación, destinadas a la transformación de productos alimenticios a partir de materia prima vegetal, tales como bodegas, conserveras, almazaras, fábricas de precocinados y/o congelados e instalaciones similares, las instalaciones agropecuarias, forestales, avícolas, etc.

En la tramitación de los proyectos de instalaciones de la industria agroalimentaria, desde la Administración se velará porque la calidad arquitectónica de los mismos se constituya no solo en un elemento revitalizador del paisaje rural, sino también en una manifestación identificativa del origen de la producción, a semejanza de otras zonas singulares de producción agraria de calidad. En todo caso, se estará a lo establecido en el artículo 211.e.2º.

- B.4** Invernaderos que utilizan el suelo agrario. Se entiende por invernadero que utiliza el suelo agrario a una instalación de cubrimiento del suelo, de carácter provisional y destinada a uso agrícola, de material plástico o translúcido, no rígido, fácilmente desmontable y que no precisa de obras permanentes.

De acuerdo con la norma Europea de Invernaderos. UNE-EN13031-1 se entiende por invernadero la estructura utilizada para el cultivo y/o protección de plantas, que favorece la transmisión de la radiación solar bajo condiciones controladas con el fin de mejorar el ambiente de desarrollo de las plantas, presentando tales dimensiones que permita a las personas trabajar en su interior para el desarrollo de la actividad agraria.



A efectos de la necesidad de licencia deberá respetar las siguientes disposiciones sobre situación, volumen, superficie máxima, separación a lindes, recogida de aguas y utilización.

- Situación: se dispondrán a una distancia mínima de 250 metros del suelo urbano o urbanizable.
- Volumen y superficie máxima: se permite la construcción de invernaderos de tipo doméstico o de escasa entidad, es decir, con una superficie en planta inferior a 1.500 m<sup>2</sup> y una altura de una sola planta o 2,50 metros de altura.
- Separación a lindes: la separación a linderos de propiedades vecinas será de dos metros (2,00 m.), salvo acuerdo expreso entre colindantes, en cuyo caso se acompañará a la solicitud de licencia dicho acuerdo, en la forma siguiente:
  - a. Se deberá acreditar mediante documento público.
  - b. Quedará garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

La separación a caminos vecinales de 2,50 metros y a otro tipo de vías rodadas, según la legislación sectorial. Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga, y descarga, y demás manipulaciones agrícolas necesarias, quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

- Recogida de aguas: los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia y de la propia condensación. Estas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego. Se recomienda por ello situar la balsa por debajo de la cota de la instalación. Queda prohibido evacuar las aguas sobre propiedades colindantes y caminos de uso público. Las aguas no almacenadas serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.
- Utilización: Tienen la consideración de residuos agrícolas, todos los productos procedentes del normal uso y mantenimiento de las explotaciones agrarias. Se clasifican en los grupos siguientes:
  - a. Productos agrícolas: hierbas, hojas, matas, frutos y raíces.
  - b. Plásticos: en láminas o telas de hilo, en tuberías o accesorios de estas, en envases o en hilos para ataduras.
  - c. Otros: Cuerdas, madera, alambres y todos aquellos no reseñados con anterioridad.

No tendrán la consideración de residuos agrícolas, los materiales y desechos



de construcción, tales como escombros y áridos; ni las arenas de retranqueo; ni los productos resultantes de la limpieza de acequias, etc. Se prohíbe depositar, abandonar, arrojar, y quemar los residuos agrícolas en los caminos, ramblas, acequias, terrenos particulares o en las inmediaciones de las fincas, salvo el tiempo necesario de esperar su recogida. El titular de los invernaderos deberá disponer de los contenedores necesarios para depositar estos residuos en tanto son recogidos por una empresa encargada de su recogida, previamente contratada por el mismo. De ser necesaria la acumulación de estiércol sin aplicar sobre el terreno, este debe estar perfectamente cubierto por un plástico firme en toda su superficie.

**B.5 Instalaciones de apoyo de la ganadería:** Este tipo de construcciones son aquellas que albergan ganado, tanto en régimen intensivo, como extensivo. El aprovechamiento ganadero se extiende a las explotaciones ganaderas de animales de producción que se detallan más abajo y que se críen o se mantengan con finalidad productiva, así como a las instalaciones de recogida, almacenaje y distribución de material genético de animales de producción, a los/las operadores/as comerciales con o sin instalaciones, a las instalaciones de concentración de animales, a los pastos, las instalaciones para la práctica ecuestre, las instalaciones de équidos de ocio y a las empresas integradoras.

- Animales de producción a los que se refiere este uso:
  - a. Porcino: cerdo y jabalí.
  - b. Bovino: ganado vacuno, búfalo, bisonte.
  - c. Ovino.
  - d. Cabrío.
  - e. Équidos: caballo, asno, mulo, cebras.
  - f. Aves de corral: aves de la especie Gallus gallus, pavos, patos, pintadas, ocas, perdices, codornices, ratites (avestruz, emús, ñandú), faisanes y palomas.
  - g. Cunícola: conejo, liebre.
  - h. Especies peleteras no declaradas como especies exóticas e invasoras.
  - i. Especies cinegéticas de caza mayor: ciervo, corzo.
  - j. Otras especies animales que se críen o se mantengan para la producción de alimentos o productos de origen animal con destino a consumo humano.

Se regirán por lo dispuesto en el artículo 211 del TRLOTUP, así como por lo establecido por la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana y la normativa que lo desarrolla.



Sin menoscabo de lo dispuesto por la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 16/2010, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat<sup>6</sup>, las explotaciones ganaderas y pecuarias, deberán localizarse a una distancia superior a 1.000 (mil) metros del suelo urbano, en una zona donde se eviten los olores por vientos dominantes y donde no se pueda producir ningún efecto negativo sobre los acuíferos o el entorno de protección de las fuentes y manantiales existentes. También deberá garantizarse que su ubicación no es contradictoria con ninguno de los crecimientos de suelo urbano o urbanizable, previstos en el PGE

### **C Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal**

Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal. Se estará a lo dispuesto en el TRLOTUP

### **D Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable**

**D.1 Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.** Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general.

Se regirán por lo establecido en los artículos 211.f y 216 del TRLOTUP, así como por lo dispuesto en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés

---

<sup>6</sup> Artículo 93

Se modifica el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunitat Valenciana, que queda redactado de la siguiente manera:

"4. Las instalaciones ganaderas que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran inscritas en la Lista de Explotaciones Ganaderas regulada por el Decreto 76/1995, de 2 de mayo, del Gobierno Valenciano, y que carezcan de licencia municipal de actividad y no puedan obtenerla por razones urbanísticas relativas a su emplazamiento, podrán continuar ejerciendo provisionalmente la actividad ganadera durante un período máximo de 15 años, siempre que las instalaciones cumplan las condiciones higiénicas, sanitarias, de bienestar animal y medioambientales legalmente exigidas, adoptando las medidas correctoras que, en su caso, dirigidas al cumplimiento de dichas condiciones, puedan ser requeridas a sus titulares por parte de las administraciones medioambiental y pecuaria, así como por el ayuntamiento competente.

A todos los efectos, incluso la contratación de los suministros, el ejercicio provisional de la actividad ganadera, legalmente, al amparo de la presente disposición, se acreditará mediante el certificado de la inscripción de la unidad productiva en el Registro de Explotaciones Ganaderas de la Comunidad Valenciana, en el que no haya constancia de haberse dictado resolución administrativa de clausura y cese de la actividad por el incumplimiento de los referidos requerimientos de adopción de medidas correctoras."



comunitario.

En el Suelo No Urbanizable Común este tipo de construcciones deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación, así como acreditar que no existe riesgo de deslizamiento-desprendimiento y/o contaminación de acuíferos en el emplazamiento concreto en que pretenda ubicarse.

#### **D.2 Centros de entrenamiento y formación ecuestre. Cría particular de caballos:**

Este tipo de centros se registrarán por la legislación europea, nacional y autonómica (artículo 211.f.2º del TRLOTUP, entre otros) y deberán estar inscritos en el registro correspondiente. El propietario o poseedor de estos establecimientos tendrá la obligación de mantenerlos en buenas condiciones higiénicas - sanitarias, realizando cuantas actuaciones sean precisas para ello, acorde a las características de los animales y el uso al que esté destinado. El Ayuntamiento vigilará e inspeccionará estos establecimientos, directamente o mediante convenios con las Asociaciones de Protección y Defensa de los animales.

Los establecimientos que quedan sometidos a estas normas serán entre otros los siguientes:

- Centros de cría equinos.
- Escuelas de adiestramiento equino.
- Picaderos.
- Establecimientos para atenciones sanitarias de animales (clínicas veterinarias).
- Cuadras deportivas o de alquiler.
- Otros establecimientos para la práctica ecuestre.

#### Condiciones zoosanitarias de las Instalaciones Hípicas.

Las instalaciones hípicas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dispondrán de un emplazamiento, con aislamiento adecuado, que evite el posible contagio de enfermedades a, o animales extraños al establecimiento.
- Las construcciones, instalaciones y equipos deberán proporcionar un ambiente higiénico, servirán de defensa ante peligros a los animales y facilitarán las acciones zoosanitarias.
- Dispondrán de dotación de agua potable.
- La eliminación de estiércoles y aguas residuales se realizará de forma que no entrañen peligro de contagio para otros animales, ni para las personas.



- Dispondrán de recintos, locales de fácil lavado y desinfección para el aislamiento, secuestro y observación de animales enfermos o sospechosos de enfermedad.
- Dispondrán de medios para la limpieza y la desinfección de locales, material y utensilios en contacto con los animales y de medios para la destrucción o eliminación higiénica de cadáveres animales y materias contumaces.
- Dispondrán de un programa definido de higiene y profilaxis de los animales albergados, propuesto por un técnico veterinario y de un programa de manejo adecuado, para que los animales se mantengan en buen estado de salud.
- Los responsables de estas actividades deberán proceder, siempre que sea necesario y, en todo caso, semestralmente, a la desinfección, desinsectación y desratización a fondo de los locales y material en contacto con los animales y, a suministrar a la autoridad competente cuanta información, de carácter zosanitario, le sea solicitada.

### Condiciones urbanísticas de las Instalaciones Hípicas.

- Las instalaciones hípicas deberán emplazarse en parcelas que obligatoriamente limitarán por alguno de sus lados con una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado.
- Las distancias mínimas a suelos urbanos y urbanizables y entre instalaciones son las determinadas por la normativa sectorial. En caso de que esta no establezca determinaciones concretas, la distancia mínima a suelos urbanos y urbanizables será de 1.000 (mil) metros.
- Se permite la apertura de senderos y pistas exteriores a la instalación, limitadas a una distancia máxima de 100 metros, desde el enlace con un viario existente.
- La superficie mínima de las parcelas para poder albergar instalaciones hípicas será la determinada por el TRLOTUP

### Condiciones de las edificaciones y construcciones necesarias vinculadas a las instalaciones hípicas.

- Una instalación hípica podrá contar, además de con cuadras, con establos, cuartos o almacenes, boxes, picadero, picadero de cuerda, pista de saltos, pista de calentamiento, etc., con una clínica veterinaria, cafetería, club social, estercolero y/o balsa de estiércol y purines, depósito de agua, etc. además de dependencias higiénicas y sanitarias para los trabajadores (aseo, vestuario o similar).



- El dimensionamiento de una instalación hípica se regirá por las necesidades de espacio y volumen requerido por los animales (solípedos), así como por los requerimientos de instalaciones complementarias vinculadas a la actividad. La superficie máxima construida siempre estará en función del producto entre la superficie necesaria para cada animal y el número de estos, pudiendo tomar como valor orientativo entre 5,0 - 9,0 m<sup>2</sup> por animal adulto. La superficie mínima por animal dependerá de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, o en su caso, de la etología de la especie en cuestión, por lo que se deberá recabar informe de la Consellería competente.
- La ocupación máxima de las edificaciones en parcelas destinadas a instalaciones hípcas será del 20% (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de la superficie útil de la parcela. A tales efectos no computan como superficie útil las laderas (con pendientes superiores a 50%) o cauces de barranco, o bien las zonas que presenten valores sometidos a algún grado de protección.
- Las edificaciones e instalaciones tendrán carácter de aisladas, aunque por cuestiones obvias de menor ocupación y menor impacto en el territorio deberán formar un conjunto localizado, emplazándose preferiblemente en aquellas partes de la parcela que presente menor impacto paisajístico y territorial, siempre con acceso desde camino público, evitándose de esta manera tener que crear caminos interiores para el acceso a las distintas partes de la instalación.
- La distancia mínima a linderos, de la edificación o edificaciones, a laterales o fondo, será de 5 metros.
- La distancia mínima a linderos, de la edificación o edificaciones, a eje de vía o camino, será de 10 metros.
- Con carácter general las edificaciones y construcciones serán de una planta. La determinación de la altura máxima de las edificaciones se realizará desde puntos del terreno inmediatamente colindantes al punto de coronación de la cubierta. La altura máxima de las edificaciones será la siguiente:
  - 4 metros para instalaciones hípcas tradicionales y familiares.
  - 5 metros para instalaciones hípcas profesionales e industriales.
- Las alturas máximas anteriormente expuestas se podrán incrementar en aquellas edificaciones de una planta y en los casos en que técnicamente se justifique como indispensable para el correcto funcionamiento de la instalación hípica. En cualquier caso, este incremento de altura no podrá



superar en más de un 40% la altura máxima fijada para cada tipo de explotación y con una superficie no mayor al 33% de la planta baja.

- Las vallas, cercas y cerramientos de picaderos, pistas, patios, etc., deberán ser inocuos para los animales y acordes a sus características etológicas, salvo que se justifique otras características para el correcto funcionamiento de la instalación.
- Los vallados y cerramientos de parcela se regularán por lo establecido en el artículo 67 de estas Normas.
- Será recomendable el uso de elementos vegetales para tapizar u ocultar estos vallados (setos o plantas trepadoras, etc.)
- Las edificaciones e instalaciones hípicas no deben nunca presentar tipologías o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, prohibiéndose especialmente el empleo de materiales o elementos de deshecho en su construcción. Se buscará en la medida en que la funcionalidad lo permita, un equilibrio entre alturas, formas, colores y texturas relacionadas con el entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo.
- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos totalmente acabados, mediante la aplicación de enfoscados, revestidos, chapados, etc.
- Los materiales empleados en los elementos que estén directamente en contacto con el ganado, deberán ser inocuos para los animales, debiendo ser además de fácil limpieza y desinfección. Se vigilará que no presenten bordes punzantes o afilados que puedan dañar a los animales.
- Las instalaciones hípicas podrán disponer de un área de descanso para el personal (peones, capataz, veterinario, etc.), para aquellas ocasiones en que por circunstancias de la actividad deba pernoctar en la instalación hípica. La superficie de esta área de descanso vendrá en función del número de animales con el que cuente la instalación y nunca esta superficie implicará un aumento de la superficie máxima autorizable, proponiéndose las siguientes:

Nº de ejemplares	Superficie útil del área de descanso	Superficie máxima Autorizable (m <sup>2</sup> )
Hasta 25	0,33	15
De 26 a 70	0,20	20
Más de 70	0,12	30



**E Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable**

Se entiende por tales aquellas que o bien deban emplazarse en suelo no urbanizable o bien no sean propias de los Suelos Urbano o Urbanizable.

De manera enunciativa, nos estamos refiriendo a almacenes no agrícolas, silos de almacén de grano, instalaciones de apoyo a actividades extractivas, desguaces, etc. Se regirán por lo establecido en el artículo 211 (varios apartados) del TRLOTUP, conforme al cual, para la concesión de autorización será necesaria la tramitación de las autorizaciones preceptivas, en los términos previstos en el TRLOTUP. En cualquier caso, este tipo de actividad podrá permitirse únicamente en Suelo No Urbanizable Común.

**F Construcciones e instalaciones vinculadas a la generación, el transporte y distribución de energía eléctrica que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable**

**F.1 Instalaciones de generación de energías renovables.** En SNU se permiten las instalaciones de generación de energías renovables. Su tramitación se regulará por el régimen establecido en el TRLOTUP.

**F.2** En SNU se permiten las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica. Su tramitación se regulará por el régimen establecido en el TRLOTUP.

En el SNU (tanto protegido como no) se permiten las instalaciones eléctricas necesarias para el abastecimiento a los desarrollos previstos por el Plan (suelos urbanos, urbanizables, dotacionales, etc.), sin perjuicio de que a través de autorizaciones y/o evaluaciones de legislaciones sectoriales (evaluación de impacto ambiental, Red Natura 2000, autorización en terrenos forestales, etc.) se determine si son aceptables las instalaciones concretas propuestas, o no.

Las servidumbres de las instalaciones eléctricas actuales o futuras respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Ley 24/2013, del Sector Eléctrico, así como en el R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, debiendo respetar igualmente lo dispuesto en el punto 5.12 de la ITC-LAT 07 del Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, variando en función de la tipología constructiva, debiéndose consultar a la empresa responsable de las mismas.

En virtud del artículo 162.1 del citado Real Decreto 1955/2000 es obligatorio obtener, para construir en parcelas afectadas por líneas de alta tensión, la autorización por parte de la Administración competente. Por tanto, se deberá consultar a la empresa titular previamente a la concesión de licencias e inicio de las obras. Las limitaciones



como consecuencia del establecimiento de las líneas eléctricas que deberán atenderse, con las señaladas en el artículo 162.37.

### **G Construcciones e instalaciones vinculadas a las telecomunicaciones que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable**

Con carácter general se permitirán las torres de comunicaciones en el ZRP-NA y ZRP-AG, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias e intentando, tanto en su ubicación como en la ejecución de las mismas, minimizar el impacto ambiental (paisaje, vegetación, etc.).

Igualmente se deberán cumplir respecto a las mismas las recomendaciones respecto a emisiones establecidas en la ordenanza reguladora de este plan y en concreto los niveles de referencia y restricciones básicas para campos electromagnéticos establecidos en las recomendaciones del consejo de 12 de julio de 1999.

### **Art. 51 LIMITACIONES AL USO DEL SUELO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA POTABLE**

En la zona de protección de los manantiales y pozos de captación de agua destinada al consumo humano se prohíbe la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos, el almacenamiento temporal y los vertidos de residuos, la ejecución de pozos absorbentes 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, cualquiera 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 metros) 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. Todas las actuaciones de tipo edificatorio en esta zona, requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y deberán justificar la necesidad de su emplazamiento en ella.

---

<sup>7</sup> Artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000:

*En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

*Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.*



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.

### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RURALES**

---

#### **Art. 52 SANEAMIENTO Y SERVICIOS.**

En la solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería competente en Medio Ambiente u organismo correspondiente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso. Igualmente, en la solicitud se hará justificación expresa de las medidas de protección contra incendios y de minimización de daños por incendios forestales en las edificaciones y/o instalaciones que se pretende ejecutar.

#### **Art. 53 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del medio rural o bien en soluciones innovadoras de calidad contrastada, siendo rechazables aquellas que por los materiales o coloridos empleados afecten claramente al paisaje natural en que se ubican. Todas las edificaciones deberán terminarse exteriormente en su totalidad, siendo preciso incorporar a la preceptiva solicitud de Licencia Municipal de Obras el compromiso escrito de finalización de todo el exterior de la edificación, con anterioridad al comienzo de su ejecución.

Cuando por la especial naturaleza de la edificación, las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de los materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolas con el ambiente urbanístico y paisajístico propio del municipio.

En el caso de que la edificación se destine a uso residencial, se presentará junto con el proyecto técnico y/o la solicitud de licencia, una colección de infografías o fotomontajes que describan el impacto real sobre el territorio de lo que se propone, desde distintos ángulos y a distintas distancias del punto de vista. El contenido de estas infografías será vinculante, por lo que se exigirá al solicitante que la realidad construida se ciña a lo proyectado inicialmente, una vez que haya obtenido la correspondiente



Licencia.

Se protegerá el arbolado integrado en masa arbórea y los árboles aislados de diámetro en tronco superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido. Se prohíbe la tala de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

#### **Art. 54 FACHADAS**

Las fachadas reunirán las mismas condiciones que las señaladas para la zona de ordenación del casco urbano.

#### **Art. 55 CUBIERTAS**

Las cubiertas reunirán las mismas condiciones que las señaladas para la zona de ordenación del casco urbano.

#### **Art. 56 CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA**

Los materiales de las cercas de cerramiento de parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse con materiales que por su disposición y color se integren armónicamente en el medio.

Los cercados cinegéticos se regirán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos. También se estará a lo dispuesto en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores de carácter institucional o los que identifiquen la localización de un determinado bien o instalación de carácter privado. Para estos casos deberá solicitarse licencia municipal, haciendo constar las características del cartel informativo: dimensiones, colores, texturas, soporte, posición prevista de emplazamiento, etc.

##### **1. Condiciones específicas de los vallados**

- a) **En suelo no urbanizable protegido**, y sin perjuicio de las mayores limitaciones que se derivaran de la legislación sectorial o de los informes preceptivos de Administraciones afectadas, únicamente se permite el cercado simple de los



predios, mediante elementos permeables vegetales o malla metálica de hasta 1,60 metros de altura, sin ningún tipo de zócalo inferior, y siempre que reúnan las condiciones de vallado cinegético. Las separaciones a caminos, lindes y otros elementos serán las indicadas para el suelo no urbanizable común.

**Los cercados cinegéticos** se registrarán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos. También se estará a lo dispuesto en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

- b) **En suelo no urbanizable común** se permite el vallado de las propiedades rústicas, cumpliendo las separaciones a caminos y lindes establecidas en las presentes normas, y las siguientes características constructivas:

El vallado de las parcelas rústicas respecto de los caminos se realizará con elementos permeables o calados de tipo vegetal, malla de alambre simple torsión o similar, con una altura máxima de 2 metros de altura desde la rasante del terreno, pudiendo realizar un basamento o zócalo macizo en su parte inferior de altura máxima 100 centímetros (1 metro). Se deberán respetar las distancias para vallados establecidas en las presentes normas.

Por lo que respecta al vallado o cercado situado en colindancia entre dos parcelas particulares, este cumplirá las características anteriores.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las condiciones más restrictivas y de regulaciones en otros aspectos más detallados que pudieran derivarse de la costumbre, de las normas de la comunidad de agricultores y del cumplimiento de las servidumbres del Código Civil.

## 2. Separación de los vallados

La distancia mínima a caminos públicos, rurales o privados utilizados por más de una parcela será de cuatro metros (4 m.) a sus ejes y tres metros (3 m.) a sus bordes laterales, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por otras normas de aplicación.

**Separación del vallado respecto de las acequias:** El cerramiento agrícola deberá de estar separado como norma general la mitad de la luz o anchura de la acequia, contando esta distancia desde la cara exterior del margen, y como mínimo medio metro de la cara del agua de la canalización de obra, y sujetarse en todo caso a las instrucciones de la Comunidad de Regantes.

Cuando interrumpan caminos existentes, para la obtención de la Licencia de obras o autorización correspondiente se deberá justificar la titularidad del camino interrumpido, y el consentimiento formal y por escrito de los titulares de parcelas que puedan justificar



servidumbre de paso por él.

### **Art. 57 MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 4 metros.
- En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.
- Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmonte o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.
- Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.
- En las zonas con riesgo de deslizamiento medio las actuaciones que se desarrollen en ellas deberán tenerlo en cuenta para adoptar, en su caso, las medidas correspondientes.
- En los ZRC-AG y ZRP-AG se intentará, en la medida de lo posible en el procedimiento de autorización, que la ubicación de las construcciones e instalaciones permitidas minimice los movimientos de tierras, evitando las zonas de drenaje de aguas.

### **Art. 58 JARDINERÍA Y ARBOLADO**

En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

Se respetará e incorporará, hasta donde sea posible, la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

Se establece como objetivo en las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente, si fuera preciso, su almacenaje.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las



condiciones sanitarias que presenten.

#### **Art. 59 RETRANQUEOS A CAMINOS Y LINDEROS**

La distancia mínima de la nueva edificación a acequias y caminos será de cinco metros, contados desde el eje del camino o acequia.

En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecida en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua.

La separación mínima de la edificación a linderos entre vecinos (predio colindante) será de cinco metros o el doble de la altura de la edificación (la mayor de ambas medidas). Excepcionalmente y si hay acuerdo escrito entre vecinos recogido en escritura pública, las edificaciones podrán adosarse al lindero en la posición, longitud y forma que se recoja en el documento escrito. Dicha escritura irá acompañada de un croquis descriptivo de la posición que ocupa la edificación que se autoriza en el lindero.

Las determinaciones anteriores no serán de aplicación en el caso de edificaciones existentes de procedencia histórica.

#### **Art. 60 CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo en las siguientes condiciones:

- La separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con la licencia concedida, será de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc. inferiores a 16 m<sup>2</sup> de superficie ni construcciones tales como pozos, balsas soterradas o aéreas o estanques.

### **SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS RURALES**

---

#### **Art. 61 ZONA RURAL COMÚN, AGROPECUARIA**

##### **1. Ámbito de aplicación.**

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo, situados en zonas antropizadas próximas al suelo sellado (en la parte sur del término municipal y algunas zonas intercaladas en la parte noreste) y tradicionalmente destinados a uso agrícola. Se corresponden con la clave **ZRC-AG**



## 2. Regulación de usos.

Se permiten todos usos señalado sen el artículo 211 del TRLOTUP, entre los que se encuentran los relacionados con el aprovechamiento agropecuario<sup>8</sup>, forestal o cinegético, la generación de energía renovable y otro tipo de actividades, como las señaladas en el apartado siguiente, que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean. En el caso de las granjas, solo podrán ubicarse si se sitúan a una distancia mínima de mil metros (1.000 m.) del núcleo urbano, en zonas donde no exista vulnerabilidad alta o media a la contaminación de acuíferos. Esta limitación no afecta a los apriscos o corrales de ganado ovino o caprino vinculados a la ganadería extensiva, salvo en lo relativo a la distancia mínima a los núcleos de población, que sí deberá respetarse.

En el caso de que se trate de una ZR incluida dentro de la Infraestructura Verde del territorio, por formar parte de las unidades de paisaje de valor alto o muy alto, se estará también a las limitaciones de ciertos usos establecidas en las Normas de Integración Paisajística.

## 3. Actividades no constructivas.

Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíbe la creación de escombreras.

## 4. Actividades constructivas.

Se permiten las edificaciones e instalaciones vinculadas a todos los usos y aprovechamientos señalados en el artículo 211 del TRLOTUP, incluyendo las instalaciones destinadas al apoyo de la industria ganadera, la agroalimentaria de tratamiento y transformación, destinadas a la transformación de productos alimenticios a partir de materia prima vegetal, tales como bodegas, conserveras, almazaras, fábricas de

---

<sup>8</sup> El uso ganadero se atenderá, entre otras, a lo señalado en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana y en la modificación recogida en la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 16/2010, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. También se estará a lo establecido en el artículo 5. Dos A) del RD 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas



precocinados y/o congelados e instalaciones similares, las instalaciones agropecuarias, forestales, avícolas, etc., las viviendas vinculadas a la explotación agraria, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos, de ocio así como las necesarias para la generación de energía renovable. También se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable, así como las estaciones de servicio y el estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre que requiera la ocupación mínima de una hectárea.

Son autorizables las actuaciones de restauración y/o rehabilitación de la arquitectura tradicional, según la descripción de la misma recogida en el TRLOTUP y en los términos señalados en el artículo 219 de dicha ley.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la Administración promotora deberá justificarse la adecuación estética de la edificación a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

## **Art. 62 ZONA RURAL COMÚN, FORESTAL**

### **1. Ámbito de aplicación.**

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo, situados al oeste de Albalat dels Tarongers y tradicionalmente destinados a uso agrícola. (Clave **ZRC-FO**)

### **2. Regulación de usos.**

Con carácter general, los aprovechamientos se regirán por lo establecido en la Ley 3/1993 (modificada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat), en la legislación reguladora de otros aprovechamientos autorizables<sup>9</sup>. A efectos del artículo

---

<sup>9</sup> Decreto 12/1987 y Decreto 133/1989 reguladoras de la actividad apícola; Decreto 138/1994 por la que se regula la circulación de vehículos por terrenos forestales; Decreto 233/1994, Orden de 23 de febrero de 1995 de la Conselleria de Medio Ambiente y Orden 20 de marzo de 2000 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladores de las acampadas y el uso de instalaciones recreativas en los montes; Orden 16 de septiembre de 1996 de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente reguladora de la recolección de setas y otros hongos; Orden de 11 de septiembre de 1998 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladora de la recolección de la trufa; Decreto 63/1986, de 19 de mayo sobre ordenación de campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana; Decreto 74/1988, de 23 de mayo, por el que se establecen normas para la regulación de la cetrería en la Comunidad Valenciana; Orden de 15 de junio de 1988, de la Conselleria de Agricultura y Pesca, por la que se regula la actividad cinegética de la Comunidad Valenciana; Decreto 50/1994, de 7 de marzo del Gobierno Valenciano, por el que se regulan los planes de aprovechamiento cinegético en terrenos de régimen cinegético especial dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana.; Orden de 14 de septiembre de 2001, de la Conselleria de Medio Ambiente, por la que se desarrolla el Real Decreto 581/2001, por el que en determinadas zonas húmedas se prohíbe la tenencia y el uso de municiones que contengan plomo para el ejercicio de la caza y el tiro deportivo; Resolución de 26 de abril de 1988, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se dan normas para la señalización de los terrenos sometido a régimen especial de caza y pesca y vías pecuarias; etc.



2.d) (modificado) de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana, se permitirá – previa inspección y autorización del agente forestal o personal al servicio de la Conselleria competente- la recuperación del uso agrario en las fincas que anteriormente tuvieran ese uso y hubieran quedado abandonadas, correspondiendo la parcelación y relieve de las mismas a terrenos típicamente agrarios.

Son autorizables las actuaciones de restauración y/o rehabilitación de la arquitectura tradicional, según la descripción de la misma recogida en el TRLOTUP y en los términos señalados en el artículo 219 de dicha ley.

## **Art. 63 ZONA RURAL PROTEGIDA, NATURAL**

### **1. Ámbito de aplicación.**

Se corresponden con la clave **ZRP-NA**. Los usos agrícolas permitidos son los existentes en el momento de la aprobación del PGE, no siendo admisibles nuevas transformaciones agrícolas en este tipo de suelo. Los usos ganaderos permitidos serán únicamente los de carácter extensivo, no siendo admisible el uso ganadero intensivo.

La totalidad de los montes de Dominio Público y Utilidad Pública del término se incluyen en esta zona. Conforme al artículo 48. c) de la Ley 3/93, los montes de dominio público y los catalogados como de utilidad pública o protectores no podrán ser roturados ni destinados a usos no forestales. La totalidad de estos montes, dentro de esta categoría de suelo, se considera como de protección forestal y en ellos será de aplicación la normativa sectorial forestal.

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, por lo que, a las limitaciones siguientes, se unen las derivadas de su condición de elementos integrantes de dicha Infraestructura, recogidas en las Normas de Integración Paisajística de este plan.

### **2. Regulación de usos.**

Los aprovechamientos se regirán por lo establecido en la Ley 3/1993 (modificada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat) y en la legislación reguladora de otros aprovechamientos autorizables<sup>10</sup>. A efectos del artículo 2.d) (modificado) de la Ley

---

<sup>10</sup> Decreto 12/1987 y Decreto 133/1989 reguladoras de la actividad apícola; Decreto 138/1994 por la que se regula la circulación de vehículos por terrenos forestales; Decreto 233/1994, Orden de 23 de febrero de 1995 de la Conselleria de Medio Ambiente y Orden 20 de marzo de 2000 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladores de las acampadas y el uso de instalaciones recreativas en los montes; Orden 16 de septiembre de 1996 de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente reguladora de la recolección de setas y otros hongos; Orden de 11 de septiembre de 1998 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladora de la recolección de la trufa; Decreto 63/1986, de 19 de mayo sobre ordenación de campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana; Decreto 74/1988, de 23 de mayo, por el que se establecen normas para la regulación de la cetrería en la Comunidad Valenciana; Orden de 15 de junio de 1988, de la Conselleria de Agricultura



3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana, se permitirá el mantenimiento del uso agrario en las fincas que anteriormente tuvieran ese uso, correspondiendo la parcelación y relieve de las mismas a terrenos típicamente agrarios. El uso principal será el forestal.

### 3. Actividades constructivas.

Solo son autorizables las edificaciones existentes y las actuaciones de restauración y/o rehabilitación de la arquitectura tradicional, según la descripción de la misma recogida en el TRLOTUP y en los términos señalados en el artículo 219 de dicha ley.

En esta zona solo se permiten las instalaciones de generación de energía renovable para el autoconsumo, en caso de que sean compatibles con la normativa del Parque Natural.

## Art. 64 ZONA RURAL PROTEGIDA, AGRÍCOLA

### 1. Ámbito de aplicación.

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se trata de terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. Se diferencian del ZRC-AG en que tienen alguna limitación más que aquéllos. A diferencia del mismo suelo calificado como "común", en este caso el suelo se ha protegido por formar un mosaico junto con las zonas forestales, ya que rompen con la homogeneidad de las masas forestales, dan así una mayor diversidad al paisaje y podrían actuar como cortafuegos ante un posible incendio en esa zona. Se corresponden con la clave **ZRP-AG**

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

### 2. Regulación de usos.

Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario o cinegético, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda

---

*y Pesca, por la que se regula la actividad cinegética de la Comunidad Valenciana; Decreto 50/1994, de 7 de marzo del Gobierno Valenciano, por el que se regulan los planes de aprovechamiento cinegético en terrenos de régimen cinegético especial dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana.; Orden de 14 de septiembre de 2001, de la Consellería de Medio Ambiente, por la que se desarrolla el Real Decreto 581/2001, por el que en determinadas zonas húmedas se prohíbe la tenencia y el uso de municiones que contengan plomo para el ejercicio de la caza y el tiro deportivo; Resolución de 26 de abril de 1988, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se dan normas para la señalización de los terrenos sometido a régimen especial de caza y pesca y vías pecuarias; etc.*



afección sobre las zonas arbóreas que las rodean. El uso forestal es autorizable.

### **3. Actividades no constructivas.**

Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíben la creación de escombreras y las extracciones de áridos y tierras.

### **4. Actividades constructivas.**

Son autorizables las instalaciones destinadas al apoyo de la industria ganadera extensiva (tales como refugios y apriscos de ganado). No son autorizables nuevas instalaciones ganaderas porcinas intensivas, pero si las existentes a la entrada en vigor de este PGE incluyendo sus posibles ampliaciones o reformas, como consecuencia de la adaptación a la normativa sectorial actual o futura, así como las instalaciones complementarias destinadas a optimizar el tratamiento de los residuos generados por la actividad ganadera. Son autorizables, con el régimen y tramitación que correspondan, las nuevas instalaciones ganaderas no porcinas, así como las instalaciones vinculadas a las industrias agroalimentarias de tratamiento y transformación que se dediquen a productos agropecuarios producidos en la zona y su entorno, tales como bodegas, conserveras, almazaras, fábricas de precocinados y/o congelados e instalaciones similares, las instalaciones agrarias, forestales, etc., las viviendas vinculadas a la explotación agraria, las edificaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva y las edificaciones vinculadas a servicios públicos. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

En todo caso, en el ámbito de la ZRP-AG que forma parte de la infraestructura verde municipal, se requerirá estudio de integración paisajística a cualquiera de las actividades a implantar.

En esta zona solo se permiten las instalaciones de generación de energía renovable para el autoconsumo, en caso de que sean compatibles con la normativa del Parque Natural.



## **Art. 65 ZONA RURAL PROTEGIDA, AFICCIONES DE VÍAS PECUARIAS**

### **1. Ámbito de aplicación.**

Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave **ZRP-DP**.

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

En la redacción del presente PGE se ha recogido la totalidad de las vías pecuarias: la Vereda de la Montañeta, la Vereda del Barranco de Segart, La Vereda de la Murta, La Vereda de la Comediana, la Colada Azagador del Río Palancia, el Cordel de la Calderona y Camino de los Arrietos y la Colada del Camino del Asegaor, de acuerdo con la información digitalizada que figura en el visor GVA. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural.

### **2. Fondo Documental de Vías Pecuarias.**

El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constará la relación de todos los cordeles y veredas, que tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuírselo mediante el correspondiente expediente administrativo.

### **3. Regulación de usos.**

Se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana y la INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias y el vigente Proyecto de Vías Pecuarias, que determina la anchura legal y necesaria de cada vía pecuaria.

Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todo momento circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función de corredor biológico. A su paso por el suelo urbano la anchura se adapta a la ordenación existente.

Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganado. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupadas, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. No obstante, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afinado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no



perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria, previa autorización del organismo competente en la materia.

#### **4. Conservación y policía.**

Se estará a lo establecido por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

La Administración competente ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.

La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo autonómico competente. Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

#### **5. Modificación del trazado.**

Se estará a lo establecido por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

La anchura legal y necesaria, así como su trazado, aparecen reflejados en los planos de ordenación estructural OE-2 y OE-4.1 del PGE

### **Art. 66 ZONA RURAL PROTEGIDA, AFECIONES - DOMINIO HIDRÁULICO**

#### **1. Ámbito de aplicación.**

Comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Clave **ZRP-CA**.

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

#### **2. Regulación de usos.**

Debido a que estas áreas de suelo no urbanizable son de aprovechamiento público, conformadoras de redes de distribución de acuíferos, exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para



favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional.

Este tipo de suelo se registrará por lo establecido por el Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto, la distancia mínima de separación de las edificaciones e instalaciones será de 20 m lineales en los ríos y 5 m en barrancos y acequias, considerando dicha distancia desde el punto de máxima avenida de éstos. Se podrán realizar cercados desde una separación mínima de 5 m.

Hasta los 100 m. las construcciones u otras actividades que supongan alteración sustancial del relieve están sometidas a previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

Las determinaciones específicas de este PGE en relación a la ZRP-AF2 aparecen reflejadas en los planos de ordenación OE-2 y OE-4.2.

### 3. Otras determinaciones

Para los cauces que atraviesan suelo no urbanizable protegido (ZRP) además de aplicarles los usos de estos tipos de suelo, deberá cumplirse lo establecido en la legislación sectorial para cauces.

## Art. 67 ZONA RURAL PROTEGIDA, AFICCIONES - CARRETERAS

### 1. Ámbito de aplicación.

Protege todos aquellos terrenos afectados por una carretera y su dominio público, perjuicio de sus posibles ampliaciones o incorporaciones. Se corresponden con la clave **ZRP-CR**.

### 2. Regulación de usos.

En la zona de protección de carreteras, los usos permitidos y las posibles actuaciones en esta clase de suelos se registrarán por lo establecido en el artículo 33.4 de la LEY 6/1991, de 27 marzo, Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Conforme señala el artículo 34.1 de la misma ley, la realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de las vías del Sistema Viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía. Así mismo y de acuerdo con el artículo 38.1, será necesaria, en todo caso, la autorización previa



de la Administración titular de la vía para el establecimiento de cruces de cualquier clase en las vías que componen el Sistema Viario.

También se estará a lo señalado en la legislación estatal de carreteras.

En lo que se refiere a las carreteras CV-326 y CV-329, de la Red de la Diputación, deberá tenerse en consideración lo siguiente:

1. Es obligatorio obtener la autorización previa de la Diputación de Valencia para la ejecución de accesos a la carretera.
2. Es obligatorio desvincular de las actividades y usos constructivos en suelo no urbanizable que puedan establecerse en las parcelas colindantes a la carretera, la parte de la parcela situada dentro de la zona de protección de la carretera. Esta parte de la parcela no podrá computar como superficie de la actividad a efectos de establecer la parcela mínima.
3. Se prohíbe el empleo de fábricas de cualquier clase en los cerramientos de parcelas situados dentro de la zona de protección de la carretera.
4. La distancia mínima de los vallados a la carretera será la establecida en los artículos 32 y 33 de la Ley 6/91 de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

Sin perjuicio de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias y dominio público hidráulico, los espacios de protección libres de edificación se establecen en:

- Extracción de agua potable: 30 m.
- Canalizaciones y conducciones generales de agua: 5 m.
- Depósito regulador de agua potable: 50 m.
- Cementerio municipal: 40 m.
- Ecoparque o punto Limpio: 200 m
- Depuradoras de aguas residuales: 50 m.

En el interior de estos espacios solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

En lo que se refiere a la carretera A-23 deberá tenerse en consideración que, con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la Red de Carreteras del Estado. El Ministerio de Fomento queda facultado para reordenar también los accesos existentes, según el artículo 36 de la Ley de Carreteras del Estado.

En esta zona no se permiten las instalaciones de generación de energía renovable.



## **Art. 68 ZONA RURAL PROTEGIDA, RIESGOS - INUNDACIÓN**

### **1. Ámbito de aplicación.**

Protege todos aquellos terrenos sujetos a riesgo de inundación determinado en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y por el PATRICOVA. Se corresponden con la clave **ZRP-RI**.

### **2. Regulación de usos.**

Se regirán por lo establecido en la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente (PATRICOVA).

Son autorizables las actuaciones de restauración y/o rehabilitación de la arquitectura tradicional vernácula, según la descripción de la misma recogida en el TRLOTUP y en los términos señalados en el artículo 219 de dicha ley.

En esta zona solo se permiten las instalaciones de generación de energía renovable para el autoconsumo.

## **Art. 69 PROTECCIÓN DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Además de las zonas de ordenación estructural descritas anteriormente, en el suelo rural existen dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas, que no llegan a constituir áreas diferenciables como zonas de ordenación estructural, ya sea porque su existencia no determina el uso principal de una zona (aunque lo limite y condicione) o por su menor entidad superficial. No obstante, este tipo de infraestructuras juegan un papel fundamental en la vertebración y funcionalidad del territorio y aparecen detalladamente localizadas, cuantificadas y ordenadas, tanto en el PGE como en el P.O.P. Los terrenos en los que se encuentran determinadas infraestructuras pueden disponer de un área de protección o policía, en virtud de la respectiva legislación sectorial, que igualmente aparece señalada en los planos de ordenación del PGE y del P.O.P., sin perjuicio de sus posibles ampliaciones o incorporaciones. Se identifican en los planos y en la parte escrita del plan con distintos códigos, según el Anexo IV del TRLOTUP

Las actuaciones y los usos posibles del suelo en las zonas de protección, reserva o policía, que comporten la ejecución de cualquier tipo de edificación o infraestructura o que alteren el relieve del suelo, estarán sometidas al previo informe favorable del organismo a quien corresponda la tutela y control de dichos terrenos, en función de las respectivas normativas sectoriales.

### **1. Elementos integrantes de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas en suelo no urbanizable.**

Entre este tipo de dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas, se encuentran:



- La red de caminos
- La red de distribución eléctrica
- Las canalizaciones de agua potable
- Los pozos y depósitos de suministro de agua potable
- Las depuradoras de aguas residuales, industriales y urbanas y las zonas de protección de las mismas.
- Las canalizaciones de aguas residuales y las zonas de protección de las mismas.

## 2. Regulación de usos.

Se regirán por lo establecido en la legislación sectorial pertinente.

**En lo que se refiere a las grandes infraestructuras eléctricas** y a efectos del artículo 5 de la Ley 45/1997, de 27 de noviembre, reguladora del sector eléctrico y del artículo 112 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, en el PGE se han identificado las grandes infraestructuras de generación y evacuación de energía eléctrica.

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Asimismo, conforme lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "*queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*". La citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, deberá solicitarse a Red Eléctrica de España la delimitación de la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando en la solicitud la información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Tanto el número de apoyo como el código de la línea de Red Eléctrica de España, están indicados en una placa de color azul colocada en uno de los montantes de la línea, en una etiqueta con código de barras o directamente indicado en una de las peanas.

.....

En el caso de **suelos dotacionales incluidos en la zona de protección de carreteras**, los usos permitidos y las posibles actuaciones en esta clase de suelos se regirán por lo establecido en el artículo 33.4 de la LEY 6/1991, de 27 marzo, Ley de Carreteras de la



Comunidad Valenciana. Conforme señala el artículo 34.1 de la misma ley, la realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de las vías del Sistema Viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía. Así mismo y de acuerdo con el artículo 38.1, será necesaria, en todo caso, la autorización previa de la Administración titular de la vía para el establecimiento de cruces de cualquier clase en las vías que componen el Sistema Viario.

También se estará a lo señalado en la legislación estatal de carreteras.<sup>11</sup>

Sin perjuicio de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias y dominio público hidráulico, los espacios de protección libres de edificación se establecen en:

- Extracción de agua potable: 30 m.
- Canalizaciones y conducciones generales de agua: 5 m.
- Depósito regulador de agua potable: 50 m.
- Cementerio municipal: 40 m.
- Ecoparque o punto Limpio: 200 m
- Depuradoras de aguas residuales: 50 m.

En el interior de estos espacios solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

### **Art. 70 INSTALACIONES AGROPECUARIAS**

Se estará a lo establecido en los artículos 211.a), entre otros, del TRLOTUP En el caso de las granjas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGE, con el fin de adaptarlas a la legislación sectorial, se permite la ejecución de obras de adaptación (incluyendo la ampliación si fuera necesario y se justificara, siempre que se encuentren a la distancia mínima de los núcleos de población señalada en este plan y en posiciones adecuadas). Este tipo de obras, que se tramitarán conforme establezca la legislación

---

<sup>11</sup> Se refiere, entre otras, a las siguientes disposiciones:

1994-12-30 Ley 42-1994, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social  
1996-12-30 Ley 13-1996 de 30 de diciembre - Modifica art. 19 y 21 de la Ley de Carreteras del Estado  
1997-12-30 Ley 66-1997, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social  
1999-10-01 R.D. Ley 15-1999, de 1 de octubre referente al sector de hidrocarburos por el que se modifica el art 19-4  
2000-12-29 Ley 14-2000 de 29 de diciembre - Modifica los art 31 y 34 de la Ley de Carreteras del Estado  
2001-06-22 R.D. Ley 11-2001, de 22 de junio por el que se modifica el artículo 29 de la Ley 25-1988, de Carreteras  
2001-12-27 Ley 24-2001 de 27 de diciembre - Modifica los art 8 y 10 de la Ley de Carreteras del Estado  
2003-09-26 Real Decreto 1231-2003 Nomenclatura de carreteras y Catálogo de la Red del Estado  
2003-10-01 Corrección de erratas y error RD 1231-2003  
2003-10-08 OC 14-2003 aplicación de la nueva nomenclatura de AP y AV  
2003-11-06 Corrección de erratas y error del R.D. 1231-2003  
2009 Nomenclatura y Catálogo de Autopistas y Autovías. Consolidado 2009  
2015 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras



de aplicación, deberá cumplir además las normas urbanísticas de este plan.

Así mismo, se estará a lo señalado en el Capítulo XIII de la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 16/2010, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, de modificación de la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, el Capítulo XI de la LEY 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

## CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

### SECCIÓN PRIMERA: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

#### Art. 71 NATURALEZA Y FINALIDAD.

1. La presente normativa es parte de un documento de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General Estructural de Albalat dels Tarongers.
2. Se formula al amparo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (2021/7508), de la Comunitat Valenciana. Se establecen en esta normativa determinaciones que afectan al paisaje del territorio.

#### Art. 72 ÁMBITO.

1. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Albalat dels Tarongers.
2. Todas las normas de integración paisajística serán de obligado cumplimiento para aquellas actuaciones públicas o privadas que supongan una afección al paisaje. En consecuencia, los estudios de integración paisajística y programas de paisaje que no se aprueben conjuntamente con el Estudio de Paisaje del que forma parte del PGE, deberán cumplir con esta normativa y justificar su adecuación a la misma.
3. Parte del ámbito está incluido en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra Calderona, regulado por el DECRETO 77/2001, de 2 de abril, del Consell, también esta incluido dentro del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Calderona, aprobado mediante DECRETO 46/2006, de 31 de marzo, del Consell.



### **Art. 73 EFECTOS.**

Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y particulares desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del PGE

Las Normas de Integración Paisajística forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, pues constituyen determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, a la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

### **Art. 74 VIGENCIA Y REVISIÓN.**

1. Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivas a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 57 del TRLOTUP. Seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.
2. La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que ha determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los mismos trámites seguidos para su aprobación.

### **Art. 75 INTERPRETACIÓN.**

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento, utilizando siempre el Estudio de Paisaje como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.
2. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.
3. En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevaleciere la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.



**Art. 76 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.**

1. La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento, como Administración que ha procedido a su redacción y aprobación.
2. El ejercicio de esta administración y gestión se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

**Art. 77 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA**

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:
  - a. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
  - b. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:
  - a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.
  - b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.



- c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

## **SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP).**

---

### **Art. 78 NORMAS GENERALES**

Además de lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo Primero se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

1. La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajísticas que sean necesarias.
2. En la Zona Rural Protegida, Afecciones - Dominio Público Hidráulico (ZRP-CA), se mantendrán las condiciones naturales de los cauces, no pudiendo realizarse, en ningún caso, su canalización o dragado, a excepción de los tramos urbanos o aquellas obras debidamente autorizadas y justificadas por su interés público y los proyectos de restauración hidrológico forestal debidamente aprobados por el organismo competente.
3. En las zonas de dominio público hidráulico, así como en los márgenes incluidos en las zonas de servidumbre y de policía definidas en la Ley de Aguas, se conservará la vegetación de ribera, no permitiéndose transformación a cultivo de los destinados a usos forestales.
4. Se prohíbe la ocupación del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier tipo, permanentes o temporales, salvo los debidamente autorizados y justificados por su interés público y en aquellos casos necesarios para obras autorizadas de acondicionamiento o limpieza de los cauces.
5. En general, en las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, serán tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
6. En el suelo no urbanizable protegido integrado en la infraestructura verde municipal, no se permiten los siguientes usos: la instalaciones de generación de energías renovables que no sean de autoconsumo y vinculadas a edificaciones y actividades



autorizables; los almacenes no agrícolas, silos de almacén de grano, instalaciones de apoyo a actividades extractivas, desguaces, etc.

7. Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos forestales, para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, exceptuando la roturación de los terrenos incultos para la repoblación forestal, y en aquellos casos, debidamente justificados para la mejora paisajística y los destinados a la prevención de incendios forestales y gestión forestal.
8. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes de desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
9. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad o de señalización institucional.
10. Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbanos, la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o establecida tanto sobre elementos naturales como sobre las edificaciones.
11. En la Zona Rural Protegida, Afecciones de Vías Pecuarias se asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, además de preservar el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios de acuerdo con la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, recomendando, en consonancia con las Normas Urbanísticas en lo referente a las vías pecuarias.

#### **Art. 79 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.**

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de cornisas salvo cuando formen parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales 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.

3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

#### **Art. 80 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.**

1. En las unidades de Paisaje forestal cualquier actuación con incidencia en el territorio:
  - A. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición de masa forestal, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
  - B. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
  - C. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

#### **Art. 81 INTEGRACIÓN VISUAL.**

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, altos, cortados, cauces naturales y cualquier otro de análoga



naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.
5. Con carácter general en entornos rurales y en el sistema de espacios abiertos, no se recomienda la instalación de elementos que limiten el campo visual, formen pantallas artificiales sobre las vistas más relevantes o rompan la armonía del paisaje.

#### **Art. 82 INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES.**

1. 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. 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.
2. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

#### **Art. 83 INTEGRACIÓN SONORA**

En general, se tendrá en cuenta la emisión sonora tanto puntual como continua producida por la implantación de nuevas actuaciones en el ámbito territorial. Se deberán plantear medidas atenuantes o correctoras que minimicen la contaminación acústica.



#### **Art. 84 INTEGRACIÓN LUMÍNICA**

1. En general en las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
2. En general, se intentará evitar los acristalamientos en las actuaciones, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

### **SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL SUELO URBANO Y ZONA RURAL COMÚN (ZRC-AG)**

---

#### **Art. 85 PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO**

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de ajardinamiento o arbolado, reurbanizaciones, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso, o como podría ser también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, y elementos análogos, o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a las determinaciones establecidas en este PGE y en el Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolla, así como a las siguientes normas de integración paisajística:

1. Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona.
2. Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona. Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas.
3. La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.



4. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno.
5. Se prohíben expresamente las pintadas, murales o grafitis sobre muros y tapias, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas y la empresa publicitadora o promotora de los eventos que se anuncien.
6. El arbolado existente en los viarios y espacios públicos deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono. Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

### **Art. 86 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS BORDES URBANOS**

#### BORDES URBANOS

1. En las zonas de elevada calidad paisajística e incidencia visual, se prohibirán usos con incidencia negativa en el paisaje, tales como vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales, almacenamiento de contenedores, etc. En los restantes suelos no urbanizables, dichos usos preverán barreras visuales vegetales o de otra naturaleza mediante las cuales, desde los principales puntos de observación, queden suficientemente integrados.
2. En los bordes urbanos deberá intervenirse bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el casco urbano consolidado en sus diferentes usos y el entorno agrario. En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
3. Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.

### **Art. 87 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA**

1. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje.
2. En general se prohíbe la tala y arranque o descuaje de los cultivos leñosos con el fin de evitar la pérdida de suelo, biodiversidad y pérdida de calidad paisajística, a excepción de razones fitosanitarias, rejuvenecimiento de la plantación o por sustitución de la especie o variedad cultivada.



3. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en la que hayan de instalarse.
4. Por su valor ecológico, paisajístico y de protección frente a la erosión y los incendios forestales, los terrenos agrícolas enclavados en zonas forestales que contengan cultivos leñosos y, en particular, los que el Plan Sectorial de Prevención de Incendios Forestales considere que actúan como cortafuegos, se favorecerá el mantenimiento de dichos cultivos.

#### **Art. 88 ZONA RURAL COMÚN FORESTAL**

En general, se estará a lo dispuesto en el artículo regulador de la integración paisajística de la vegetación.

### **SECCIÓN CUARTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE**

---

#### **Art. 89 NATURALEZA Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO**

La presente normativa tiene por objeto la protección, conservación y mejora de los elementos catalogados, mediante su defensa, fomento y cuidado.

#### **Art. 90 ÁMBITO Y ALCANCE.**

1. Las presentes normas forman parte de las Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones de Albalat dels Tarongers y son de aplicación en todo su término municipal.
2. La Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones alcanza al inventario que forma parte del mismo y sólo a esos elementos catalogados, sean de propiedad pública o privada. Sus normas quedan sometidas a las generales del Plan General Estructural y a la legislación general y sectorial que le afecten.

#### **Art. 91 ELEMENTOS DE LA SECCIÓN DE PAISAJE DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

La Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones forma parte de la documentación con carácter normativo del presente PGE y del Estudio de Paisaje, incluyendo:

1. La delimitación de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de protección de Espacios Naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local, conforme a la legislación de patrimonio cultural.



2. Los elementos del patrimonio cultural pertenecientes a la ordenación estructural, recogidos en el Catálogo de Protecciones del PGE.
3. Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.

Algunos elementos incluidos en La Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones (espacios naturales, unidades o recursos paisajísticos) que poseen un alcance supramunicipal, se extienden más allá del límite del término municipal. En estos casos, tan sólo quedan integradas en La Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones las superficies de los elementos delimitadas dentro del municipio, sujetos a la aplicación de las correspondientes normativas y planes que les sean de aplicación.

En la Sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones se han incluido los Recursos Paisajísticos que presentan un valor cultural, ambiental o visual con valor paisajístico alto o muy alto. Aparecen detallados en el artículo 10 de estas Normas.

#### **Art. 92 RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS**

1. Cualquier uso que altere, modifique y/o destruya el valor paisajístico del elemento catalogado, se califica como incompatible.
2. En las zonas con Hábitats, la Directiva 92/43/CE establece los hábitats y las especies que deben ser protegidos o sujetos a usos sostenibles.
3. Las vías pecuarias, según la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y sus usos deben ser los tradicionales u otros compatibles y complementarios, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.
4. Los yacimientos arqueológicos están declarados como tales por la Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y por el Catálogo de Protecciones del PGE; todas las actividades a realizar en su área de afección requieren una autorización emitida por la administración competente.
5. Los usos y actuaciones que pudieran afectar a las cuevas deberán cumplir, además de lo indicado en el catálogo de bienes, lo establecido en el Decreto 65/2006 de 12 de mayo del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de cuevas y se aprueba el catálogo de cuevas de la Comunitat Valenciana.



## **SECCIÓN QUINTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE**

---

### **Art. 93 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE**

La Infraestructura Verde es un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural y visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí, que integra:

- a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- b) La red que conforman los espacios naturales protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo en su caso sus áreas de amortiguación de impactos.
- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- d) Las Zonas Húmedas Catalogadas y las cavidades subterráneas incluidas en el correspondiente catálogo, tal y como se prevé en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.
- e) Los montes de Dominio Público y de Utilidad Pública o Protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente Catálogo, así como los terrenos que sean clasificados como Áreas de Suelo Forestal de Protección en el Plan de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana formulado en desarrollo de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana.
- f) Los espacios de interés cultural a los que se refiere el artículo 21.3 de la presente Ley.
- g) Las zonas que se encuentren sometidas a riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003) y sus posteriores revisiones.
- h) Las zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, y que como tales sean definidas y delimitadas por la normativa de desarrollo de la presente Ley o, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.



i) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente Ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada Infraestructura Verde, por su interés para la conservación del paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural, o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados, en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.

j) Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos.

Aunque la inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

Para cualquier implantación de nuevos usos en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde será necesario elaborar un Estudio de Integración Paisajística que determine su adecuada localización y las medidas de integración a aplicar. La zona rural común también se considera incluida dentro de la infraestructura verde municipal, a todos los efectos.

#### **Art. 94 NORMAS ESPECÍFICAS PARA TERRENOS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.**

La infraestructura verde de Albalat dels Tarongers tiene por función garantizar la preservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación del Patrimonio Cultural recogido en el PGE. Los elementos integrantes de la misma están descritos de forma gráfica y escrita en este PGE. La infraestructura verde aporta calidad de vida a los ciudadanos, acercando o integrando los espacios naturalizados y culturales a los ámbitos urbanos, mediante la creación de itinerarios seguros (peatonales y ciclistas) que conectan con parques y jardines urbanos.

1. En las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, será necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje que determine la medida en que las actuaciones pretendidas alterarían el paisaje y valide la adecuada localización dentro de la unidad de paisaje de alto valor o en la infraestructura verde.



2. En las unidades de paisaje de alto y muy alto valor delimitadas como en el Estudio de Paisaje del PGE primará la conservación activa de sus valores ecológicos y visuales, promoviendo las acciones necesarias para regenerar los elementos o espacios degradados y para fomentar el uso público ordenado del medio natural y del paisaje. Todo ello, de forma compatible con la protección y el desarrollo de las actividades productivas vinculadas a estas unidades de paisaje.
3. En las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias y no estar incluidas en los usos prohibidos por los apartados anteriores, se elaborará un instrumento de paisaje que determinará en qué medida las actuaciones pretendidas alterarían el paisaje y validará la adecuada localización dentro de la unidad de paisaje de alto o muy alto valor o en la infraestructura verde.
4. Para la regulación de los usos y actividades a desarrollar en las unidades de muy alto valor paisajístico, se estará a lo dispuesto en sus correspondientes instrumentos de ordenación y gestión y en la legislación vigente.
5. Las zonas verdes y dotacionales, parques, jardines y espacios libres urbanos que formen parte de la Infraestructura Verde ejercerán de elementos de conexión entre elementos y espacios de valor, ubicados en el interior del tejido urbano y en la zona periurbana. Como norma general, mantendrán los usos existentes. Se potenciará la creación de recorridos peatonales y ciclistas y la conexión con los existentes, fomentando así la movilidad sostenible en el municipio y el uso público recreativo del paisaje. Las zonas verdes, parques, jardines y espacios libres ubicados en los bordes urbanos ejercerán de zonas de transición.
6. Los elementos de conexión son los espacios, normalmente lineales, definidos para interconectar los espacios y elementos de la Infraestructura Verde, facilitando la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes paisajes de valor.
7. Los elementos de patrimonio cultural pertenecientes a la ordenación estructural (BICs y BRLs) forman parte de la Infraestructura Verde y están sujetos a las determinaciones del Catálogo de Protecciones del PGE.

## **Art. 95 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS**

### CONDICIONES GENERALES

Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación de los espacios integrantes de la infraestructura verde. A tal fin:

1. Se procurará la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos y corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la formación de bolsas de espacios residuales.
2. Se tratará de mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje, evitando el confinamiento y descontextualización de los elementos patrimoniales, recogidos en el Catálogo de Paisaje, impidiendo el corte



de acequias y caminos y manteniendo la continuidad de la red de itinerarios y caminos históricos.

3. Se minimizará la afección la parcelario, adaptándose en la medida de lo posible a las características principales del paisaje y a la pendiente natural del terreno.
4. Se impedirá la ocultación de espacios de huerta de interés o la degradación del paisaje.
5. Se aprovechará la oportunidad, para poner en valor los recursos paisajísticos de los espacios de valor situados en la periferia de Albalat dels Tarongers y mejorar la accesibilidad física y visual a los mismos.
6. Se procurará que los elementos que conforman la infraestructura verde sean acordes con el paisaje rural circundante, en particular aquellos que tienen una mayor relevancia visual como taludes, tableros de puentes, luminarias, señales y sistemas de vegetación.
7. Se procurará que, cuando las infraestructuras lineales cruce o atraviesen algún elemento de la Infraestructura Verde, deberá asegurarse su permeabilidad para favorecer el tránsito de personas, vehículos no motorizados y animales, así como para garantizar la continuidad de los ecosistemas.

### INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

En la definición del trazado y diseño de los viales a implantar se primarán los requerimientos paisajísticos y visuales encaminados a conservar los elementos singulares existentes, minimizar los movimientos de tierra generados y los terraplenes resultantes, evitar la segregación territorial o efecto barrera del paisaje, evitar la creación de espacios marginales, etc.

En su diseño, se reservarán zonas para la introducción de elementos vegetales y mobiliario urbano de calidad que doten de valor al nuevo espacio lineal generado. Se deberá prever también un itinerario para el tránsito peatonal y ciclista que, paralelo a la vía, ejerza de alternativa de movilidad sostenible y vincule la infraestructura viaria al uso público-recreativo.

### DELIMITACIÓN DE BORDES URBANOS NÍTIDOS A TRAVÉS DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

Las infraestructuras viarias que actúan de borde de separación entre los espacios urbanos y la zona rural contigua, ya sean bordes existentes o previstos para el PGE, conforman un elemento de contención de los futuros elementos urbanos.

Los bordes urbanos nítidos definidos por estas infraestructuras viarias, se diseñarán y dotarán de un tratamiento adecuado como zonas de transición, colindantes con espacios verdes y áreas de huerta con un elevado valor cultural, paisajístico y visual. Para ello, se propone un diseño que busque, facilitar la conexión con el tejido urbano, reservando espacios para el tránsito peatonal y ciclista, y utilizando vegetación para la separación física entre carril bici y aceras, que se puede alternar con elementos de



mobiliario urbano.

En puntos estratégicos del territorio, próximos a caminos e itinerarios que den acceso al casco urbano podrán ubicarse miradores, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos de las visuales ofrecidas, de los itinerarios existentes o del Patrimonio Cultural y Rural próximo.

#### INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Se diseñarán corredores para la instalación conjunta de infraestructuras necesarias para el transporte de energía (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) o para conducciones de agua, minimizando así la incidencia y fragmentación visual producida. Siempre que sea posible, se procurará soterrar las líneas eléctricas aéreas, siendo esto obligatorio para las líneas de baja tensión en suelo urbano. En cualquier caso, los apoyos de las líneas eléctricas aéreas de media tensión, evitarán la afección a elementos patrimoniales.

La situación y diseño de las antenas y repetidores propios de las infraestructuras de telecomunicaciones, deberá integrarse en el paisaje.

Se podrá utilizar sistemas individuales de producción de energías renovables en edificaciones aisladas, al servicio de las mismas. Para ello, las instalaciones deberán diseñarse de forma que queden integradas en la construcción y, de ese modo, producir la mínima afección al paisaje.

#### **Art. 96 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE ALTA PERMEABILIDAD Y BUENA CALIDAD DE LAS AGUAS**

En las zonas de alta permeabilidad y buena calidad de las aguas, delimitadas como área estratégica 1 en la "cartografía territorial de los suelos críticos para la recarga de acuíferos dentro del marco de la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio en la Comunitat Valenciana" no se podrán implantar nuevos usos ganaderos, atendiendo al riesgo de contaminación del acuífero afectado y de conformidad con lo establecido en las directrices 38 y 41 de la ETCV.

Las áreas para la recarga de acuíferos forman parte de la Infraestructura Verde.

### **CAPÍTULO OCTAVO: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE**

#### **Art. 97 CALIDAD DEL AIRE**

Con el fin de cumplir con la normativa vigente respecto a los niveles de emisión de partículas a la atmósfera y con el fin de minimizar la producción y dispersión del polvo generado, durante las obras de consolidación del suelo urbano se aplicarán las siguientes medidas:



Se efectuarán riegos periódicos de los caminos que soporten el tráfico rodado y de los acopios de material durante la construcción. Estos riegos se realizarán en el momento en que la emisión de partículas se haga perceptible.

Para minimizar la generación de polvos, en los caminos utilizados durante las obras se prohibirá circular a más de 20 Km/h.

Control del polvo durante el transporte del material desde su lugar de procedencia hasta las zonas de las obras.

Máximo control durante los períodos de fuerte viento.

### **Art. 98 PREVENCIÓN DEL RUIDO**

Durante las obras se adoptarán las medidas y dispositivos, en maquinarias y equipos relacionados con la construcción, que disminuyan al máximo los niveles de ruido generados por éstos. Para ello se procederá a la revisión y control periódico de los silenciosos de los escapes, rodamientos, engranajes y mecanismos en general de la maquinaria.

El proyecto de construcción deberá incorporar un estudio de ruidos con el fin de determinar el nivel sonoro que provoca en su entorno y definir las medidas correctoras adecuadas.

### **Art. 99 PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES**

En los terrenos forestales incendiados, le será de aplicación lo previsto en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de Montes, el artículo 59 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana y el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del TRLOTUP.

En el desarrollo del PGE se debe tener en cuenta como planificación sectorial, la existente en materia de prevención de incendios forestales, concretamente el plan de prevención de incendios forestales del Parque Natural de la Sierra de Calderona y su posterior revisión, el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Llíria y el Plan local de prevención de incendios forestales del término municipal. En esta planificación quedan recogidas las infraestructuras de prevención de incendios forestales existentes y/o planificadas (áreas cortafuegos, puntos de agua y viales), las cuales no deben ser interrumpidas por la planificación propuesta, debiendo garantizar en todo momento la operatividad de éstas e indicando las medidas necesarias para ello, priorizando, en todo caso, las labores de prevención y extinción de incendios forestales.

En todo el ámbito ordenado por el PGE se estará a lo establecido en el TRLOTUP, concretamente, a las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable, a la Disposición Adicional Séptima y las medidas contempladas en el Anexo XI.



Así mismo, se estará a lo establecido en 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 o normativa que lo sustituya.

#### **Art. 100 MOVIMIENTO Y TRATAMIENTO DE LA TIERRA**

Se respetará al máximo la topografía del terreno existente.

Se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados, como bordes de caminos, zanjas, vertederos eventuales de tierras, etc. En dicha regularización se conseguirán perfiles suaves adaptados a la topografía del terreno y de esta manera se evitará la posibilidad de que se desencadenen procesos erosivos.

Los terrenos que tras la finalización de las obras y su regularización se destinen a tierras de labor (como eran en origen) deberán ser roturadas, evaluándose en su momento la posibilidad de incorporar tierra vegetal para asegurar un rendimiento similar al inicial.

Para evitar el riesgo de erosión, se empleará maquinaria adecuada durante las labores de construcción, procurando realizar el mínimo movimiento de tierra necesario.

Respecto a los movimientos de tierras se procurará el mayor aprovechamiento posible de los excedentes de las mismas, empleándolos en rellenos de caminos, huecos dejados por la obra, etc.

La tierra vegetal o capa superior fértil procedente de los movimientos de tierra será retirada y almacenada. Esta tierra se utilizará posteriormente para el cubrimiento de superficies desnudas originadas por las obras (bordes de cunetas, taludes de caminos, plataformas, etc.).

Se pondrá especial cuidado en evitar la ocupación de barrancos, zonas de escorrentía o zonas con vegetación natural, bien por vertidos bien por tránsito de maquinaria.

#### **Art. 101 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS**

Se prohíbe con carácter general, salvo mediante proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas:

- Los usos y actividades que no garanticen un sistema de canalización estanca y/o depuración de vertidos. Este requisito será exigible en las solicitudes de licencia de obra cuando lo que se pretenda sea ejecutar una vivienda en el núcleo urbano principal y en cualquiera de las tres urbanizaciones incluidas en suelo urbano. También se exigirá en los planes especiales o actuaciones de minimización de



impacto, ya sea para la legalización individual o colectiva o colectiva de viviendas en suelo no urbanizable.

- Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
- Toda edificación a menos de 30 metros de la línea de máxima capacidad.
- Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
- Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
- Los vertidos de aceites lubricantes y cualquier otro producto tóxico procedente de la maquinaria o de las instalaciones.
- La ubicación de acopios en aquellos lugares que puedan ser zonas de recarga de acuíferos o en los que, por infiltración se pudiera originar contaminación de las aguas superficiales o alteración de la red de drenaje.
- La construcción de sótanos o semisótanos.
- El uso ganadero intensivo.
- La implantación de usos y actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, la biodiversidad o los caudales mínimos medioambientales, en particular las que puedan rebajar la calidad de las tierras o facilitar la contaminación o la erosión, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.
- La quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal de productos contaminantes, los vertidos libres y la acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.
- Actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe en la zona de flujo preferente de los cauces, conforme al Art. 9 del RDP Hidráulico.
- En las riberas fluviales se fomentarán actuaciones de revegetación con especies similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano, conforme a la Directriz 44.3.a de la ETCV.
- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones a menos de 20 m del deslinde del DPH en Suelo Urbano (salvo en las ya previstas en la Ordenación Pormenorizada), y a menos de 50 m en Suelo No Urbanizable, conforme a la Directriz 44.3.b de la ETCV.

En caso de vertido accidental de alguna sustancia contaminante, se procederá a la retirada de la capa de suelo afectada y se entregará a gestor autorizado.



### **Art. 102 VEGETACIÓN**

Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal, debiéndose proceder a la terminación de las obras, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal.

Las superficies desnudas que queden tras las obras, no destinadas a usos agrícolas como bordes de caminos, deberán ser sembradas con una mezcla de semillas de especies características de la zona. Esta medida tiene como objetivo evitar los procesos erosivos y facilitar la recuperación de la vegetación natural en estas superficies.

Realización de un Plan Local de prevención de incendios para proteger la vegetación natural.

### **Art. 103 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona. Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas y la pérdida de los límites de definición entre el casco histórico y la nueva edificación.

La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, debiendo adecuarse el color de las edificaciones a la Carta de Colores.

Con carácter general, se prohíbe la instalación de elementos que limiten el campo visual o rompan la armonía del paisaje, tales como vertederos o puntos de almacenamiento permanente o temporal de residuos de cualquier tipo u otras instalaciones o equipamientos ajenos al entorno paisajístico rural.

Serán de obligado cumplimiento las normas de integración paisajística incluidas en estas Normas Urbanísticas y en el Estudio de Paisaje del PGE

### **Art. 104 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA**

Como medida preventiva que beneficia a la fauna se plantea la realización de las obras fuera del período reproductivo de las especies más sensibles.



### **Art. 105 PATRIMONIO**

Durante las obras y en las zonas señaladas en la Sección Cultural del Catálogo de Protecciones, se realizará un seguimiento arqueológico dirigido por un técnico especializado, con la finalidad de localizar y valorar los posibles hallazgos que surjan, determinando las medidas oportunas a adoptar. La regulación detallada de este tipo de actividades, así como las condiciones de excepcionalidad, están recogidas en los capítulos 2 y 3 del Título I de las Normas Urbanísticas del Catálogo de Protecciones.

### **Art. 106 GESTIÓN DE RESIDUOS**

Se prohíbe arrojar o abandonar cualquier tipo de desecho (restos de obra, basuras, etc.) en el lugar de las obras. Se habilitarán puntos de recogida de basura para depósito de los restos, que deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados.

En caso de que se realice alguna operación de mantenimiento de maquinaria o equipos, se procederá a la retirada del aceite mineral, baterías y otros elementos contaminantes, y se entregará a un gestor autorizado.

Se definirán, si fuera necesario, escombreras y zonas de vertido, las cuales si se sitúan en el entorno de la obra deberán ser integradas en el medio sin que se produzcan afecciones paisajísticas. Esta integración consistirá en el reperfilado de las superficies, aporte y extensión de una última capa de tierra vegetal y posterior revegetación de la superficie, empleándose una mezcla de semillas adecuada.

En el desarrollo y ejecución del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Albalat dels Tarongers deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones del Decreto 55/2019, de 5 de abril del Consell, que aprueba la revisión del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCVA), plan prorrogado mediante Acuerdo del Consell de fecha 23 de diciembre de 2022, o normativa que lo sustituya:

- Art. 14. Planes locales de gestión de residuos domésticos y asimilables.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 41. Adaptación de los planeamientos urbanísticos en revisión.

### **Art. 107 GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

Atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria:

1. Un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la



implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes del TRLOTUP y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197 /2003, de 3 octubre, del Consell de la Generalitat,

2. Una zona de reserva para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias para dar servicio a los núcleos diseminados.

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

1. La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.

La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
2. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
3. Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.

## CAPÍTULO NOVENO: COORDINACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

### **Art. 108 PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO<sup>12</sup>**

Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la Conselleria competente en materia de protección

<sup>12</sup> Los artículos 82 y 83 de este Plan General Estructural figuran también como artículos 23 y 24 del Catálogo de Protecciones.



del patrimonio acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de patrimonio. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.

### **Art. 109 ADVERTENCIA PATRIMONIAL GENÉRICA**

En virtud del artículo 63.1 de la LPCV, si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente



## TÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS





## CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN

### **Art. 110 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.**

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los **usos se clasifican** en:

**Uso Dominante:** Es el uso predominante en una zona o sector del territorio, definiendo su destino o carácter.

**Uso Compatible:** Es el uso admitido en una zona por no considerarlo contradictorio con el uso dominante.

**Uso Prohibido:** Es el uso no admitido, en la zona, por no ser compatible con el uso dominante.

**Uso Complementario:** Es el uso que necesariamente pueda o deba acompañar al uso dominante o al compatible, en la porción que se establezca y en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y la legislación vigente.

**Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración.

### **Art. 111 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.**

- a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el DECRETO 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección y a la ORDEN 9/2015 de 30 de marzo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el protocolo de vigilancia y control para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de autorizaciones ambientales integradas y licencias ambientales en instalaciones de la Comunitat Valenciana, o normas legales que las sustituyan. Igualmente será de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos, es decir, la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normas legales que las sustituyan y el DECRETO 131/2018, de 7 de septiembre, del Consell, de modificación del Decreto 143/2015 o normativa que lo sustituya.



- b) Se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.

## CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA

### Art. 112 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

**Según su naturaleza** se distinguen los siguientes **usos**: público, colectivo y privado.

**Público.** Aquel uso que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, cuya gestión se desarrolla por la Administración pública para beneficiar a la comunidad.

**Colectivo:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

**Privado.** Es el uso desarrollado por los particulares, en bienes de titularidad privada.

En todo caso, cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

## CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL

### Art. 113 CONDICIONES GENERALES.

Con carácter general todos los suelos destinados a dotaciones de titularidad pública o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, tomarán como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este Plan. Sin perjuicio de lo anterior el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de ésta, otra configuración, volumetría o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.

Asimismo, en los edificios ya existentes a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación la reserva de plazas de aparcamiento.

Con relación a la implantación de energías renovables, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 del DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica o normativa que lo sustituya.



**Art. 114 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.**

Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se han definido atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a). Comunicaciones:

- Red viaria **(CV)**.
- Red viaria tránsito **(CVT)**.
- Red viaria prioridad peatonal **(CVP)**.
- Red ferroviaria **(CF)**.
- Aparcamientos **(CA)**.

b). Zonas verdes:

- Parques **(VP)**.
- Jardines **(VJ)**.
- Áreas de juego **(VA)**.
- Espacios libres **(EL)**.

c) Equipamientos:

- Deportivo-Recreativo **(QD)**
  - QD-DEP Deportivo
  - QD-RCR Recreativo
- Educativo-Cultural **(QE)**
  - QE-DOC Centro docente
  - QE-CUL Centro cultural
  - QE-REL Religioso
- Sanitario-Asistencial **(QS)**
  - QS-SAN Sanitario
  - QS-ASI Asistencial
- Administrativo-Institucional **(QA)**
  - QA-EST Administrativo estatal
  - QA-AUT Administrativo autonómico
  - QA-LOC Administrativo local
- Infraestructura-Servicio Urbano **(QI)**
  - QI-HID Infraestructuras hídricas
  - QI-TRA Transportes
  - QI-SUR Servicios urbanos (Cementerio, matadero, lavadero, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)
  - QI-RES Gestión de residuos (depuración, ecoparques, etc.)
- Residencial dotacional **(QR)**: viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
- Dotacional múltiple **(QM)**: reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.



En el Plan General se identifica cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra "P" o "S" según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.

### **Art. 115 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.**

Los usos dotacionales se localizarán prioritariamente sobre las parcelas destinadas a su uso específico. Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a ésta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle.

La altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados en las zonas adyacentes; la edificabilidad máxima será la correspondiente al uso residencial de la zona pudiendo variarse, en caso de necesidad, en más o en menos del 20%. Esta norma no regirá para el uso educativo, en cuyo caso se estará a los parámetros exigidos por la Conselleria correspondiente y recogidos en este plan.

En edificaciones entre medianeras o integradas en manzanas se aplicarán las condiciones de número máximo de plantas de las parcelas adyacentes, sin que sea de aplicación el límite para la profundidad edificable.

En la definición de los siguientes parámetros se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana:

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

### **Art. 116 PREFERENCIA PÚBLICA.**

Los equipamientos comunitarios, destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en el Plan a esta finalidad, y de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación. Los usos dotacionales públicos se entienden permitidos en todas las zonas, de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo o rurales, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente, salvo prohibición expresa en la zona en la que se encuentre. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Anexo IV del TRLOTUP, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.

La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación



aplicable. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.

### **Art. 117 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

Las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario conservarán la calificación de suelo dotacional, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia se justifique la innecesaridad de destinar las mismas a dichos fines, en cuyo caso se destinarán a otros usos públicos o de interés social.

Mientras el Plan no se modifique deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte.

La modificación o sustitución de un uso dotacional público previsto en el plan requerirá la tramitación de una Modificación Puntual del mismo, ajustada a lo establecido en el artículo 67 del TRLOTUP

## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Art. 118 EDUCATIVO - CULTURAL (QE)**

#### **1. Definición.**

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, cultural o religioso, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en el Plan con el uso Educativo o Cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los **usos educativo-culturales** que se consideran son:

**QE-DOC** Centro docente

**QE-CUL** Centro cultural

**QE-REL** Religioso

El uso educativo comprende aquellas actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles, a desarrollar en lugares tales como los centros docentes y otros servicios de análoga finalidad.

A su vez, el uso cultural comprende aquellas actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en lugares tales como las



bibliotecas, los museos, las salas de exposición, los archivos, los teatros y los auditorios, los centros de investigación, etc. También engloba las actividades de relación social como por ejemplo las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

El uso religioso comprende aquellas actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

## 2. Condiciones de volumen

### Para QE-DOC.

Se estará a lo exigido por el *Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas* para este tipo de equipamientos o normativa que lo sustituya. Dichos parámetros son:

Coeficiente de edificabilidad máximo  $\leq 1,00 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ .

Coeficiente de ocupación de parcela máximo  $\leq 50$  por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa  $\leq 12$  m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

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

A las parcelas de competencia de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, se les eximirá del cumplimiento de otros posibles condicionantes sobre estos mismos parámetros establecidos en las N.N.U.U. para la Zona. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que, no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa  $\leq 15$ .

### Para QE-CUL y QE-REL.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen



calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que debe resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.

Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

#### **ALTURA**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### **EDIFICABILIDAD**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

#### **OCUPACIÓN DE PARCELA**

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

### **Art. 119 INFRAESTRUCTURAS - (QI)**

#### **1. Definición.**

Ordenanza que regula las dotaciones destinadas a cualquier equipamiento que se considere necesario y al servicio de la zona correspondiente, tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte, infraestructura radioeléctrica y otras análogas.

Las **infraestructuras y servicios urbanos** considerados son:

**QI-HID** Infraestructuras hídricas

**QI-TRA** Transportes

**QI-SUR** Servicios urbanos (Cementerio, matadero, lavadero, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)

**QI-RES** Gestión de residuos (depuración, ecoparques, etc.)

#### **2. Condiciones de volumen.**

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc., serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran



concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona.

### EJECUCIÓN

Para la ejecución de los equipamientos que se prevean será preceptivo un Estudio de Detalle previo pormenorizado en el que se expliciten las razones que aconsejen tal ubicación y las ventajas de servicio público que reportan.

### CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso, para parcelas de más de 4.000 m<sup>2</sup> al menos el 20% debe destinarse a zona verde.

### 3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso prohibido.   |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b>            | Uso prohibido  |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>7 DOCENTE:</b>                | Uso prohibido  |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Permitido.   |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>    | Permitido ligado a la actividad.   |
| <b>10 HOTELERO:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>11 OCIO Y RECREO:</b>         | Uso prohibido.   |
| <b>12 OFICINAS:</b>              | Uso prohibido.   |
| <b>13 RELIGIOSO:</b>             | Uso prohibido  |
| <b>14 SANITARIO:</b>             | Uso prohibido  |



**15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:** Permitido.

**16 SOCIO CULTURAL:** Uso prohibido.

**17 TANATORIO:** Permitido

#### **4. Condiciones especiales para el uso de las infraestructuras de depuración<sup>13</sup> y vertido**

ÁREA DE RESERVA Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA ESTACIÓN DEPURADORA: Es la zona grafiada en los planos de ordenación del PGE y está destinada a posibles ampliaciones o mejoras, en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

ÁREA DE RESERVA Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE LOS COLECTORES: Es la zona grafiada en los planos de ordenación del PGE y está destinada a posibles ampliaciones o mejoras, en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos. Los colectores generales, tanto existentes como futuros que se planifiquen, se deberá establecer una servidumbre de ocupación en los terrenos por los que transcurran o se diseñen. Las condiciones de la servidumbre para mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, de la infraestructura de saneamiento se establecerá con estos criterios:

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

#### **5. Condiciones especiales para el uso de cementerio**

En el caso de necesitarse ampliar el cementerio, conforme al artículo 43 del Decreto

---

<sup>13</sup> Condiciones aplicables a nuevas estaciones a implantar en el término municipal, ya que la depuración de las aguas residuales generadas en este municipio se produce en Sagunto.



39/2005, de 25 de febrero, del Consell (modificado por el 24 del Extracto del DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell), la idoneidad del terreno elegido se acreditará mediante un estudio hidrogeológico. Además, en caso de ampliación el cementerio deberá dotarse de una depuradora de filtro biológico y disponer de autorización de vertido de la Confederación Hidrológica del Júcar. La implantación de nuevos servicios que incrementen el vertido de aguas residuales a la red de saneamiento municipal requerirá de un estudio específico del funcionamiento y estado de la actual E.D.A.R. que determinará, en su caso, la necesidad de su ampliación.

El uso del cementerio está sujeto además a las siguientes determinaciones:

### Normas de uso y aprovechamiento

1.-Uso.- El uso será el de cementerio, admitiéndose la ejecución de todas aquellas sepulturas (nichos, panteones, columbarios, tumbas y zonas de enterramiento de otros cultos), osarios, edificios de servicios generales (incluidas las instalaciones de agua potable y servicios higiénicos), tanatorio (según programa constructivo, que incluye depósito de cadáveres, sala de autopsias, salas de velatorios, sala multirrito y servicios funerarios complementarios, incluso la posibilidad de implantación de un horno crematorio en un futuro), así como, en general, todas las instalaciones que en cada momento autorice la normativa sobre policía sanitaria mortuoria.

3as zonas no ocupadas por la edificación se destinarán a circulación rodada y 4eatonal interior, ajardinamiento, esparcimiento de cenizas y enterramiento de restos 5umanos.

6.- Condiciones de la edificación. - Las edificaciones que se implanten en la zona correspondiente serán, estrictamente, las previstas en el correspondiente Proyecto de obras (teniendo en cuenta que se podría llegar a reservar superficie para la posible implantación de un horno crematorio en un futuro).

El Proyecto deberá observar las siguientes determinaciones:

a.- La altura máxima de las edificaciones destinadas a sepulturas será de cuatro (4) metros, con disposición en 4 filas.

b.- La altura máxima de las edificaciones no destinadas a sepulturas será de siete (7) metros, medidos desde la rasante definitiva del terreno en contacto con la edificación.

c.- El número de plantas de las edificaciones no destinadas a sepulturas será el de dos (2) plantas.

3.- Condiciones estéticas. - El Proyecto de obras que se redacte resolverá de forma adecuada la conexión con el recinto actual y se integrará en el paisaje, de modo que exista interrelación entre los espacios interiores y el espacio exterior, superando el modelo tradicional de cementerio como espacio cerrado sobre sí mismo y aislado del espacio exterior. Preverá el empleo de materiales adecuados para el tratamiento de



los diferentes espacios del nuevo cementerio de modo que sean acordes con el entorno de suelo no urbanizable en que se emplaza, siendo preceptivo, en todo caso, el empleo de materiales y colores neutros.

4.- Saneamiento y vertido. - La implantación de nuevos servicios que incrementen el vertido de aguas residuales, requerirá un estudio específico del funcionamiento y estado de la actual E.D.A.R. que determinará, en su caso, la necesidad de su ampliación.

5.- Otras condiciones. - El Proyecto de obras que se redactare tendrá en cuenta las observaciones y recomendaciones contenidas en los documentos complementarios del presente PGE y según los requisitos técnicos requeridos por el ayuntamiento para la redacción del Proyecto Constructivo.

### Normas aplicables a las instalaciones cercanas.

La implantación de las siguientes instalaciones se podrá efectuar observando las distancias que respectivamente se indican, medidas desde el punto más cercano a ellas del perímetro de la zona reserva para uso cementerio

- a) Extracción de agua potable, 20 metros.
- b) Canalizaciones y conducciones generales de servicios, 5 metros.
- c) Centros de transformación eléctrica aislados, 10 metros.
- d) Líneas eléctricas de alta y media tensión, 10 metros.

Para la implantación de tales instalaciones se deberán obtener las licencias y autorizaciones precisas, observándose las disposiciones de aplicación contenidas en el planeamiento general vigente.

### Normas aplicables a las construcciones, instalaciones y edificaciones existentes.

1.- Las construcciones, instalaciones y edificaciones existentes, en su caso, en el ámbito territorial que el presente PGE reserva para uso cementerio se demolerán si su mantenimiento impide la ejecución de las previsiones del posible Proyecto de ampliación del cementerio.

2.- En los demás casos, se considerarán fuera de ordenación si no se ajustan a las determinaciones del presente artículo y en ellas sólo se podrán realizar obras de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber legal de conservación.

## **6. Condiciones especiales para el uso de tanatorio**

Se estará a lo dispuesto en:



- El Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 20 de julio de 1974, aprobado por el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, y desarrollado en la Comunidad Valenciana, por Decreto 12/1995, de 10 de enero, del Consell de la Generalitat.
- La Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramiento en cementerios municipales y la Ley 14/1986, de 25 abril, General de Sanidad (Art. 42.3º.e).
- El Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana., y que deroga el Decreto 80/1993].
- DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, texto refundido sobre disposiciones legales de Régimen Local real decreto 781/86; el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales, y demás normas que configuran el régimen local sustantivo y sectorial en las materias incidentes.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Se entiende por tanatorio al lugar, distinto al que ocurrió el óbito, fuera de los cementerios, con instalaciones donde el difunto pueda ser preparado mediante técnicas de estética o tanatopraxia, o simplemente sea expuesto, para que familiares y allegados puedan verlo hasta su inhumación.

### Características generales de los tanatorios:

1. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo o en las plantas bajas de edificaciones existentes.
2. El público y los cadáveres tendrán accesos independientes.
3. Circulación interior y dependencias. Las estancias de tránsito y permanencia de público tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de los cadáveres.
4. Los tanatorios estarán en disposición de prestar los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
5. Los tanatorios dispondrán de las estancias e instalaciones mínimas previstas en la legislación vigente.

Los tanatorios dispondrán de acceso de vehículos de forma que las operaciones de carga y descarga de cadáveres no se realicen en espacio público exterior.



Los tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requieran, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.

## Art. 120 ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL)

### 1. Definición.

Ordenanza que regula las zonas declaradas en el Plan General como zonas verdes y espacios libres.

Las **zonas verdes** que se considerarán son:

**VP** Parque.

**VJ** Jardín.

**VA** Área de Juego.

**EL** Espacios libres.

### 2. Condiciones de volumen.

#### CERRAMIENTOS

Tendrán una altura máxima de 0,50 m., si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta 3,0 m. de altura total.

#### EDIFICABILIDAD

Se admiten el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

### 3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>   | Uso prohibido   |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>  | Uso prohibido   |
| <b>3 ALMACENES:</b>   | Uso prohibido, excepto si está vinculado a la explotación de la zona verde  |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b> | Uso permitido   |
| <b>5 COMERCIAL:</b>   | Permitidos pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 20 m <sup>3</sup> . |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>   | Uso permitido   |



<b>7 DOCENTE:</b>	Uso permitido
<b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b>	Uso prohibido
<b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>	Uso prohibido
<b>10 HOTELERO:</b>	Uso prohibido
<b>11 OCIO Y RECREO:</b>	Uso prohibido, excepto el Grupo A, categoría primera.
<b>12 OFICINAS:</b>	Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.
<b>13 RELIGIOSO:</b>	Uso prohibido
<b>14 SANITARIO:</b>	Uso prohibido.
<b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	Uso prohibido
<b>16 SOCIO CULTURAL:</b>	Uso permitido
<b>17 TANATORIO:</b>	Uso prohibido
<b>18 OTROS SERVICIOS:</b>	Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.  La ubicación de centros de transformación requerirá la previa aceptación por parte del Ayuntamiento

### **Art. 121 DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO(QD)**

#### **1. Definición.**

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo.

Los **usos recreativo deportivo** que se consideran son:

**QD-DEP** Deportivo

**QD-RCR** Recreativo

#### **2. Condiciones de volumen.**

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-



recreativo.

### **ALTURA MÁXIMA**

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

### **EDIFICABILIDAD**

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

### **OCUPACIÓN DE PARCELA**

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

## **2. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>1 VIVIENDAS:</b>              | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.). La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10% de la superficie construida total. |
| <b>2 INDUSTRIAL:</b>             | Uso Prohibido.   |
| <b>3 ALMACENES:</b>              | Uso Prohibido.   |
| <b>4 ASISTENCIAL:</b>            | Uso Prohibido.   |
| <b>5 COMERCIAL:</b>              | Permitida exclusivamente la instalación de bares y cafeterías para uso de los deportistas y espectadores.  |
| <b>6 DEPORTIVO:</b>              | Permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes.  |
| <b>7 DOCENTE:</b>                | Uso Prohibido.   |
| <b>8 ESTACIONES DE SERVICIO:</b> | Uso Prohibido.   |
| <b>9 GARAJE-APARCAMIENTO:</b>    | Permitidos en su categoría 1ª y 2ª ligados a las instalaciones deportivas.   |
| <b>10 HOTELERO:</b>              | Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva.  |



<b>11 OCIO Y RECREO:</b>	Permitido el tipo A ligado a la instalación deportiva
<b>12 OFICINAS:</b>	Permitido ligado a la actividad deportiva.
<b>13 RELIGIOSO:</b>	Uso Prohibido.
<b>14 SANITARIO:</b>	Permitido ligado a la actividad deportiva.
<b>15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:</b>	Permitido ligado a la actividad deportiva.
<b>16 SOCIO CULTURAL:</b>	Permitido ligado a la actividad deportiva.
<b>17 TANATORIO:</b>	Uso Prohibido.

## CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS NO DOTACIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE

### **Art. 122 USO VIVIENDAS.**

Se estará a lo establecido en el TRLOTUP y en la normativa sectorial, con carácter general.

### **Art. 123 USO ALMACENES.**

Se estará a lo establecido en el TRLOTUP con carácter general

### **Art. 124 USO ASISTENCIAL.**

#### **1. Definición**

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

#### **2. Clasificación**

Se clasifican en los siguientes tipos:

**A.1)** Guarderías.

**A.2)** Residencias y centros de día.

#### **3. Condiciones**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.



#### 4. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP.

### Art. 125 USO ESTACIÓN DE SERVICIO.

#### 1. Definición

Se estará a las siguientes.

#### 2. Condiciones

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 300 m<sup>2</sup>. y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup>. de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garajes aparcamientos).
3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.
4. Estación de Servicio con una superficie útil máxima de 300 m<sup>2</sup>. En dicha superficie no computará el vuelo de las marquesinas de protección del repostaje de vehículos, que se consideran una instalación inherente e imprescindible para el desarrollo de la actividad y que, por tanto, no generan edificabilidad.
5. Se autorizan solo junto a carreteras.
6. No se permite la implantación de gasolineras en zonas de uso dominante residencial, mientras que respecto de las ya implantadas podrán mantenerse, sin posibilidad de aumentar la superficie destinada a tal actividad.

### Art. 126 USO HOTELERO.

#### 1. Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

#### 2. Clasificación

Se consideran las siguientes **categorías**:

- 1º. Establecimientos de hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.



- 2º. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.
- 3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.
- 4º. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (regulados por normativa específica).

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

### 3. Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

Es de aplicación lo indicado en el apartado 3 del Uso Comercial.

### 4. Dotación de aparcamientos

Se estará a lo establecido en el Anexo IV del TRLOTUP, excepto categoría 1ª.

## Art. 127 USO OCIO Y RECREO.

### 1. Definición

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre los individuos estableciéndose dos grupos a los efectos de aplicación de esta norma, regulados en todo caso y con carácter general por la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos<sup>14</sup> y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. o normativa que la sustituya o modifique.

#### **Grupo A.- Bares, cafeterías, restaurantes y similares.**

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y

---

<sup>14</sup> Modificada por la LEY 7/2019, de 24 de octubre, de la Generalitat, por la que se deroga la disposición adicional quinta de la Ley

14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.



vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas.

Se establecen los siguientes **subgrupos**:

**A1)** Establecimientos en los que se consumen principalmente bebidas, pudiendo ser complementadas con alimentos fríos, sin ningún tipo de maquinaria destinada a confeccionar comida (cocina, planchas, etc.).

**A2)** Establecimientos de las mismas características que los del subgrupo A1, pero dotados de pequeños hornos, plancha, etc.

**A3)** Establecimientos destinados a restaurantes y similares, dotados de cocinas industriales, hornos u otros equipos para elaborar comidas.

## 2. Clasificación

A los efectos de esta Ordenanza y para todos los grupos y subgrupos se establecen dos **categorías**:

1º. Establecimientos cuya superficie total construida no supere los 150 m<sup>2</sup>.

2º. Establecimientos cuya superficie total construida sea superior a los 150 m<sup>2</sup> y menor o igual a los 300 m<sup>2</sup>.

## 3. Condiciones generales

- a) En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse en el futuro en condiciones reglamentarias.
- b) Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de estas actividades en sótanos y semisótanos.
- c) En la puerta de acceso al local deberá figurar la licencia de apertura o documento equivalente en una posición visible al público. Dicha licencia se facilitará al titular de la actividad por el Ayuntamiento.
- d) En las actividades con cocina, freidora, plancha, asadores, etc., la ventilación y la evacuación de humos y gases se efectuarán a través de chimenea exclusiva, empleando los oportunos sistemas de captación y expulsión, conduciéndolos a una altura mínima de dos metros por encima del alero de la edificación, no debiendo producir molestias, olores, ruidos y vibraciones.

## 4. Dotación de aparcamientos

Se establece la obligación de disponer de las siguientes plazas de aparcamiento:



- a) Para las actividades que no alcancen los 300 m<sup>2</sup> no existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.
- b) Para las actividades de superficie igual o superior a 300 m<sup>2</sup>, deberán disponer como mínimo de una plaza (25 m<sup>2</sup>) por cada 50 m<sup>2</sup> de instalación.

La distancia entre el local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos no excederá de 50 metros medidos desde la puerta de entrada al local en que se ejerce la actividad y el local o recinto destinado a aparcamiento de vehículos, y a través de vía pública no peatonal.

En edificios de nueva planta, los restaurantes con aforo superior a 150 personas, deberán disponer, además de las que correspondan por superficie, de una plaza de aparcamiento complementaria más por cada 4 personas de aforo que superen la cifra de 150.

## **Art. 128 USO INSTALACIONES DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, AGUA E HIDROCARBUROS.**

### **1. Definición**

Se incluyen en este uso las instalaciones de transporte de energía eléctrica, agua, gas e hidrocarburos, en cualquier clase de suelo.

### **2. Clasificación**

Se distinguen las siguientes **categorías**:

- 1ª. Instalaciones de transporte de energía eléctrica.
- 2ª. Instalaciones de transporte agua.
- 3ª. Instalaciones de transporte de gas.
- 4ª. Instalaciones de transporte de hidrocarburos.

### **3. Normativa aplicable.**

Se estará a lo establecido en la siguiente normativa, o la que venga a sustituirla:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece los procedimientos de autorización de instalaciones de



producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.

- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCRAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITCLAT 01 a 09.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 01 a 04 de desarrollo del mismo.
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, así como las normas particulares de la empresa distribuidora de la zona, si dispone.
- Resolución de 9 de enero de 2020, de la Dirección General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa, por la que se actualiza el listado de normas de la instrucción técnica complementaria ITC-BT-02 del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.



#### 4. Condiciones específicas de las infraestructuras eléctricas

En las infraestructuras eléctricas deberán tenerse en cuenta las servidumbres de paso en aplicación del artículo 57 y disposición adicional cuarta de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico por el que se regula la servidumbre de paso de energía eléctrica señalándose a su vez que las afecciones de ésta deberán ser concordantes con las prescripciones técnicas y de seguridad reglamentarias recogidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, junto al Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, aplicando éstas según la configuración física que corresponda respecto a líneas de alta y baja tensión.

Al mismo tiempo, y en aplicación de los artículos 157 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, relativos a la servidumbre de paso de energía eléctrica, y en concreto lo dispuesto en el artículo 162 del citado texto legal, queda limitada, para el caso de líneas eléctrica aéreas, la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección y para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

La **servidumbre de vuelo** para las líneas aéreas con conductores desnudos se define como la franja de terreno determinada por la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados estos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables; es decir, en su posición de máxima desviación sometidos a la acción de su propio peso y a una sobrecarga de viento para una velocidad de 120 km/h a la temperatura de +15° C (apartado 5.12 de ITC-LAT 7). Este cálculo ha de incluirse en el proyecto de implantación de la línea

La **distancia externa de la línea (D<sub>el</sub>)** queda fijada por la siguiente tabla 15 (apartado 5.2 de ICT-LAT 7)

Tensión más elevada de la red U <sub>s</sub> (kV)	3,6	7,2	12	17,5	24	30	36	52	72,5	123	145	170	245	420
<b>D<sub>el</sub> (m)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>	<b>0,22</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>	<b>0,60</b>	<b>0,70</b>	<b>1,00</b>	<b>1,20</b>	<b>1,30</b>	<b>1,70</b>	<b>2,80</b>

Las ITC-LAT fijan los límites de las franjas en que queda prohibido plantar árboles o construir en las líneas aéreas con cables desnudos (ITC-LAT 7) o con cables aislados (ITC-LAT 8)

#### Prohibición de plantar arbolado



La franja a que se aplica esta prohibición es distinta según la línea esté resuelta mediante cables desnudos o aislados (protegidos)

En conducciones áreas de cables desnudos (apartado 5.12.1 de ITC-LAT 7), la franja queda definida por la servidumbre de vuelo ampliada a cada lado por  $1,5\text{ m} + D_{ei}$  (con un mínimo de 2 m)

En conductores aislados (apartado. 6.13.1 de ITC LAT 8), debe separarse de la proyección vertical de la línea 2 m para tensiones de 30 kV y 1,5 para igual o menor a 20 kV

### **Prohibición de construcciones**

La amplitud de la franja es igual en el caso de cables desnudos (apartado 5.12.2 de ITC-LAT 7) o aislados (apartado 6.13.2 de ITC-LAT 8).

La prohibición se aplicará a una franja definida por la servidumbre de vuelo ampliada en  $3,2\text{ m} + D_{ei}$  (con un mínimo de 5 m).

### **Previsión de suelo para la ubicación de centros de transformación en suelo urbanizable**

En la previsión de suelo para ubicar centros de transformación, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Orden EIT/2660/2015, de 11 de diciembre, según el cual "En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo o locales destinados a centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirán como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeadas por el promotor o urbanizador", debiendo ser preferentemente como dotacional privado, describiendo en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, la titularidad concreta (I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.)

### **Condiciones de las salidas de líneas de Media Tensión de las Subestaciones transformadoras y de los diseños interiores de los sectores.**

La ejecución de las líneas de Media Tensión deberá realizarse por trazados asumidos en el PGE, de forma que por un mismo trazado no discurren más de 4 líneas si son subterráneas (ejecución compartiendo zanja) o dos líneas si son aéreas (ejecución mediante doble circuito).

Con el fin de evitar continuas aperturas y cierres de zanjas, sobre todo en los viales de infraestructuras primarias, sería recomendable la colocación de tubos como infraestructura que facilite las obras de tendido eléctrico futuras además de permitir una mejor organización de los servicios.

Como norma general se diseñarán las infraestructuras de forma que las redes subterráneas de Media y Baja Tensión, ejecutadas durante el proceso de urbanización, transcurran a una distancia mínima del borde del vial público con propiedad particular de 1 metro, para evitar que las futuras construcciones puedan dañar las citadas líneas



al realizar excavaciones.

### **Condiciones de las variaciones de líneas existentes.**

En el supuesto de que existan líneas eléctricas aéreas afectas por cualquier actuación urbanística prevista en el Plan General, se deberá tener presente lo indicado a continuación:

El artículo 59.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, dispone lo siguiente: "La variación de la ubicación o trazado de una instalación de transporte o distribución de energía eléctrica como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración comportará el pago del coste de dicha variación por parte de la Administración competente sobre dicho proyecto o plan".

El Artículo 154 del R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, establece el siguiente procedimiento:

Artículo 154. Variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración.

1. En la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente, se dará audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.
2. En el expediente a que se refiere el apartado anterior deberá emitir informe la Dirección General de Política Energética y Minas o el órgano autonómico que resulte competente.
3. La Administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.

Asimismo, de acuerdo con el punto 5.12.2 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07 LÍNEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS, del REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09:

#### 5.12.2 Edificios, construcciones y zonas urbanas.

Se evitará el tendido de líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, cuando pertenezcan al territorio de municipios que tengan plan de ordenación o como casco de población en municipios que carezcan de dicho plan. No obstante, a petición del titular de la instalación y cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen, el órgano competente de la Administración podrá autorizar el tendido aéreo de dichas líneas en las zonas antes indicadas.

Se podrá autorizar el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos en las zonas de reserva urbana con plan general de ordenación legalmente aprobado y en zonas y polígonos industriales con plan parcial de ordenación aprobado, así como en los terrenos del suelo urbano no comprendidos dentro del casco de la población en municipios que carezcan de plan de ordenación.



Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, todas aquellas líneas aéreas de tensión inferior a 66 kV deberán ser enterradas, integrándolas en el diseño urbanístico de la actuación por la que quede afecta. Los posibles soterramientos de líneas se realizarán una vez definidas las alineaciones y rasantes, discurriendo las mismas por viales públicos.

Asimismo, preferentemente se mantendrán en aéreo el resto de las líneas de tensión igual o superior a 66 kV. respetando y/o estableciendo las servidumbres dispuestas en los Artículos 158 y 159 del R.D. 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y 57 y 58 de la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico.

En este último caso, se deberá adecuar el instrumento de planeamiento correspondiente, de tal forma que la servidumbre a respetar no afecte a suelo edificable (lucrativo o dotacional), y en caso de afección, el proyecto de reparcelación gravará la servidumbre en las fincas afectadas.

En caso de desarrollarse actuaciones urbanísticas en el ámbito de afección de las líneas deberá adaptarse el planeamiento manteniendo a salvo su servidumbre, con una ordenación pormenorizada compatible con la misma, de acuerdo con las indicaciones de la empresa titular, en este caso I-DE para 132 y 66 kV.

Las modificaciones, tanto por soterramiento como por adecuación a las nuevas condiciones urbanísticas planteadas se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 24/2013 y el artículo 154 del RD 1955/2000 "Variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración".

Debe ser considerado el riesgo que para personas y objetos supone trabajar en la proximidad de la línea o alterar las distancias reglamentarias a la misma, mediante recedidos de terrenos, movimiento de tierras o de cargas, construcciones, o acumulación de materiales. Por lo que es necesario se evite la ejecución de obra alguna que afecte a la instalación o a su entorno, y que pueda variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no sólo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría.

En todo momento deberá cumplirse con lo establecido en el RD 1627/1997 (Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción) y en el RD 614/2001 (Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente a riesgo eléctrico), y contactar con la empresa suministradora.

Con respecto a las instalaciones de baja tensión existentes consideramos necesario que puedan ser atendidas con redes aéreas trenzadas de baja tensión las modificaciones no significativas en zonas donde la red instalada sea de estas características. No obstante, las Cajas Generales de Protección a instalar en las nuevas construcciones o reformas de las existentes deberían estar acondicionadas para alimentarse, en caso de ser necesario, mediante redes subterráneas de baja tensión. De esta forma, se prevé el



paso a progresivo a subterráneo de dichas líneas de baja tensión.

### **5. Condiciones específicas de las infraestructuras de gas**

Las infraestructuras de gas, en aplicación del artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, están sujetas a la servidumbre legal de paso, además de las prescripciones técnicas y de seguridad recogidas en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, y en el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974, de acuerdo con el punto 1 de la Disposición derogatoria única del Real Decreto 919/2006 concordado con su artículo 2, vigente para ciertas instalaciones no incluidas en este. Todo ello, sin perjuicio de las previsiones legales contenidas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el resto de normativa concordante.

### **6. Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local de las instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos**

De acuerdo con los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 al 19 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales y artículos 20 y siguientes del mismo texto normativo, y en especial el artículo 24.1 del propio cuerpo normativo, el Ayuntamiento podrá establecer una "tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local de las instalaciones de transporte de energía eléctrica, gas, agua e hidrocarburos", que se regirá por una Ordenanza Fiscal aprobada al efecto.



## TÍTULO TERCERO: OTRAS DISPOSICIONES





## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **PRIMERA: TOLERANCIA EN LAS MEDICIONES**

En el desarrollo del sector de suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución, se admite una tolerancia en la medición, en cuanto a superficies y elementos lineales de un 5 %.

### **SEGUNDA: CONDICIONES DE LA RECOGIDA DE RESIDUOS**

Se estará a lo establecido en el Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell, de aprobación definitiva del PIRCV) y a tal efecto deberán considerarse lo siguiente:

- Art. 20 ) Ecoparques.

Apartado 3) Al objeto de homologar las instalaciones de los ecoparques y su funcionamiento, el PIRCV incluye la "Norma Técnica reguladora de la Implantación y Funcionamiento de los Ecoparques en la Comunitat Valenciana". Dicha norma resulta de aplicación tanto para aquellas instalaciones que se encuentren en funcionamiento, como para aquéllas que se proyecten en el futuro. Las instalaciones existentes en el momento de la aprobación del PIRCV deberán adaptarse a las prescripciones de éste en el plazo máximo de dos años a partir de la fecha de su aprobación, conforme a la D.T. 2ª. La Norma Técnica reguladora de la Implantación y Funcionamiento de los Ecoparques de la Comunitat Valenciana tiene carácter vinculante.

- Art. 23 ) Centros de transferencia en polígonos industriales.

Se establece la obligatoriedad de que los polígonos industriales cuenten con, al menos, un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos que sean producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.

A tal efecto, en el POP del sector SUI-01 se deberá prever la existencia de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.

En todo caso, la ubicación de estas instalaciones se considerará compatible con el uso industrial. La existencia de estas infraestructuras no implicará la obligatoriedad de las empresas ubicadas en el polígono de gestionar sus residuos a través de estos centros.

De acuerdo con la planificación de la Generalitat Valenciana establecida en el PIRCV y en Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos ( PEMAR ) 2016-2022 deberá implantarse la recogida separada de residuos domésticos ( papel/cartón, vidrio, residuos de envases, biorresiduos u otras fracciones reciclables ) en todos los municipios de la Comunitat Valenciana al objeto de alcanzar los objetivos de reciclaje.



En este sentido, el ayuntamiento promoverá unas ordenanzas municipales para implantar la recogida separada de residuos domésticos, incluida la recogida en el canal HORECA. Para su elaboración se recomienda hacer uso del Modelo de Ordenanza tipo de gestión de residuos municipales de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias ( FVMP ).

### **TERCERA: ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO**

---

Los vertidos a la red pública de saneamiento se regularán por la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, se ajustarán a lo establecido en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad [www.epsar.gva.es](http://www.epsar.gva.es)), a la que este Plan General se remite íntegramente.

### **CUARTA: MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO ASOCIADO AL PLANEAMIENTO**

---

Se deberá alinear el contenido del PGE con la **EVCCE 2030**, en especial con las medidas 25, 26, 43, 44, 62, 70 y 80.

- Se deberán de observar los criterios del artículo 21 de la **Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética** o normativa que la sustituya.
- Se deberá alinear el contenido del PGE con el **PNACC 2030**, en especial con la línea de acción 8.2.

De acuerdo con el **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030**, en el desarrollo de este plan se deberán tener en consideración las siguientes medidas, no pudiéndose actuar en contra de ellas:

- MEDIDA 1.4. DESARROLLO DEL AUTOCONSUMO CON RENOVABLES Y LA GENERACIÓN DISTRIBUIDA.

Allí donde los criterios del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje lo permitan, se fomentará la generación descentralizada y a partir de fuentes de energías renovables y participación ciudadana.

- MEDIDA 1.5. INCORPORACIÓN DE RENOVABLES EN EL SECTOR INDUSTRIAL.

En las actuaciones de edificación de los usos productivos (industrial y terciario) se favorecerá la generación descentralizada de energías renovables y el autoconsumo en la industria.

- MEDIDA 1.6. MARCO PARA EL DESARROLLO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES TÉRMICAS EN NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS. Se fomentará la penetración de fuentes de energías renovables para usos térmicos y, en particular en el sector de la edificación y en el que respeta en las redes de calor y frío.
- MEDIDA 1.25. SUMIDEROS AGRÍCOLAS.



Se fomentará la agricultura de conservación (siembra directa) y mantenimiento de cubiertas vegetales e incorporación de restos de poda al suelo en cultivos leñosos.

- MEDIDA 2.6. EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EXISTENTES DEL SECTOR RESIDENCIAL.

De forma progresiva, el ayuntamiento promoverá, en la medida de sus posibilidades, la implantación de soluciones para mejorar la eficiencia energética de los edificios existentes.

### **QUINTA: ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN FORESTAL**

---

Se entiende por actuación de recuperación forestal aquella acción encaminada a la regeneración medioambiental de un suelo no urbanizable, con el fin de convertir al mismo en un espacio arbolado, dentro del suelo no urbanizable protegido o común. Dentro de las acciones previstas se encuentra, entre otras, el llenado de los espacios vacíos generados por las explotaciones mineras o por vertido de residuos sólidos inertes no peligrosos. Esta operación se realizará mediante la tramitación de los oportunos permisos y autorizaciones administrativas y tendrá como resultado último, una vez alcanzada la cota natural del terreno original, el extendido de una capa de tierra vegetal y la plantación de especies arbóreas autóctonas.

### **SEXTA: RÉGIMEN DE LOS TERRENOS FORESTALES INCENDIADOS**

---

Se estará a lo dispuesto en el artículo 7.4 del TRLOTUP

### **SÉPTIMA: MEDIDAS RELATIVAS A LOS EFECTOS DEL RIESGO SÍSMICO**

---

Según la Norma de Construcción Sismorresistente de 2002 (NCSR-02) el municipio de Albalat dels Tarongers tiene una aceleración sísmica inferior a 0,04 g, por lo que todas las construcciones que se ejecuten, de obra nueva, reforma, ampliación, rehabilitación o restauración, deberán cumplir lo establecido en la NCSR-02, particularmente en el Capítulo IV.

Así mismo, hay que señalar que, según lo que establece el **Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana** (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) el municipio de Albalat dels Tarongers tiene una intensidad sísmica de 6.5 (EMS), para un período de retorno de 500 años; por lo tanto, se recomienda que elabore un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### 1 PRIMERA

Tras la entrada en vigor del presente Plan General Estructural, y hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolle, será de aplicación la ordenación pormenorizada contenida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Albalat dels Tarongers y sus modificaciones, en lo que no se oponga al Plan General Estructural.

### 2 SEGUNDA

A los terrenos que el presente Plan incluya en zonas rurales, en los que, a su entrada en vigor, hubiera autorizados usos y aprovechamientos mediante una Declaración de Interés Comunitario vigente, se les aplicarán las determinaciones de la correspondiente declaración y las normas que estén contenidas en la legislación bajo cuya vigencia se otorgó la Declaración de Interés Comunitario. Al término su vigencia y las posibles prórrogas que puedan otorgarse, a tales terrenos se les aplicará el régimen que, contenido en este Plan General Estructural, corresponda a la zona rural en que se incluyan.

### 3 TERCERA

Hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada, tendrán plena vigencia los programas de actuación aprobados y vigentes, así como las actuaciones de edificación y uso del suelo cuyo fin sea materializar el aprovechamiento urbanístico otorgado por la reparcelación aprobada, derivada del correspondiente proceso de gestión urbanística y recogido en el planeamiento anterior al Plan General Estructural, siempre que estos sean compatibles con las determinaciones del presente Plan General Estructural.

### 4 CUARTA

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, este Plan General Estructural declara incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo de la edificación y alineaciones exteriores. Esta medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyo caso, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, será de aplicación el Plan General vigente en todas sus determinaciones, tanto de orden estructural como pormenorizado.