

INDICE

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 1.1. Definiciones.

Artículo 1.2. Abreviaturas.

CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE.

Artículo 2.1. Objeto.

Artículo 2.2. Ámbito de aplicación.

Artículo 2.3. Vigencia y ejecutividad del Plan General.

Artículo 2.4. Revisión y modificación del Plan General.

Artículo 2.5. Reajustes mediante Estudios de Detalle.

Artículo 2.6. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación.

Artículo 2.7. Documentación del Plan.

CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 3.1. Publicidad.

Artículo 3.2. Cédula Urbanística.

Artículo 3.3. Ejecutoriedad y obligatoriedad.

Artículo 3.4. Usos y obras provisionales.

Artículo 3.5. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 3.6. Infracciones urbanísticas.

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 4.1. Competencias.

Artículo 4.2. Desarrollo.

Artículo 4.3. Reajustes de áreas delimitadas.

Artículo 4.4. Ejecución del planeamiento.

Artículo 4.5. Área de Reparto.

Artículo 4.6. Ordenación pormenorizada en Suelo Urbanizable.

Artículo 4.7. Sectores en Suelo Urbanizable.

Artículo 4.8. Unidades de Ejecución.

Artículo 4.9. Programas para el Desarrollo de Actuaciones.

Artículo 4.10. Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.11. Determinación del Aprovechamiento Tipo.

CAPITULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 1ª. Conceptos básicos.

Artículo 5.1.1. Clasificación del suelo.

Artículo 5.1.2. Estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.

Artículo 5.1.4. Zonas de Ordenanzas comunes.

Sección 2ª. Clasificación de los Usos del Suelo.

Artículo 5.2.1. Modos de Clasificación de los Usos del Suelo.

Artículo 5.2.2. Uso Residencial.

Artículo 5.2.3. Uso industrial.

Artículo 5.2.4. Uso Terciario.

Artículo 5.2.5. Uso Dotacional.

Artículo 5.2.6. Otros Usos.

Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos.

Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 5.3.1. Derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 5.3.2. Aprovechamiento subjetivo.

Artículo 5.3.3. Suelo destinado a dotaciones públicas.

Artículo 5.3.4. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.

Sección 4ª. Red Primaria Estructural.

Artículo. 5.4.1. Definición.

Artículo. 5.4.2. Procedimientos de obtención.

Artículo. 5.4.3. Criterios de Valoración.

Artículo. 5.4.4. Clasificación.

Artículo. 5.4.5. Sistemas de Relación.

Artículo. 5.4.6. Sistemas de Parques y Zonas Verdes.

Artículo. 5.4.7. Sistema General de Equipamientos, Servicios Públicos e Infraestructuras.

Artículo. 5.4.8. Listado de Red Primaria y su adjudicación a cada área de reparto.

CAPÍTULO VI. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

Artículo 6.1. Desarrollo de la Ordenación.

Artículo 6.2. Modos de Ordenación de la edificación.

Artículo 6.3. Ordenanzas Generales en cualquier modo de Ordenación.

Artículo 6.4. Ordenanzas Generales para el modo de Ordenación por alineaciones de vial.

Artículo 6.5. Ordenanzas Generales para el modo de Ordenación por edificación separada de alineación de vial.

Artículo 6.6. Ordenanzas Generales en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO VII. ZONAS EN SUELO URBANO.

Artículo 7.0. Zonas.

Sección 1ª. Residencial entre medianeras: Casco antiguo (clave A1).

Artículo 7.1.1. Identificación.

Artículo 7.1.2. Régimen general de usos.

Artículo 7.1.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.1.4. Parámetros de la edificación.

Artículo 7.1.5. Normas especiales de protección.

Sección 2ª. Residencial extensivo entre medianeras: Ensanche (clave A2).

Artículo 7.2.1. Identificación.

Artículo 7.2.2. Régimen General de Usos.

Artículo 7.2.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.2.4. Parámetros de la edificación.

Sección 3ª. Residencial intensivo entre medianeras: Ensanche (clave A3).

Artículo 7.3.1. Identificación.

Artículo 7.3.2. Régimen General de Usos.

Artículo 7.3.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.3.4. Parámetros de la edificación.

Sección 4ª. Residencial unifamiliar: En fila. (clave B).

Artículo 7.4.1. Identificación.

Artículo 7.4.2. Régimen General de Usos.

Artículo 7.4.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.4.4. Parámetros de la edificación.

Sección 5ª. Residencial unifamiliar: Aislada. (clave C).

Artículo 7.5.1. Identificación.

Artículo 7.5.2. Régimen General de Usos.

Artículo 7.5.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.5.4. Parámetros de la edificación.

Sección 6ª. Residencial unifamiliar en Urbanización. (clave C).

Artículo 7.6.1. Identificación.

Artículo 7.6.2. Régimen General de Usos.

Artículo 7.6.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 7.6.4. Parámetros de la edificación.

CAPÍTULO VIII. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 8.0. Zonas

CAPÍTULO IX. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.0. Zonas.

**Sección 1ª. Zona de predominio agrícola.
(clave E1).**

Artículo 9.1.1. Identificación.

Artículo 9.1.2. Régimen General de Usos.

Artículo 9.1.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 9.1.4. Parámetros de la edificación.

Artículo 9.1.5. Condiciones particulares de las casetas de aperos.

Artículo 9.1.6. Condiciones de vallado y muros de contención.

**Sección 2ª. Zona de protección de predominio forestal.
(clave E2) y (clave E2M).**

Artículo 9.2.1. Identificación.

Artículo 9.2.2. Régimen General de Usos.

Artículo 9.2.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 9.2.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 3ª. Zona de protección de dominio público hidráulico.
(clave E3).**

Artículo 9.3.1. Identificación.

Artículo 9.3.2. Régimen General de Usos.

Artículo 9.3.3. Parámetros de la edificación.

**Sección 4ª. Zona de protección por la red de caminos y carreteras.
(clave E4).**

Artículo 9.4.1. Identificación.

Artículo 9.4.2. Régimen General de Usos.

Artículo 9.4.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 9.4.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 5ª. Zona de protección por líneas férreas.
(clave E5).**

Artículo 9.5.1. Identificación.

Artículo 9.5.2. Régimen General de Usos.

Artículo 9.5.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 9.5.4. Parámetros de la edificación.

Sección 6ª. Zona de protección por vías pecuarias.**(clave E6).**

Artículo 9.6.1. Identificación.

Artículo 9.6.2. Régimen General de usos.

Artículo 9.6.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 9.6.4. Parámetros de la edificación.

Sección 7ª. Zona de protección yacimientos arqueológicos.**(clave E7).**

Artículo 9.7.1. Identificación.

Artículo 9.7.2. Régimen General de Usos.

Sección 8ª. Zona de Uso Común.**(clave E01).**

Artículo 9.8.1. Identificación.

Artículo 9.8.2. Régimen General de Usos

Artículo 9.8.3. Parcela mínima edificable

Artículo 9.8.4. Parámetros de la edificación

CAPÍTULO X. DOTACIONES PÚBLICAS**Sección 1ª. Parques Públicos y Zonas verdes.****(claves F0 y F1).**

Artículo 10.1.1. Identificación.

Artículo 10.1.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.1.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.1.4. Parámetros de la edificación.

Sección 2ª. Zona de equipamiento escolar.**(clave F2).**

Artículo 10.2.1. Identificación.

Artículo 10.2.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.2.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.2.4. Parámetros de la edificación.

Sección 3ª. Zona de equipamiento Deportivo.**(clave F3).**

Artículo 10.3.1. Identificación.

Artículo 10.3.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.3.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.3.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 4ª. Zona de equipamiento Sanitario.
(clave F4).**

Artículo 10.4.1. Identificación.

Artículo 10.4.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.4.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.4.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 5ª. Zona de equipamiento Religioso.
(clave F5).**

Artículo 10.5.1. Identificación.

Artículo 10.5.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.5.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.5.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 6ª. Zona de equipamiento Cultural y Social.
(clave F6).**

Artículo 10.6.1. Identificación.

Artículo 10.6.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.6.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.6.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 7ª. Zona de Equipamiento Aparcamiento.
(clave F7).**

Artículo 10.7.1. Identificación.

Artículo 10.7.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.7.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.7.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 8ª. Zona de equipamiento de infraestructuras.
(clave F8).**

Artículo 10.8.1. Identificación.

Artículo 10.8.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.8.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.8.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 9ª. Zona de equipamiento peatonal.
(clave F9).**

Artículo 10.9.1. Identificación.

Artículo 10.9.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.9.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.9.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 10ª. Zona de equipamiento ecológico.
(clave F10).**

Artículo 10.10.1. Identificación.

Artículo 10.10.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.10.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.10.4. Parámetros de la edificación.

**Sección 11ª. Zona de equipamiento cementerio.
(clave F11).**

Artículo 10.11.1. Identificación.

Artículo 10.11.2. Régimen General de Usos.

Artículo 10.11.3. Parcela mínima edificable.

Artículo 10.11.4. Parámetros de la edificación.

CAPÍTULO XI. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Sección 1ª. Proyectos técnicos.

Artículo 11.1.1. Proyectos para Obras Mayores.

Artículo 11.1.2. Memorias para Obras Menores.

Artículo 11.1.3. Proyectos para Actividades calificadas.

Sección 2ª. Condiciones para la ejecución.

Artículo 11.2.1. Obras de edificación y demolición.

Artículo 11.2.2. Obras de Urbanización.

**CAPÍTULO XII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO
DEL SUELO.**

Sección 1ª. Licencias urbanísticas.

Artículo 12.1.1. Actos sujetos a Licencia.

Artículo 12.1.2. Procedimiento.

Artículo 12.1.3. Transmisión de Licencias.

Artículo 12.1.4. Otorgamiento de Licencias.

Artículo 12.1.5. Documentación.

Artículo 12.1.6. Licencias Para Obras de Urbanización.

Artículo 12.1.7. Licencias de Parcelación.

Artículo 12.1.8. Obras Públicas.

Artículo 12.1.9. Protección de la Legalidad Urbanística.

Sección 2ª. Conservación de la edificación.

Artículo 12.2.1. Deber Normal de Conservación

Artículo 12.2.2. Ayudas.

Artículo 12.2.3. Ordenes de Ejecución.

Artículo 12.2.4. Ordenes de Adaptación al ambiente.

Sección 3ª. Ruinas y solares.

Artículo 12.3.1. Estado Ruinoso de la edificación.

Artículo 12.3.2. Registro Municipal de solares y edificios a rehabilitar.

Artículo 12.3.3. Patrimonio público de suelo.

Artículo 12.3.4. Deber de edificar y plazos.

CAPITULO XIII. NORMAS PROTECCIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**Sección 1ª. Normas Generales.**

Artículo. 13.1.1. Definición.

Artículo. 13.1.2. Red de comunicaciones.

Artículo. 13.1.3 Vías pecuarias y pasos de ganado.

Artículo. 13.1.4. Cauces y lechos de agua.

Artículo. 13.1.5. Red de Servicios e Infraestructuras.

CAPITULO XIV. GESTIÓN URBANÍSTICA.**Sección 1ª. Gestión Urbanística.**

Artículo. 14.1.1. Mecanismos de gestión.

Artículo. 14.1.2. Obtención de Suelo de Uso Público.

Artículo. 14.1.3. Derechos de los propietarios.

Artículo. 14.1.4. Áreas de Planeamiento.

Sección 2ª. Gestión Urbanística en Suelo Urbanizable

Artículo. 14.2.1. Mecanismos de gestión.

Artículo. 14.2.2. Obtención de Suelo de Uso Público.

Artículo. 14.2.3. Derechos de los propietarios.

Artículo. 14.2.4. Áreas de Planeamiento.

Artículo. 14.2.5. Sistema de Actuación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**DISPOSICIÓN FINAL**

CAPÍTULO I.

CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 1.1. DEFINICIONES.

1. Para la debida comprensión y aplicación de las presentes Normas se detallan a continuación aquellos conceptos de necesaria definición previa.

Actividad: Dentro de los diferentes usos son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Alineación oficial: Línea señalada en los Planos de Ordenación que determina los límites de parcela edificable, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarla, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.

Altura de cornisa: Distancia vertical entre la cota de origen y la línea formada por la intersección de la cara inferior del forjado de la última planta, con el plano de fachada.

Cuando esta línea de intersección no sea horizontal, se tomará la distancia vertical máxima entre aquella y la rasante.

En los casos de edificación sobre los lindes de fachada, la altura de la cornisa se medirá en el plano vertical sobre la alineación oficial.

En casos de parcelas recayentes a calles a distinto nivel sin continuidad de fachada, las condiciones de altura de cornisa y número de plantas se deberán respetar en cada fachada.

Todo volumen construido por encima de la altura reguladora máxima no deberá sobrepasar un plano de pendiente 60% hacia el interior de la parcela con la línea de cornisa.

Altura de cumbre o total del edificio: Distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen.

Altura de planta: Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de planta: Definido por el Anexo II de la Norma HD-91.

Ancho oficial de calle: Anchura de vial señalada en los planos de Ordenación a efectos de establecer alineaciones, voladizos, etc.

Aprovechamiento objetivo: Definido por la LUV.

Aprovechamiento subjetivo: Definido por la LUV.

Aprovechamiento tipo: Definido por la LUV.

Área de reparto: Definido por la LUV.

Atillo o Entreplanta: Aquel que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y se encuentra vinculado funcionalmente a la misma. Sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de la zona.

Áticos: Última planta de un edificio situada sobre su terraza o azotea y retirada 3,00 m de los planos de fachada del edificio recayente a vía pública o a espacio libre de uso público.

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

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

Cota de origen: A efectos de mediciones de altura se define como la correspondiente al punto medio de la línea formada por la intersección del plano de fachada con la rasante. Esta será la rasante oficial en el caso de edificación sobre alineación de vial y el perfil natural del terreno o la acera perimetral a la edificación en las demás situaciones de edificación retranqueada de la alineación oficial.

Casos especiales:

- Cuando la diferencia de nivel entre los extremos de esta línea sea igual o mayor que 1'50 metros se dividirá la fachada en los tramos necesarios de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1'50 metros, tomando como cota de origen el punto medio, antes definido, en cada tramo.
- Cuando la parcela recaiga a varias calles con continuidad de fachada, la cota de origen se tomará en el punto medio, antes definido, de la línea formada por todas ellas.
- Cuando la parcela recaiga a varias calles sin continuidad de fachada, la cota de origen se tomará en el punto medio, antes definido, en cada una de ellas.

Cuerpo volado: Construcción saliente del paramento de fachada.

Dentro de ellos se distinguen:

- Balcón: cuerpo volado totalmente abierto.
- Terraza: Cuerpo volado cerrado por uno o por los dos laterales.
- Mirador: Cuerpo volado cerrado en el que su paramento frontal se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie. Prohibido en Casco Antiguo.

Distancia a lindes: Separación entre la proyección horizontal de la edificación y el linde de parcela más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde. No computaran para esta medición los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Edificabilidad: Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirve de base a la edificación, expresada en m² de techo/m² de suelo. Para calcular la superficie máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado por estas Normas. No computarán como superficie construida, a efectos de Edificabilidad:

- Las superficies de sótanos o semisótanos.
- Los espacios no cubiertos, y el 50% de los cubiertos.
- Las superficies interiores de altura libre inferior a 1 '50 m.
- Aleros de cornisa de vuelo no superior a 40 cm. y elementos compositivos de fachada de vuelo no superior a 15 cm.

Excedente de aprovechamiento: Definido por la LUV.

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

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

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

Figura Inscribible en la Parcela: Cuerpo geométrico señalado en cada Zona de Ordenanza que es posible trazar en el interior de la misma en contacto al menos a dos de sus lados, para que la parcela sea edificable.

Fondo de edificación: En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas.

Fuera de Ordenación: Situación de las construcciones erigidas con anterioridad al Plan que incumplen alguna de sus determinaciones.

Linderos o lindes: Son las líneas perimetrales que configuran una parcela y la limitan con sus colindantes. Según su situación se distinguen:

a) Lindes frontales: Los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.

b) Lindes laterales: Los restantes.

Línea de edificación: Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual deben situarse los edificios que construyan en un solar.

Longitud de Fachada: Medida sobre la alineación de vial entre los extremos de la parcela, debiendo presentar la parcela, para ser edificable, una longitud mínima de fachada que se determina explícitamente para cada Zona de Ordenanza.

Reglas para la determinación de la Longitud de Fachada:

a) Parcelas con un solo lado coincidente con la Alineación del Vial: La longitud de fachada será la del lado coincidente con la alineación del vial.

b) Parcelas con más de un lado coincidente con la alineación o alineaciones de vial, que no formen esquina o chaflán: Se medirán longitudes de fachada sobre cada uno de los lados, debiendo alcanzarse en cada uno de éstos el mínimo determinado por el Plan.

c) Parcela formando esquina o chaflán: Se determinará la longitud de fachada por suma de la de los lados que forme el chaflán.

Manzana: Unidad de división convencional, de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.

Número de plantas: A efectos de su cómputo, se incluirán la planta baja y todas las plantas superiores. No computarán como tales los sótanos o semisótanos, ni los espacios bajo cubierta por encima de altura de cornisa y del último forjado horizontal, en las zonas en que se permita su aprovechamiento.

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

Obras Menores: Aquéllas cuyo presupuesto no supere el límite establecido por la Administración Municipal con la periodicidad que ésta determine, ni las limitaciones técnicas y funcionales siguientes:

- No afectar a la composición y aspecto exteriores de la edificación de forma generalizada.
- No afectar a las particiones interiores ni a instalaciones de forma generalizada.
- No afectar a la estructura portante de la edificación, aun de forma aislada. No obstante, podrán considerarse Obras Menores las actuaciones de reparación de la cubierta de edificación, si éstas no comprenden la sustitución generalizada de los tableros de asiento del tejado o cubierta plana.

Ocupación de parcela: Porcentaje entre la proyección horizontal de la edificación y la superficie de la parcela edificable.

Parcela: Cada una de las porciones de suelo de diferente titularidad que constituyen una propiedad.

Parcela bruta: Parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a la realización de cualquier ordenación urbana sobre ella.

Parcelación: División de una parcela en otras más pequeñas.

Parcela mínima: Es aquella cuya superficie resulta la mínima neta admisible a efectos de

parcelación o de edificación.

Parcela neta: Porción de terreno, resultante de una parcela bruta, en aplicación de las determinaciones del Planeamiento.

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

Planta baja: Aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por encima del plano horizontal situado a un metro sobre la cota de origen.

Planta Semisótano: Aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su suelo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de origen, y su techo por debajo del plano horizontal situado a un metro sobre la cota de origen.

Planta Sótano: Aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de origen.

Profundidad edificable: Máxima distancia entre la edificación y las alineaciones oficiales, medida ortogonalmente a éstas, que puede alcanzar la edificación conforme a estas Normas.

Rasante: Línea de perfil del terreno en sección.

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

Retranqueo: Distancia entre la proyección horizontal del plano de fachada de la edificación y la alineación oficial, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

Sector: Definido por la LUV.

Solar: Definido por la LUV.

Solar edificable: Definido por la LUV.

Superficie construida: Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de fachadas y medianera, en su caso.

Superficie ocupable: Porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Superficie útil de vivienda: Definido por el Anexo II de la Norma HD-91.

Superficie libre de parcela: Es la parte de la parcela edificable en la que no se puede edificar como consecuencia de la aplicación de estas Normas.

Unidad de Ejecución: Definida por la LUV.

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

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

Zona de Ordenación Urbanística: Área de terreno delimitada y reglamentada en el presente Plan, de tejido urbanístico característico y diferenciado.

Zonificación: División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.

Artículo 1.2. ABREVIATURAS Y SIGLAS.

1 .Abreviaturas y siglas utilizadas en las presentes Normas:

Art.: Artículo.

C.T.U.: Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

D: Decreto.

G.V.: Generalitat Valenciana.

H.D.-91: Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en al ámbito de la Comunidad Valenciana (D 85/1989 de 12 de Junio, y Orden de 22 de Abril de 1991, de la G.V.)

L: Ley.

L.S.: Ley del Suelo. Ley 8/2007 de Jefatura del Estado.

L.U.V.: Ley Urbanística Valenciana. Ley 16/2005 de Presidencia de la Generalitat Valenciana.

L.S.N.U.: Ley de Suelo No Urbanizable. Ley 10/2004 de Presidencia de la Generalitat Valenciana.

M.F.: Ministerio de Fomento.

P.D.A.I.: Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

Plan o P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana de Algar de Palancia.

P.O.R.N.: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

RD: Real Decreto.

R.O.G.T.U.: Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Consellería de Territorio y Vivienda. Decreto 67/2006.

CAPITULO II.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y ALCANCE.

Artículo 2.1. OBJETO.

1. La presente reglamentación tiene por objeto la regularización de la actividad urbanística y edificatoria en el Término Municipal de Algar de Palancia en función de las necesidades de la población y dentro de cuanto estipula la vigente L.U.V. y su Reglamento (ROGTU).

Artículo 2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecte realizar en el término de Algar de Palancia.

2. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas, será preciso el informe previo de la C.T.U.

En materia de Ordenanzas Urbanísticas lo no previsto por estas Normas Urbanísticas se regulará por las H/D 91 o por las normas que las sustituyan.

Artículo 2.3. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD DEL PLAN GENERAL.

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida. Su entrada en vigor y ejecutividad viene regulada por la L.U.V.

Artículo 2.4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El contenido del Plan podrá alterarse mediante su Modificación o Revisión. Se establece el plazo de 10 años, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, como límite temporal al que han de entenderse referidas el conjunto de las previsiones de aquel. A partir de ese límite, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del Plan.

2. Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del Plan, incluso antes de que transcurra el plazo de diez años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

a- Cuando el Municipio supere los 5.000 habitantes y no sea posible satisfacer la demanda de suelo urbanizado con el previsto en el Plan.

b- Cuando el Término Municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de planeamiento de rango superior que comporten la adición de un modelo territorial distinto al que en el mismo se dispone.

c- Cuando se produzcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del Plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos, bien la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.

Artículo 2.5. REAJUSTES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle para completar las determinaciones del Plan General, conforme a lo indicado en la LUV y con las limitaciones establecidas en la misma.

Artículo 2.6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN.

1. Con el fin de estudiar la creación y reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias de parcelación, edificación, demolición y acuerdos de programación.

Artículo 2.7. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

1. El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

- a.- Documentación de Información: Memoria y Planos.
- b.- Memoria Justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

- a.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- b.- Normas Urbanísticas.
- c.- Fichas de planeamiento y de gestión.
- d.- Catálogo.
- e.- Planos de Ordenación.
- f.- Estudio de Impacto Ambiental.
- g.- Estudio de Tráfico.

CAPITULO III.

EFFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.1. PUBLICIDAD.

1. El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias municipales que al efecto se señalen.
2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el local de consulta dispondrá de copia, íntegra y autenticada de toda la documentación de los Planes, Normas y Proyectos, debidamente autorizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de sus eventuales modificaciones.
3. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Artículo 3.2. CÉDULA URBANÍSTICA.

1. El Ayuntamiento habrá de expedir "Cédula de Garantía Urbanística", a petición de los interesados, conforme a lo dispuesto Art. 200 de la L.U.V. expresando la calificación urbanística de las parcelas que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento, en el plazo de un mes. La expedición de ésta obligará al interesado a solicitar la Licencia de Obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en el plazo máximo de un año.
2. El Ayuntamiento podrá exigir "Cédula Urbanística", para la concesión de licencias de parcelación edificación ó de cualquier utilización de los predios. Este documento deberá informar sobre las siguientes circunstancias urbanísticas:
 - a- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - b- Uso global del suelo asignado por el Plan General.
 - c- Uso pormenorizado asignado por el Plan General.
 - d- Zona en que se halle el terreno.
 - e- Área de reparto, unidad de ejecución de que se trate y sistema de actuación aplicable.
 - f- Edificabilidad que tenga atribuida por el Plan.
 - g- Aprovechamiento de la zona.
 - h- Grado de Urbanización.
 - i- Cesión gratuita efectuada al Ayuntamiento.
 - j- Datos de identificación catastral de la finca.

Artículo 3.3. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

1. Las disposiciones del Plan General son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.
2. La aprobación del Planeamiento no limitará las facultades que correspondan a los departamentos ministeriales y consellerías de las administraciones del Estado y autonómica,

respectivamente, para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia que se trate.

3. El destino asignado a los predios y la ordenación de la edificación que se determinan por el Planeamiento, limitan el uso de que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.

Artículo 3.4. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

1. Los usos y obras provisionales se ajustarán a lo regulado por la LUV y su Reglamento.

Artículo 3.5. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Las edificaciones e instalaciones erigidas o implantadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones, se consideraran fuera de ordenación.

2. El régimen general de intervención permitida sobre la edificación fuera de ordenación es el de obras de mantenimiento.

3. No se permitirán las obras que supongan el cambio de uso global o dominante del edificio.

Artículo 3.6. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrá la consideración, con arreglo a los dispuestos a estos efectos en la L.S., de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.

CAPITULO IV.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 4.1. COMPETENCIAS.

1. El desarrollo, gestión y ejecución de Plan General correspondiente al Ayuntamiento de Algar de Palancia en coordinación con la Generalitat Valenciana.
2. La participación de los particulares se desarrollarán en la forma establecida por el Art. 6 de la L.U.V.

Artículo 4.2. DESARROLLO.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las figuras de planeamiento que se describen en el Art. 38 de la L.U.V.
2. Los Planes Parciales se elaborarán y tramitarán conforme a la LUV, previa obtención de la cédula de urbanización cuando ésta sea legalmente exigible.
3. La cédula de urbanización se deberá tramitar en la Consellería competente en materia de urbanismo.

Artículo 4.3. REAJUSTES DE ÁREAS DELIMITADAS.

1. Los límites de las unidades de ejecución, zonas, sectores y sistemas que se grafian en los Planos de Ordenación deberán mantenerse íntegramente. Cuando, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación de Planes Especiales, Planes Parciales y Programas, sea necesario realizar pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General, y éstas supongan variaciones superiores al 5% con respecto a las que se midan en los planos de ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.

Artículo 4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. La ejecución del planeamiento se realizará mediante actuaciones aisladas o actuaciones integradas.
2. Las formas de gestión de éstas actuaciones se atenderán a lo regulado en la LUV y su Reglamento.
3. Las actuaciones integradas se deberán planificar mediante el correspondiente programa para el desarrollo de actuación integrada.
4. Las actuaciones aisladas podrán igualmente planificarse mediante su correspondiente programa, conforme a la misma reglamentación, cuando se den las circunstancias previstas en la LUV.
5. En la ausencia de programa, los propietarios de Suelo Urbano podrán disponer del aprovechamiento subjetivo que les corresponde.

Artículo 4.5. AREA DE REPARTO.

1. Para la determinación del aprovechamiento correspondiente a los terrenos, el Plan señala Áreas de Reparto.

2. La delimitación de estas Áreas se ha realizado conforme a los criterios establecidos en el Art. 55 de la L.U.V.

3. En Suelo Urbano el Plan delimita las siguientes Áreas de Reparto:

a- *Ar-0, Suelo Urbano Residencial en Casco Urbano.*

Incluye las siguientes Unidades de Ejecución:

-UE0A. S = 1338.21 m²

-UE0B. S = 1803.55 m²

-UE1A. S = 1017,07 m²

-UE1B. S = 1525.89 m²

-UE1C. S = 1480,61 m²

-UE1D. S = 1336.33 m²

-UE1F. S = 802,80 m²

-UE1G. S = 1769.63m²

-UE2A. S = 967.18m²

-UE2B. S = 2334.25 m²

-UE2C. S = 1307.31 m²

-UE2D. S = 2463,37 m²

-UE2E. S = 875,93 m²

-UE2F. S = 3257.80 m²

-UE2G. S = 1448,03 m²

-UE2H. S = 1231,94 m²

-UE2I. S = 3017,44 m²

b- *AR-4, Suelo Urbano Residencial en Urbanización Montes del Palancia.*

Incluye las siguientes Unidades de Ejecución.

-UE5A. S = 11453.18 m²

-UE5B. S= 15285.42 m²

El aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

4. En Suelo Urbanizable se han delimitado las siguientes Áreas de Reparto:

a- *AR-1, Suelo Urbanizable Sectorial en Casco Urbano.*

Situado al Este del Casco Urbano.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con el sector.

b- *AR-2, Suelo Urbanizable Sectorial en Casco Urbano.*

Situado al Sur del Casco Urbano.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

c- AR-3. Suelo Urbanizable Sectorial en Casco Urbano.

Situado al Oeste del Casco Urbano.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

d- AR-5. Suelo Urbanizable Sectorial en Urb. Montes del Palancia.

Situado al Norte de la Urbanización.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

e- AR-6. Suelo Urbanizable Sectorial en Urb. Montes del Palancia.

Situado al NorEste de la Urbanización.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

f- AR- 7. Suelo Urbanizable Sectorial en Urb. Montes del Palancia.

Situado al Oeste de la Urbanización.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

g- AR-8. Suelo Urbanizable Dotacional Sectorial. Ciudad del Mayor.

Situado al Norte del Río Palancia.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

h- AR-9. Suelo Urbanizable Industrial Sectorial.

Emplazado en los terrenos del actual Polígono Industrial.

Se desarrollará mediante Plan Parcial. Coincide con sector.

El Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo del Área de reparto en que se encuentre.

5. El aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto y sus límites vienen señalados en la Memoria Justificativa y Fichas de Gestión anejas a estas Ordenanzas.

Artículo 4.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE.

1. El P.G. no establece ordenación pormenorizada en Suelo Urbanizable.

Artículo 4.7. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

1. Se delimitan los siguientes Sectores a desarrollar mediante Plan Parcial:

a- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-1, en Casco Urbano.

b- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-2, en Casco Urbano.

c- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-3, en Casco Urbano.

d- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-5, en Urbanización.

e- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-6, en Urbanización.

f- Sector Residencial, coincidente con el Área de Reparto AR-7, en Urbanización.

g- Sector Dotacional, coincidente con AR-8, en Ciudad del Mayor.

h- Sector Industrial, coincidente con AR-9, en Polígono Industrial.

Artículo 4.8. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. Se ordenan 19 Unidades de Ejecución en S.U. relacionadas en Art. 4.5.3.
2. Para la ejecución de actuaciones integradas se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución.
3. Los programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan adecuándolo a condiciones más idóneas y actuales, para su desarrollo.

Artículo 4.9. PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES.

1. Los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas se elaborarán y se aprobarán conforme a lo indicado en la LUV y su reglamento (ROGTU).

Artículo 4.10. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los Proyectos de Urbanización se elaborarán conforme a lo indicado en el Art. 156 de la LUV.

Artículo 4.11. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

1. El cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto se realizará conforme al Art. 56 de la LUV.
2. Aunque existe una relativa uniformidad de edificabilidad dentro de todo el suelo residencial, los cálculos de aprovechamiento se realizan en base a los metros cuadrados de techo edificables, en cumplimiento de lo establecido en la LUV.
3. No se establecen coeficientes correctores.

CAPÍTULO V.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 1ª Conceptos básicos.

Artículo 5.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El Plan clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.
2. El Suelo reservado a la Red Primaria o estructural de dotaciones publicas se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que se adscribe en cada caso, sin perjuicio de la posibilidad para la Administración, cualquiera que sea el sistema establecido para su ejecución, de proceder a la ocupación directa anticipada del suelo necesario.

Artículo 5.1.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

1. En orden a la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio, el Plan General, atendiendo a los Usos Globales del suelo, distingue las siguientes áreas:
 - a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente residencial. Identificadas con las Claves A1, A2, A3, B y C.
 - b) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente Industrial. Identificada con la Clave D.
 - c) Áreas para el desarrollo de funciones relacionadas con el Transporte, las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales. Identificadas con las Claves E y denominadas en general Equipamientos.
 - d) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter Dotacional, urbano ó rural. Identificadas con las Claves F.
2. El Plan General completa la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio mediante la determinación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Artículo 5.1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El Plan General determina, en cada clase de suelo, Zonas de Ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación. Las Unidades de estas Zonas para las que se prevén predominantemente o exclusivamente la implantación de usos relacionadas con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan Dotaciones Públicas.
2. Referentes al Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de las diferentes Zonas, determinan el Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles y los Parámetros Físicos para la edificación.
3. Para el Suelo Urbanizable Sectorial, las Normas Urbanísticas del Plan General, expresan las pautas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo.
4. Referentes al Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas del Plan General determinan los parámetros para la edificación permitida y el Régimen General de Usos del

Suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la L.S.N.U.

Artículo 5.1.4. ZONAS DE ORDENANZAS COMUNES.

La división en Zonas del Término Municipal, en virtud de la Calificación Urbanística que dispone el Plan General, sin perjuicio de aquéllas más que puedan determinarse por el desarrollo de Planes Parciales, es la siguiente:

a) *En Suelo Urbano:*

Residencial entre medianeras: Casco antiguo (clave A1)

Residencial extensivo entre medianeras: Ensanche, (clave A2)

Residencial intensivo entre medianeras: Ensanche, (clave A3)

Residencial unifamiliar: En fila, (clave B)

Residencial unifamiliar: Aislada, (clave C)

b) *En Suelo Urbanizable Sectorial:*

El Plan Parcial que desarrolle los diversos suelos urbanizables establecerá las zonas de ordenanzas comunes.

d) *En Suelo no Urbanizable:*

Zona de Uso Común (clave E01)

Zona de protección de predominio agrícola, (clave E1)

Zona de protección de predominio forestal, (clave E2)

Zona de protección de dominio público hidráulico, (clave E3)

Zona de protección por la red de caminos y carreteras, (clave E4)

Zona de protección por líneas férreas, (clave E5)

Zona de protección por vías pecuarias, (clave E6)

Zona de protección de yacimientos arqueológicos, (clave E7)

e) *En cualquier clase de suelo, zonas destinadas a la implantación de Dotaciones Públicas:*

Zonas verdes (clave F1) (AL o JL) y Parque Público (clave F0) (PP).

Zona de equipamiento Escolar (clave F2) (ED).

Zona de equipamiento Deportivo (clave F3) (RD).

Zona de equipamiento Sanitario (clave F4) (TD).

Zona de equipamiento Religioso (clave F5) (AD).

Zona de equipamiento Cultural y Social (clave F6) (ED o AD).

Zona de equipamiento Aparcamiento (clave F7) (AV).

Zona de equipamiento de Infraestructuras (clave F8) (ID).

Zona de equipamiento Peatonal (clave F9) (ID).

Zona de equipamiento de Cementerio (clave F11) (ID).

Zona de protección contra incendios forestales (clave F12).

Sección 2ª. Clasificación de los Usos del Suelo.

Artículo 5.2.1. MODOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

1. En función de su nivel de definición se distinguen:
 - a) Usos Globales: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional y otros usos.
 - b) Usos Pormenorizados: Los definidos en esta sección para cada Uso Global.
2. En función de su relación con el carácter de la zona se distinguen:
 - a) Uso Dominante: Aquel a que se destina o define el carácter de la Zona.
 - b) Uso Compatibles: Aquellos cuya implantación puede actualizarse en la Zona de Ordenanza, en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante, sin perder ninguna de las características que le son propias.
 - c) Usos Incompatibles: Aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá, en particular, a la clasificación de las Actividades Calificadas, conforme al índice de afección sobre el Medio en el que se sitúan (índices Alto, Medio y Bajo), contenida en el Anexo II del Nomenclator de Actividades M.I.N.P. Tienen la condición de usos compatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y mortalidad.
3. El Plan General determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

Artículo 5.2.2. USO RESIDENCIAL.

1. Es Uso Global Residencial el de aquella parte del territorio destinada por el planeamiento, preferentemente, a la implantación de viviendas.
2. El Uso Global Residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Unifamiliar: En edificio destinado a una sola vivienda o viviendas adosadas por una o más medianeras.
 - b) Plurifamiliar: En edificio destinado a varias viviendas, que participan de elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.
3. En todos ellos se cumplirá lo establecido en la Norma HD-91, salvo regulación específica en contrario por estas Normas Urbanísticas.
4. La implantación del Uso Pormenorizado Residencial Unifamiliar en Suelo Urbanizable comportará la necesidad de dotación generalizada de una plaza de aparcamiento (2,5 x 5m) por cada vivienda.

Artículo 5.2.3. USO INDUSTRIAL.

1. Es Uso Global Industrial el que se refiere a las operaciones características de la transformación, manufacturación y reparación de productos, así como las de almacenaje y distribución de los mismos.
2. El Uso Global Industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Industria 1: Talleres para actividades artesanales y Almacenes, conforme al Art.1.1 Cap. IV de las NNSS Provinciales.
 - b) Industria 2: Industrias compatibles con la proximidad de la zona residencial que no sean

calificadas como molestas, insalubres o nocivas de "índice medio", según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., no incluidas en las anteriores.

3. En todos ello se cumplirá lo establecido en la O.G.S.H. Trabajo y cuantas disposiciones en materia de edificación seguridad e industria resulten de aplicación.

4. En Suelo Urbanizable Industrial serán necesarias la dotación de una plaza de aparcamiento (2,5 x 5m) por cada 150m² de superficie construida destinada a uso industrial.

5. Sin perjuicio de la condición de Compatible o Incompatible que las Ordenanzas particulares de cada Zona les otorgue, los límites a la implantación de los usos comprendidos en el Uso Global Industrial por producción de residuos de emisiones de afluentes a la atmósfera y a cauces públicos y de ruidos, son los regulados en el marco general que determinan la L.A.C. así como las que resultaran de aplicación.

Artículo 5.2.4. USO TERCIARIO.

1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas ó a los Organismos de la Administración.

2. El Uso Global Terciario comprende los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) Hostelería
- b) Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia.
- c) Comercio.
- d) Oficinas.
- e) Estacionamiento de vehículos.
- f) Turismo.

3. En todos ellos se cumplirá lo establecido en la O.G.S.H. Trabajo, en su caso, en el Real Decreto 3093/82 sobre "Ordenación de los Establecimientos Hoteleros", Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 73/89 sobre "Requisitos Mínimos de Infraestructura en los Establecimientos Turísticos" y "Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas" de 27 de Agosto de 1982 y en cuantas otras disposiciones en las materias afectadas y en edificación en general resultarán de aplicación.

4. En el Uso Pormenorizado Estacionamiento se cumplirá lo establecido en la H/D 91.

Artículo 5.2.5. USO DOTACIONAL.

1. El Uso Global Dotacional es el que se ejerce al servicio de las personas para proveerlas del disfrute y apropiación de ciertos beneficios sociales, tales como la educación, el cuidado de la salud, la asistencia social, la cultura u otros.

2. El Uso Global Dotacional, comprende los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) Docente.
- b) Deportivo.
- c) Sanitario.
- d) Asistencial
- e) Cultural.
- f) Administrativo.
- g) Cementerio.

- h) Religioso.
- i) Espacios Libres y Zonas Verdes.
- j) Depósito de Residuos.

3. En todos ellos se cumplirá lo establecido en la O.G.S.H. Trabajo y cuantas disposiciones en materia de edificación y seguridad resultaran de aplicación.

Artículo 5.2.6. OTROS USOS.

1. Comprende este apartado los Usos no Urbanos, de carácter rural o de aprovechamiento del Medio Natural, y los relacionados con el transporte, las infraestructuras y los servicios públicos urbanos y territoriales.

2. Dentro de él se definen los siguientes Usos Pormenorizados:

- a) No Urbanos: Agrícola, Ganadero, Forestal, Cinegético, Extractivo y Minero.
- b) Relacionados con el Transporte y las Infraestructuras: Viario, Actividades de Servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, Suministro de Carburante, Ferroviario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.

3. Cada uno de ellos cumplirá lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

4. En Suelo No Urbanizable, la implantación de cualquier actividad requerirá el cumplimiento de lo especificado en la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable.

5. El uso pormenorizado Suministro de Carburante se prohíbe en las zonas de uso dominante Residencial.

Artículo 5.2.7. CONDICIONES DE LOS DIFERENTES USOS.

1 En Suelo Urbano y Urbanizable de calificación no industrial solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuya compatibilidad se establezca expresamente en la Ordenanza aplicable en cada zona, que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las Ordenanzas de cada Zona, se entenderá que son incompatibles en todo el ámbito de los suelos urbano y urbanizable residencial las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de "índice medio" según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P. o aquellas de grado máximo 1 en el Nomenclator del Decreto 54/1990 (D.O.G.V. 20/4/90) o Decreto que lo sustituya.

3. Evacuación de humos: Los humos no residenciales se deberán eliminar hacia el exterior, solamente por chimeneas con las siguientes características;

a) Su boca sobrepasará en 3,00 metros el nivel del suelo transitable de toda edificación distante menos de 10,00 metros y un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura situado en un círculo con el mismo radio.

b) Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos, cuyas alturas cumplan lo prescrito en las presente Normas, la chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.

c) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles

para el decoro urbano.

d) El conducto de la chimenea no discurrirá visible por las fachadas exteriores, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos, así como vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

f) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

4. Vibración por motores: La maquinaria, si la hubiere, deberá instalarse de forma que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el apartado siguiente. A tal fin se deberá cumplir:

a) Para el movimiento de las máquinas y aparatos será obligatoria la utilización de la energía eléctrica. En previsión de una eventual falta de fluido eléctrico podrán instalarse, con carácter supletorio, grupos electrógenos.

b) Los motores, transmisiones y máquinas se instalarán aislados de techos, paredes, cubiertas o elementos estructurales del edificio, adoptándose las medidas necesarias para que no originen vibraciones o ruidos de intensidad superior a la permitida por estas Ordenanzas.

5. Transmisión de ruido: No se permitirá transmitir al exterior niveles sonoros superiores a 5 dBA sobre el nivel medio ambiental de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local donde se desarrolla la actividad, encontrándose en pleno funcionamiento los elementos de la instalación. En los inmuebles en que coexisten viviendas y otras actividades autorizadas no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/31475.

6. Carga térmica: Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego. A tal fin se establece la limitación de la carga de fuego de 20 Kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas y de 100 Kg/m² o 400 Mcal/m² de cargas de fuego en el resto de los casos.

7. Instalación de climatización: Se cumplirá la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (R.I.Calefacción o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas: Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 5.3.1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbano y Urbanizable vienen regulados por la LUV.
2. Su materialización se realizará conforme a lo establecido en la LUV.
3. Los derechos y deberes de los propietarios en Suelo No Urbanizable vienen regulados por la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.3.2. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos, conforme a lo indicado en el Art. 4.5 anterior, es el siguiente:
 - a) En Suelo Urbano, el 100% del Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto.
 - b) En Suelo Urbanizable, el 90% del Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto.
2. Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo.

Artículo 5.3.3. SUELO DESTINADO A DOTACIONES PUBLICAS.

1. La obtención de terrenos dotacionales para el Municipio se realizará conforme a lo regulado en la legislación estatal (LS 2007), complementado por las determinaciones de la LUV.
2. Los terrenos afectos a Dotaciones Públicas incluidos en Unidades de Ejecución, que no formen parte de la red primaria o estructural son de cesión gratuita y obligatoria a la Administración Municipal.

Artículo 5.3.4. APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tienen derecho al aprovechamiento que establece el Plan General, limitado por las determinaciones de la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable.
2. El ejercicio del derecho a edificar en el Suelo No Urbanizable requiere, sin perjuicio de la Licencia Municipal, de previa autorización por las Consellerías competentes.

Sección 4ª. Red Primaria Estructural.

Artículo. 5.4.1. DEFINICIÓN.

Componen la Red Primaria los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general que configuran la estructura general y orgánica del territorio, asegurando el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada.

Artículo. 5.4.2. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.

El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a red primaria que en la actualidad son de titularidad privada, mediante la cesión gratuita en la ejecución de sectores completos o unidades de ejecución y la consiguiente reparcelación.

Las previsiones del Plan General respecto a su ubicación se contienen en los Planos nº 1ª, 1b, 1c, 1d y 1e de Red Primaria Estructural.

Dichas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de la red primaria mediante el procedimiento de la expropiación del suelo y urbanización a su cargo.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a la red primaria, que son de titularidad privada, se llevará a cabo mediante los instrumentos de la expropiación forzosa o mediante el otorgamiento del título de propiedad posterior a la reparcelación.

Artículo 5.4.3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

A efectos de las actuaciones expropiatorias para obtención de suelo para red primaria, la valoración del suelo se ajustará a las determinaciones de la Ley del Suelo estatal (LS 2007).

Artículo 5.4.4.- CLASIFICACIÓN.

Por su función estructural en el territorio, la red primaria se clasifica en:

- a) Sistemas de relación.
- b) Sistemas de parques y zonas verdes.
- c) Sistemas de equipamiento, servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Artículo 5.4.5. SISTEMAS DE RELACIÓN.

Son los destinados a facilitar los desplazamientos de personas y mercancías, y los espacios reservados para su servicio, aparcamientos, etc.

La red viaria básica se compone de los terrenos destinados a la comunicación del municipio con el exterior y las vías fundamentales en el interior del municipio.

Cada red viaria regirá según la legislación que le corresponda respecto a la Administración que ostenta su propiedad.

El régimen del suelo se determina según su ubicación y tipo de suelo y la edificabilidad será la necesaria para desarrollarla.

La denominación y categoría de cada vía de la red viaria básica, está recogida en los planos de información y ordenación, así como los espacios de reserva y protección.

Artículo 5.4.6. SISTEMAS DE PARQUES Y ZONAS VERDES.

Está compuesto por los terrenos destinados a parques y zonas verdes para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

Se regularán según su posición, dimensiones y características fijadas por el Plan General y planeamiento que lo desarrolle.

Los terrenos destinados a parques y zonas verdes pasarán al dominio y uso público en virtud de la ejecución del Planeamiento. Su utilización será libre y gratuita y no se ocuparán con instalaciones que comporten limitación al uso y disfrute público, salvo mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública.

Se regirán por lo dispuesto en las normativas de cada zona.

Artículo 5.4.7. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS.

Son los suelos de propiedad pública o privada destinados a albergar edificios o instalaciones para funciones públicas colectivas o de interés general. Se clasifican en:

1. Servicios públicos y administrativos.
- 2.- Educativo.
- 3.- Deportivo
- 4.- Sanitario
- 5.- Dotacional-Asistencial
- 6.- Socio - cultural
- 7.- Religioso
- 8.- Infraestructuras básicas, como abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, saneamiento, comunicaciones, depuradoras, vertederos, depósitos, fuentes, etc.

La edificación en estas áreas se ajustará a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando su integración en la zona donde se ubique.

Cumplirá las condiciones del Proyecto que la desarrolle.

Se regirán según las condiciones establecidas para la zona edificable inmediata y se cumplirá la legislación y normativa sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 5.4.8. LISTADO DE LA RED PRIMARIA Y SU ADJUDICACIÓN A CADA ÁREA DE REPARTO.

1. CN-225 a.
Ejecutada.
2. CN-225. Variante.
Ejecutada.
3. CV-327.
Ejecutada.
4. PRESA DE ALGAR DE PALANCIA.
Ejecutada.
5. LINEA FÉRREA CAMINREAL SAGUNTO (C-5) CENTRAL DE ARAGÓN.
Ejecutada.
6. VIA VERDE SOBRE LINEA FÉRREA ABANDONADA DE SIERRA MENERA "OJOS NEGROS".
Ejecutada.
7. ACEQUIA MAYOR DE SAGUNTO.
Ejecutada.
8. POZO DE EXTRACCIÓN, DEPÓSITO Y RED PRINCIPAL DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.
Ejecutada.

9. COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES Y E.D.A.R. DE ALGAR DE PALANCIA.
Ejecutado.
10. Balsa Grande.
Ejecutada.
11. RED DE GAS NATURAL.
Ejecutada.
12. RONDA PEATONAL DELIMITADORA DEL SUELO URBANO-HUERTA.
Ejecutada.
13. CALLE VALENCIA, C/ ANDRES MONREAL, C/ JOSE SIMÓN, PLAZA MAYOR, PLAZA CASTELLÓ, PLAZA D'ALACANT, C/L'ABEURADOR Y C/ J.Mª SANCHIS.
Ejecutadas.
14. ACCESO A URBANIZACIÓN MONTES DEL PALANCIA.
Ejecutadas.
16. Area Libre CALVARIO M-PRV. Adscrito al AR-3.
Ejecutada.
17. CISTERNA.
Ejecutada.
18. ALMACÉN MUNICIPAL.
Ejecutado.
19. POLIDEPORTIVO.
Ejecutado parcialmente. Adscritas las reservas de suelo 0-PRD al AR-0.
20. AYUNTAMIENTO.
Ejecutado.
21. IGLESIA.
Ejecutada.
22. CASA DE LA CULTURA.
Ejecutada.
23. AUDITORIO MUSICAL.
Ejecutado.
24. CEMENTERIO.
Ejecutado.
25. CENTRO DE SALUD.
Ejecutado.
26. CENTRO ESCOLAR
Ejecutado. Incluye reserva de suelo en AR-0
27. DOTACIÓN SOCIO - LABORAL.
Incluye reserva de suelo P-PAD, adscrita al AR-0
28. PAJARES.

- Adscritos a las AR-1 y AR-2.
29. ALMACÉN MUNICIPAL.
Ejecutado.
30. DOTACIÓN ZONA VERDE.
En Casco Urbano S-PJL y S-PAL. Adscritas al AR-0.
En Urbanización, adscritas al AR-4.
31. DOTACIONES PEATONALES.
En Casco Urbano, adscritas al AR-0. T-PID.
En Urbanización, adscritas al AR-4

CAPÍTULO VI.

NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

Artículo 6.1. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.

1. La ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano viene recogida en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales y Estudios de Detalle que lo desarrollen.
2. La ordenación pormenorizada de los sectores delimitados en Suelo Urbanizable Sectorial, de ejecución posterior, se desarrollará mediante Planes Parciales a partir de los usos e intensidades determinados por el Plan General para cada zona.
3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General establece las medidas para evitar actuaciones propias de la urbanización, determina los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación que con carácter de excepcionalidad se permita, y define las reservas de suelo necesarias.

Artículo 6.2. MODOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Los modos de ordenación para las diferentes Zonas son los siguientes:
 - a) Ordenación por Alineaciones de Vial (calle).
 - b) Ordenación por Edificación Aislada.
2. Los modos de ordenación en Suelo Urbano y Urbanizable vienen expresados en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Artículo 6.3. ORDENANZAS GENERALES EN CUALQUIER MODO DE ORDENACIÓN.

1. PARCELA MÍNIMA:

- a) En Suelo Urbano del Casco Urbano quedan excluidas de las condiciones de parcela mínima aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.
- b) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de los parámetros de Parcela mínima edificable en cada Zona de Ordenanzas.

2. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, de acuerdo a las definiciones del Art. 1.1 de las Normas presentes y siempre que se cumplan los demás parámetros de la edificación. Su altura libre mínima será de 2'20 m.

3. PLANTAS BAJAS. La altura libre mínima de la Planta Baja en Zonas Residenciales será de 2'50 m. en viviendas y 3'00 m. en los demás usos. La altura máxima será de 3.50 m salvo en S. Uble. Industrial.

4. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA. Por encima de la altura de cornisa del edificio podrán ejecutarse:

- a) Cubiertas inclinadas, de pendiente máxima 35% y arranques como máximo 1'00 m por encima de la altura de cornisa del edificio en plano de fachada. La cumbrera no podrá situarse a más de 3'50 m sobre la altura de cornisa permitida. Los espacios bajo cubierta no

serán aprovechables, salvo indicación expresa de las Ordenanzas particulares de cada zona. Por encima de ésta solo podrán ejecutarse elementos técnicos de las instalaciones.

b) Cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3'00 m de la alineación oficial exterior.

c) Cubiertas planas, con antepechos de altura mínima 1 m y máxima 1'80 m si fueran opacos, y 2'50 m si fueran transparentes o rejas.

e) Aticos retranqueados 3,00 m de la alineación del vial. Su altura de cornisa máxima será de 2.80 m y desde el alero se elevará la cubierta sin arranques en vertical y con pendiente máxima del 35%. Sólo se permiten áticos en la tipología A3.

5. NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS. El número de plantas será, como mínimo, una menos de la máxima permitida para cada Zona.

6. APARCAMIENTOS. El uso Aparcamiento se permitirá en cualquier zona. Es obligatoria la reserva de aparcamiento en todas las zonas, al menos 1 plaza por vivienda.

7. USOS. Se cumplirán las normativas aplicables a cada uso, y en particular las indicadas en la Sección 2ª del Capítulo V de estas Normas.

Artículo 6.4. ORDENANZAS GENERALES PARA EL MODO DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE VIAL.

1. APLICACIÓN. Es el modo de ordenación dominante o exclusivo de las Zonas Residenciales entre medianeras (claves A).

2. ALTILLOS. Se permiten los altillos en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin acceso independiente desde el exterior, se separen un mínimo de 3,00 m. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio y su altura libre mínima, con respecto a suelo y techo, sea de 2'20 m.

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

4. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES. Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a) Los vuelos permitidos en cada zona, en planta primera o superiores, a una altura mínima respecto a la rasante oficial de 3'50 m. y separados como mínimo 60 cm. de las medianeras.

b) Aleros de cornisa de vuelo máximo 50 cm.

c) Impostas, molduras y demás elementos compositivos de fachada de vuelo máximo 15 cm.

5. ÁTICOS. No se permiten, salvo en Residencial Intensivo (Clave A3).

Artículo 6.5. ORDENANZAS GENERALES PARA EL MODO DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEPARADA DE ALINEACIONES DE VIAL.

1. APLICACIÓN. Es el modo de ordenación dominante o exclusivo de las Zonas de Suelo Urbano (claves B y C).

2. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES. Podrán disponerse todo tipo de cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada, computando a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el Art. 1.1 de estas Normas.

Artículo 6.6. ORDENANZAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**1. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.**

a) Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable y a la restante legislación de aplicación: Ley 19/95, de Modernización de las estructuras Agrarias, Título II.

Decreto 217/99 de Unidades mínimas de cultivo y Ley 8/02 de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias.

2. NÚCLEO DE POBLACIÓN: No se admitirá la formación de Núcleo Urbano por implantación de nuevas viviendas. Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Vayan a encontrarse, cuanto menos, otras tres viviendas en la superficie ideal que formase un círculo de 75 m. de radio, a trazar con centro en la que se proyecta. Si ésta se pretende situar en la zona de protección de predominio forestal, dicho círculo será de 150 m.

b) Se constate la presencia de viviendas a menos de 150 m., de otro Núcleo de población o parcelación urbanística ya existente.

3. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES: No se permiten, salvo aleros.

CAPITULO VII.

ZONAS EN SUELO URBANO.

Artículo 7.0. ZONAS.

1. El Suelo Urbano está compuesto por las siguientes áreas:
 - a) Residencial entre medianeras: Casco antiguo (clave A1).
 - b) Residencial extensivo entre medianeras: Ensanche, (clave A2).
 - c) Residencial intensivo entre medianeras: Ensanche (clave A3).
 - d) Residencial unifamiliar: En fila (clave B).
 - e) Residencial unifamiliar: Aislada, (clave C).
2. Cada zona queda delimitada en el Plano de Zonificación.
3. Cada zona cumplirá las Ordenanzas generales y las de su modo de ordenación, además de las particulares del presente capítulo.

Sección 1ª. Residencial entre medianeras: Casco Antiguo (clave A1).

Artículo 7.1.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Comprende el núcleo primitivo de la población y sus ensanches modernos. El núcleo primitivo ó Casco Antiguo conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado viario que se reconoce con valor histórico. Las Areas de Ensanche albergan tipologías diferentes, manteniendo una trama urbana que se valora positivamente.

Es objeto de regularización la conservación de vivienda tradicional, compatible con su renovación controlada.

2. Constituyen elementos de interés: La trama urbana y los edificios que conservan la tipología de la arquitectura popular.
3. Se señalan como elementos singulares la Iglesia Parroquial, el Casino-Ayuntamiento y la Cisterna.

Artículo 7.1.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial, unifamiliar o plurifamiliar.
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Los manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial y, en particular, las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en cualquiera de sus grados, según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., incluidos los definidos como Industria 1 (Art. 5.2.3 de éstas Normas Urbanísticas).

Artículo 7.1.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 60 m². Salvo lo indicado en el Art. 6.3.1 de las presentes Normas.
2. Longitud Mínima de Fachada: 5,00 m.
3. Ángulo Mínimo de Fachada: 60°.

4. Figura mínima inscribible: Rectángulo de 4 x 8 m. Uno de cuyos lados que coincida con la alineación de fachada.

Artículo 7.1.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Alineación de Vial.

2. Número Máximo de Plantas: III.

3. Altura Máxima de Cornisa: 9,50 m

4. Profundidad Edificable: 20,00 m.

5. Cuerpos y Elementos Salientes:

Ancho de calle < 4,00 m..... No se permiten.

Ancho de calle > 6,00 m.....Balcones de reja calada, de vuelo máximo 0'45 m. y longitud máxima el 50% del ancho de fachada.

6. Retranqueos: No se permiten.

7. Áticos: No se permiten.

8. Cambra, desván o bajo cubierta: Se permite uso vivienda.

Artículo 7.1.5. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

1. En Casco Antiguo se encuentran la mayoría de los Bienes del Patrimonio Arquitectónico de Algar de Palancia. Su identificación y regulación se recoge en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en esta Sección siempre que no atenten al estilo y carácter de la edificación.

Cuando se produzca la demolición o sustitución de un edificio, la nueva construcción deberá armonizar con la tipología tradicional histórica y con su entorno. A tal efecto, la edificación será entre medianeras sin retranqueos de fachada, con patio posterior de parcela y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen. La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece, acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco. Se destacarán, claramente, la composición de Planta Baja y Planta Primera. Se enterrarán cableados o en su defecto, se alojarán en cajeados ó alojables al efecto. Se utilizarán zócalos, canales, bajantes y rótulos tradicionales.

3. Se señalan como edificios de protección individual especial la Iglesia Parroquial, el edificio del Ayuntamiento y la Cisterna.

4. En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, con el fin de justificar el cumplimiento del presente artículo.

Sección 2ª. Residencial extensivo entre medianeras: Ensanche. (Clave A2).

Artículo 7.2.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Corresponde al área consolidada del casco urbano, extensión del Núcleo Histórico, de uso dominante residencial.

Artículo 7.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Los manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial y, en particular, las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en cualquiera de sus grados, según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., incluso los definidos como Industria 1.

Artículo 7.2.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 80,00 m².
2. Longitud Mínima de Fachada: 5,00 m.
3. Ángulo Mínimo de Fachada: 60g°.
4. Figura Mínima inscribible: Rectángulo de 4 x 9,00 m. Uno de cuyos lados coincidirá con la alineación de fachada.
5. Sin perjuicio de la establecido en el Art.6.3.1.a) de las presentas Normas.

Artículo 7.2.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Alineación de Vial. La implantación de edificios por otros modos de ordenación requerirá la aprobación de Estudio Previo, a nivel de Anteproyecto, por la Corporación Municipal, con anterioridad a la obtención de Licencia de Obras, con parámetros homogéneos a las edificaciones existentes.
2. Número Máximo de Plantas: II.
3. Altura Máxima de Cornisa: 7,00 m.
4. Profundidad edificable: 20,00 m.
5. Cuerpos y Elementos Salientes:
 - Ancho de calle < 4,00 m..... No se permiten.
 - Ancho de calle > 6 y < a 8,00 m..... Vuelo máximo 0,40 m., sin miradores.
 - Ancho de calle > 8 y < a 10,00 m..... Vuelo máximo 0,60 m., sin miradores
 - Ancho de calle > 10,00 m..... Vuelo máximo 0,80 m., sin miradores.
6. Retranqueos: No se permiten, salvo en edificios erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G. y aquellos regulados por el apdo. 1 de este artículo.

Sección 3ª. Residencial intensivo entre medianeras: Ensanche. (Clave A3)**Artículo 7.3.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Corresponde a las áreas de ensanche junto al Casco Antiguo, de uso dominante residencial con mayor densidad.

Artículo 7.3.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial plurifamiliar.
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Los manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial

y, en particular, las actividades calificadas como molestas de índice medio y las insalubres, nocivas y peligrosas en cualquiera de sus grados, según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., incluso los definidos como Industria 1.

Artículo 7.3.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 80,00 m².
2. Longitud Mínima de Fachada: 5,00 m.
3. Ángulo Mínimo de Fachada: 60g°.
4. Figura Mínima inscribible: rectángulo de 4 x 9,00 m. Uno de cuyos lados que coincida con la alineación de fachada.
5. Sin perjuicio de la establecido en el Art.6.3.1.a) de las presentas Normas.

Artículo 7.3.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Alineación de Vial.
2. Número Máximo de Plantas: III.
3. Altura Máxima de Cornisa: 9,50 m.
4. Profundidad edificable: 20,00 m.
5. Cuerpos y Elementos Salientes:
 - Ancho de calle < 6m..... No se permiten.
 - Ancho de calle > 6 y < a 8 m..... Vuelo máximo 0,40 m., sin miradores.
 - Ancho de calle > 8 y < a 10m..... Vuelo máximo 0,60 m., sin miradores
 - Ancho de calle > 10m..... Vuelo máximo 0,80 m., sin miradores.
6. Retranqueos: No se permiten.
7. Áticos: Se permiten.

Sección 4ª. Residencial unifamiliar: En fila. (Clave B)

Artículo 7.4.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Corresponde a las Áreas consolidadas de ensanche, con uso dominante residencial, con modo de ordenación por edificación separada o no de la alineación del vial y parcela ajardinada.

Artículo 7.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial.
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Los manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial y, en particular, las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en cualquiera de sus grados, según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., incluso los definidos como Industria 1.

Artículo 7.4.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 80,00 m².
2. Longitud Mínima de Fachada: 5,00 m.
3. Ángulo Mínimo de Fachada: 60g°.
4. Figura Mínima inscribible: rectángulo de 4 x 8,00 m.
5. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela siempre que se cumplan todas las determinaciones del presente artículo para cada una de ellas.

Artículo 7.4.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Edificación separada de la alineación de vial.
2. Número Máximo de Plantas: II.
3. Altura Máxima de Cornisa: 7,00 m.
4. Distancia a lindes de fachada: Mínima 3,00 m.
5. Edificabilidad máxima: 1.50 m²/m².
6. Ocupación máxima: 60%.
7. El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y tendrá una altura máxima de 2.00 m. y solamente será macizo hasta 1.00 m. de altura sobre rasante, a partir del cual tendrá un tratamiento diáfano o ajardinado (verjas, setos, etc.)
8. Se permitirá la edificación de viviendas separadas de los lindes medianeros laterales, a una distancia mínima de 2.00 m.
9. Las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan de la rasante más de 1.00 m. deberán guardar la misma distancia a lindes que la edificación principal, salvo acuerdo entre colindantes.

Sección 5ª. Residencial unifamiliar: Aislada. (Clave C). Casco Urbano.**Artículo 7.5.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Corresponde a las áreas consolidadas del Casco Urbano, con uso dominante residencial, de baja densidad, con modo de ordenación por edificación separada de la alineación del vial y parcela ajardinada rodeando la edificación.

Artículo 7.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Los manifiestamente incompatibles con el uso dominante residencial y, en particular, las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en cualquiera de sus grados, según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., incluso los definidos como Industria 1.

Artículo 7.5.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 300,00 m².

2. Longitud Mínima de Fachada: 10,00 m.
3. Ángulo Mínimo de Fachada: 60g°.
4. Figura Mínima inscribible: rectángulo de 8x12 m.
5. Sólo se permitirá la edificación de una vivienda por parcela.

Artículo 7.5.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Edificación separada de la alineación de vial.
2. Número Máximo de Plantas: II.
3. Altura Máxima de Cornisa: 7,00 m.
4. Distancias a lindes de fachada: Mínima 3,00 m.
5. Distancia mínima a lindes medianeros: 2,00 m., salvo lo indicado en el apartado 10 del presente artículo.
6. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m².
7. Ocupación máxima: 50%.
8. Se permitirá la edificación de viviendas pareadas, siempre que se presenten en Proyecto conjunto, cada vivienda se adscriba a una parcela independiente y se cumplan las demás determinaciones de su zona.
9. Las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan de la rasante más de 1.00 m. deberán guardar la misma distancia a lindes que la edificación principal, salvo acuerdo entre colindantes.

Sección 6ª. Residencial unifamiliar en Urbanización Montes del Palancia: Aislada. (Clave C)

Artículo 7.6.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Corresponde a las áreas consolidadas del Suelo Urbano de la Urbanización Montes del Palancia, con uso dominante residencial de baja densidad, con modo de ordenación por edificación aislada y parcela ajardinada rodeando la edificación.

Artículo 7.6.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Residencial.
2. Usos Compatibles: Terciario y Dotacional, excepto cementerio y depósito de residuos.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás

Artículo 7.6.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie Mínima: 600 m².
2. Longitud Mínima de Fachada: 15,00 m.
3. Figura Mínima inscribible: Círculo de 15,00 m de diámetro.

Artículo 7.6.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Edificación aislada.

2. Número Máximo de Plantas: II.
3. Altura Máxima de Cornisa: 7,00 m.
Altura Máxima de las edificaciones auxiliares: 2.50 m (Paellers, pistas deportivas, etc).
4. Distancia a lindes de fachada: Mínima 4,00 m.
Distancia a lindes medianeros: Mínima 3,00 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes.
5. Edificabilidad neta máxima: 1.00 m²/m².
6. Ocupación máxima: 33.33%.
Ocupación máxima adicional de edificaciones auxiliares con techo: 10.00%.
7. Cerramientos de parcela: Con valla maciza, máximo 1 m.
Con seto vegetal o valla calada, máximo 2 m.

CAPÍTULO VIII.

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 8.0. ZONAS.

El Suelo Urbanizable proyectado en el presente PG es sectorial y su desarrollo normativo se establecerá en los correspondientes Planes Parciales.

CAPÍTULO IX.

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9.0.ZONAS.

1. El Suelo No Urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:

- a) Zona de Uso Común. (Clave E01).
- b) Zona de predominio agrícola. (Clave E1).
- c) Zona de protección de predominio forestal. (Clave E2).
- d) Zona de protección de dominio público hidráulico. (Clave E3).
- e) Zona de protección por la red de caminos y carreteras. (Clave E4).
- f) Zona de protección por líneas férreas. (Clave E5).
- g) Zona de protección por vías pecuarias. (Clave E6).
- h) Zona de protección de yacimientos arqueológicos. (Clave E7).
- i) Zona de Uso Común. (Clave E01).

2. Cada una de estas zonas vienen delimitadas en la serie de planos 4 de Calificación Urbanística.

3. Cada Zona cumplirá las Ordenanzas generales y las específicas para Suelo No Urbanizable, además de las particulares del presente capítulo.

Sección 1ª. Zona de predominio agrícola. (Clave E1)

Artículo 9.1.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Zonas de orientación productiva agrícola del territorio. Coincide con las zonas de uso agrícola, tanto de secano como de regadío.

Artículo 9.1.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: No Urbanos (Art.5.2.6. de estas Normas).

2. Usos Compatibles:

- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos.
- b) Construcciones e instalaciones agrícolas, conforme al Art 20 del la Ley 10/04 LSNU.
- c) Vivienda aislada y familiar conforme a lo definido en el Art 21 de la Ley 10/04 LSNU.
- d) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola, conforme al Art 22 de la Ley 10/04 LSNU.
- d) Actividades terciarias y de servicios, previa declaración de interés comunitario, conforme al Art 27 de la Ley 10/04 LSNU.

3. Usos Incompatibles: Canteras e industrias.

4. Usos Prohibidos: Los agrícolas y urbanos en el área de afección de los algibes de mampostería.

Artículo 9.1.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Se establece en 5.000,00 m².

Mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse, justificadamente, de la superficie mínima de parcela edificable, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas. El informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura será previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

2. La edificación deberá estar dotada, cuanto menos, de los servicios urbanísticos de Abastecimiento de Aguas, Energía Eléctrica, Evacuación y Depuración de Aguas Residuales, con arreglo al tipo de actividad que se trate y conforme se determinen en cada caso. Quedan excluidas de esta condición las casetas de aperos reguladas en el Art. 9.2.5 de estas Normas.

Artículo 9.1.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Por Edificación Separada de alineación de vial.

2. Número Máximo de Plantas: I

3. Altura Máxima de Cornisa: 4,00 m.

4. Superficie Ocupada por la edificación: Al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse el uso agrario o sus características naturales propias.

5. Distancias mínimas a cualquier linde de parcela: 6,00 m. sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.

Artículo 9.1.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CASETAS DE APEROS.

1. Se permite la construcción de Casetas de Aperos para guarda y cobijo de útiles y materiales necesarios al Servicio de los Usos Pormenorizados Agrícola, Forestal y Cinegético, con las siguientes condiciones:

1. Modo de Ordenación: por Edificación Separada de alineación de vial.

2. Parcela Mínima Edificable: No se establece.

3. Superficie máxima construida: 25,00 m²

4. Altura Máxima de Cornisa: 3,50 m.

5. Distancias mínimas a cualquier linde de parcela: 3,00 m., sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público (4,00 m).

Artículo 9.1.6. CONDICIONES DE VALLADOS Y MUROS DE CONTENCIÓN.

1. Los vallados de parcelas o muros de contención en Suelo No Urbanizable, se separarán 3,00 m. del eje del camino, y tendrán un carácter rural, adecuado al entorno donde se ubiquen.

2. La altura máxima de los vallados será de 2,00 m y serán diáfanos a partir de 1m. de altura.

Sección 2ª. Zona de protección de predominio forestal. (Clave E2).

Artículo 9.2.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Zonas de predominio forestal emplazadas en laderas y cumbres del territorio municipal situado al Norte del río Palancia.

Artículo 9.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos compatibles:

- Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos.
- Edificios públicos, integrados en el entorno y con predominio de arboleda y vegetación, destinados a un uso forestal, turístico - educativo, de disfrute racional de la naturaleza.
- Agrícolas, en especial cultivos de secano.
- Actividades destinadas a la regeneración y potenciación del alcornocal y el carrascal del bosque mixto en el caso del pinar.
- Tratamientos selectivos de mejora y conservación tales como silvicultura, eliminación selectiva de matorral, podas de formación y en especial medidas para conseguir la regeneración natural, que se podrá completar mediante actuaciones complementarias de repoblación. En todo caso se precisará de autorización de la Administración forestal previo informe de la Administración competente en espacios naturales.
- Tala de pinos y aprovechamiento maderero siempre que no perjudique al proceso de regeneración del arbolado en la zona. Se requerirá la autorización de la Administración Forestal previo informe favorable de la Administración competente en espacios naturales.
- Obras de captación de aguas. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con informe favorable de la Consellería competente.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales, y, en su caso las obras de captación de agua ligadas a la misma. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con la autorización de la Administración forestal previo informe favorable de la Administración competente en espacios naturales.
- Construcción y acondicionamiento de pistas y caminos forestales destinados exclusivamente, a la lucha contra incendios forestales. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística, deberán contar con la aprobación de la Estimación de Impacto Ambiental, cuando no estén sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Los usos y actuaciones destinados a mejorar las condiciones naturales y paisajísticas de estos espacios o a facilitar la realización de actividades científicas, didácticas y recreativo - naturalísticas incluyendo actuaciones recreativo naturalísticas de carácter extensivo, tales como mareaje y señalización de itinerarios y enclaves singulares visitables, y zonas de descanso que podrán incorporar elementos de apoyo siempre que no conlleven edificación. En todo caso, requerirán informe favorable de la Administración competente en espacios naturales.
- La actividad cinegética en terrenos sometidos a régimen cinegético.
- La actividad ganadera con las condiciones señaladas por la Consellería competente para garantizar la conservación y regeneración de la masa forestal.
- Los almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera enclavados en campos de cultivo. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con la autorización de la Administración competente en espacios naturales.

- Los almacenes e instalaciones destinadas a la explotación forestal enclavados en campo de cultivo. En todo caso, previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con informe favorable de la Administración competente en espacios naturales.
- Campamentos de turismo enclavados en campos de cultivo. Las instalaciones necesarias se ubicarán preferentemente en edificaciones existentes. En todo caso requerirán informe favorable de la Administración competente en espacios naturales y Estimación de Impacto Ambiental.
- Establecimiento de restauración o alojamiento, prioritariamente cuando se realicen mediante la rehabilitación o restauración preexistente. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con informe favorable de la Administración competente en espacios naturales, Declaración de Interés Comunitario y Estimación de Impacto Ambiental.
- Los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones. En cualquier caso, precisarán de Estimación de Impacto Ambiental cuando no se hallen sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo previsto en el Decreto 162/1990.
- Depósitos de agua vinculados a la protección del uso forestal.
- Helipuertos destinados exclusivamente a la extinción y prevención de incendios forestales.
- Obras de restauración hidrológico - forestal. Previamente a la obtención de Licencia Urbanística deberá contar con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Construcción, modificación de trazado y ampliación de carreteras.
- Infraestructura de saneamiento y depuración de aguas residuales, vinculadas a los usos compatibles de la Zona.
- Actuaciones de restauración en zonas afectadas por actividades extractivas y mineras.
- Sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la legislación de aguas, en las riberas de ramblas y barrancos y en las masas de agua, las actividades y usos no prohibidos por este Plan y que deban contar con autorización del Organismo de Cuenca, precisarán con carácter previo a está de informe favorable de la Consellería competente.

2. Usos prohibidos.

- Se consideran usos prohibidos, con carácter general, todos los que comporten una degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial se prohíben aquellos usos y actuaciones que no se hallen directamente vinculados a la explotación forestal, ganadera y cinegética y de aprovechamientos del monte, al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas y no se hallen expresamente permitidos en el apartado anterior.
- Transformaciones agrícolas que supongan cambios de cultivos de secano a regadío.
- Actuaciones o actividades relacionadas con la extracción de áridos y tierras o la explotación de los recursos mineros.
- Construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- Construcciones residenciales de cualquier tipo, salvo las expresamente autorizadas en el apartado anterior.
- Actuaciones e instalaciones de carácter deportivo y turístico, excepto las adecuaciones naturalísticas y recreativas previstas en el apartado anterior.
- Establecimiento de restauración o alojamiento, salvo los expresamente autorizados en el apartado anterior.
- Los agrícolas o urbanos en el ámbito de su parcela de los algibes de mampostería.

- Construcciones y edificaciones públicas singulares, tales como: construcciones y edificaciones vinculadas a la defensa nacional, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y culturales y cementerios. Las existentes en el momento de aprobación de este Plan, podrán mantenerse, y la ampliación de su superficie o del volumen edificado solo se admitirá si está convenientemente justificado.
- Obras, almacenes e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola ganadera o forestal, e infraestructura de servicios ligada a las mismas, excepto las expresamente permitidas en el apartado anterior.
- Publicidad exterior, imágenes y símbolos conmemorativos, salvo indicadores de carácter institucional.
- La tala o descuaje de cualquier especie vegetal de porte arbóreo distinta del pino o especies exóticas, salvo por razones fitosanitarias o que sea necesario para la mejora, saneamiento y recuperación de las formaciones de Quercíneas u otras especies objeto de protección.
- Cercas y vallados cinegéticos.
- Vertederos de residuos urbanos e instalaciones anejas.
- En las riberas y masas de agua, además de lo señalado en los párrafos anteriores de éste artículo y sin perjuicio de las limitaciones impuestas por la legislación de aguas, se prohíben los siguientes usos:
 - Usos y actividades que puedan suponer un manejo abusivo de las aguas y contribuyan a disminuir la cantidad y calidad de las mismas, así como los que puedan afectar a su riqueza biológica.
 - Obras de captación de agua que puedan alterar en algún grado las condiciones de los complejos húmedos o las que supongan retención, apropiación o manejo abusivo de los flujos hídricos.
 - Extracción de áridos y tierras, salvo la retirada de acumulaciones de cualquier material que suponga un riesgo para la seguridad de las personas o los bienes en caso de avenida.
 - Obras de desmonte, aterramientos y rellenos.
- Establecimientos, infraestructuras y construcciones de cualquier tipo, incluso desmontables.
- Vertidos de residuos sólidos o líquidos de cualquier tipo.
- Cualquier uso, instalación o actividad que pueda suponer un obstáculo a la libre circulación de las aguas en caso de avenida.

Artículo 9.2.3 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Superficie mínima: 30.000 m². En suelo de secano.
10.000 m². En terrenos de regadío.
10.000 m². Para almacén agrícola.

Mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse, justificadamente, de la superficie mínima de parcela edificable, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

El informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura será previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

2. La edificación deberá estar dotada, cuanto menos, de los servicios de Abastecimiento de Aguas, Energía Eléctrica, Evacuación y Depuración de Aguas Residuales, con arreglo al tipo

de actividad de que se trate y conforme se determinen en cada caso.

Artículo 9.2.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Por Edificación Separada de alineación de vial.
2. Número Máximo de Plantas: I
3. Altura Máxima de Cornisa: 3.50 m. Almacenes: 5.00 m.
4. Distancias mínimas a cualquier linde de parcela: 6,00 m., sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
5. Ocupación máxima de parcela: 200,00 m² de suelo.
6. Se garantizará el mantenimiento adecuado de la parcela en su conjunto dentro del entorno forestal, contemplando en el proyecto técnico tanto las edificaciones como el vallado y las especies vegetales existentes o a replantar.

Sección 3ª. Zona de protección de dominio público hidráulico. (Clave E3)

Artículo 9.3.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Terrenos protegidos por constituir del dominio público natural hidráulico.

Artículo 9.3.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: No urbanos (Art.5.2.6 de estas Normas).
2. Usos Compatibles: Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, las actividades calificadas por el R. Actividades M.I.N.P..

Artículo 9.3.3. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Cualquier uso o actividad que se pretenda realizar en las Zonas de Servidumbre o de Policía señaladas en el R.D.P. Hidráulico, deberá contar con Informe favorable del Organismo de cuenca correspondiente.

Sección 4ª. Zona de protección por la red de caminos y carreteras. (Clave E4).

Artículo 9.4.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Sistema determinado por la red de comunicaciones viarias territoriales, compuesta por la red de caminos municipales de dominio público y los tramos de carreteras, provinciales y de la Comunidad Valenciana, que discurren por el municipio, así como la CN-225 de titularidad estatal.

Artículo 9.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: Viario.
2. Usos Compatibles: Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.4.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Estará sujeta a las limitaciones que determine la Administración Titular de la Vía.

Artículo 9.4.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ella o en sus Zonas de Protección o de Reserva, deberá contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.

Sección 5ª. Zona de protección por líneas férreas. (Clave E5).**Artículo 9.5.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Sistema de comunicaciones ferroviarias determinado por el tramo del ferrocarril Camin Real a Sagunto (Valencia -Aragón C-5), que discurre por el Término Municipal, ordenado según Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento.

2.- En relación a la línea férrea abandonada de Ojos Negros (Sierra Menera), de uso actual carril bici, se establece una banda de protección de construcciones de 5,00 m a cada lado del camino actual.

Artículo 9.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Ferroviario.

Artículo 9.5.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

No se establece.

Artículo 9.5.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Conforme al Reglamento que desarrolla la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, en sus art 24 a 40, se establecen las siguientes bandas de protección:

Zona de dominio público: 8,00 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: 70,00 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Zona límite de edificación: 50,00 m, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

Solamente en caso de suelo urbano consolidado, se aplicarán:

Zona de dominio público: 5,00 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: 8,00 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Zona de protección: No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para realizar obras o instalaciones, cambiar el uso o el tipo de actividad, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Zona límite de edificación: No podrán realizarse obras de edificación ni de reconstrucción o de ampliación, salvo las precisas de conservación y mantenimiento de las existentes a fecha 31/12/2004.

Sección 6ª. Zona de protección por vías pecuarias. (Clave E6)

Artículo 9.6.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Terrenos ocupados por vías pecuarias en el Término municipal.

Artículo 9.6.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: Viario..
2. Usos Compatibles: Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.6.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Estará sujeta a las limitaciones que determine la Administración Titular de la Vía.

Artículo 9.6.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ella deberá contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.
2. Las construcciones necesarias a la disposición de los cruces de carreteras, infraestructuras y servicios permitidos, se ajustarán a lo que determine la Consellería competente.

Sección 7ª. Zona de protección de yacimientos arqueológicos. (Clave E7).

Artículo 9.7.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Terrenos inventariados por la Consellería de Cultura como yacimientos arqueológicos.
2. La ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, de la G.V. regula el conjunto de bienes por la zona.

Artículo 9.7.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: Yacimiento arqueológico.
2. Usos Compatibles: Dotacional, relacionado con la arqueología.
Agrícolas o ganaderos si el yacimiento tiene relación con esos usos.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás, incluso las transformaciones de cultivo.

Sección 8ª. Zona de Uso Común. (Clave E01).

Artículo 9.8.1. IDENTIFICACIÓN.

- 1.-Son los terrenos ocupados por cultivos que se encuentran entre la CV 327 y la CN-225 a y su variante (CN 225), colindante con el suelo urbanizable industrial.

Artículo 9.8.2. REGIMEN GENERAL DE USOS.

- 1.- Usos Dominantes: No Urbanos (Art. 5.2.6. de estas Normas)
- 2.- Usos Compatibles:
 - a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos.
 - b) Previa autorización de la Consellería competente, los usos señalados en la L.S.N.U., salvo canteras.
 - c) Previa Declaración de Interés Comunitario, los usos señalados en la L.S.N.U.
- 3.- Usos Incompatibles: Los no incluidos en la L.S.N.U.

Artículo 9.8.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

- 1.- Se establece en 5.000 m²

Mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse, justificadamente, de la superficie mínima de parcela edificable, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

El informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura será previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras.

2. La edificación deberá estar dotada, cuanto menos, de los servicios de Abastecimiento de Aguas, Energía Eléctrica, Evacuación y Depuración de Aguas Residuales, con arreglo al tipo de actividad de que se trate y conforme se determinen en cada caso.

Artículo 9.8.4. PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

- 1.- Modo de Ordenación: Por Edificación separada de la alineación de vial.
- 2.- Número Máximo de Plantas: II
- 3.- Altura Máxima de Cornisa: 7,00 m.
- 4.- Superficie Ocupada por la Edificación: Al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificaciones agrarias como de infraestructuras de actividades terciarias.
- 5.- Distancias mínimas a cualquier linde de parcela: 6,00 m

CAPÍTULO X.

DOTACIONES PÚBLICAS.

Sección 1ª. Parques Públicos (Clave F0) y Zonas verdes. (Clave F1)

Artículo 10.1.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Reservas de suelo previstas como dotación de parques públicos y zonas verdes.

Artículo 10.1.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Zonas de bosque y zonas verdes.
2. Uso Compatibles: Dotacional (excepto Cementerio y Depósito de Residuos), Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, los calificados por el R. Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.1.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece.

Artículo 10.1.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: por Edificación Separada de alineación de vial.
2. Número Máximo de Plantas: I
3. Altura Máxima de Cornisa: 3,00 m, si bien ésta se podrá superar cuando instalaciones especiales lo requieran.
4. Edificabilidad máxima: 0'1 m²/m².
5. Ocupación máxima: 5%.
6. Distancia mínima a lindes de parcela: No se determina.

Sección 2ª. Zona de equipamiento Escolar. (Clave F2)

Artículo 10.2.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Reservas de suelo previstas como dotación de equipamiento educativo.

Artículo 10.2.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Equipamiento educativo.
2. Usos Compatibles: Dotacional (excepto Cementerios y Depósitos de Residuos), Residencial del personal adscrito a la actividad dominante, Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, los calificados por el R. Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.2.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece.

Artículo 10.2.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: No se establece.
2. Número Máximo de Plantas: III
3. Altura Máxima de Cornisa: 12,00 m.
4. Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².
5. Ocupación máxima: 50 %.
6. Distancia mínima a lindes de parcela: No se determina.
7. Reserva de aparcamiento: Mismo número mínimo que unidades docentes.

Sección 3ª. Zona de equipamiento Deportivo. (Clave F3).**Artículo 10.3.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Reservas de suelo previstas como dotación de equipamiento Deportivo.

Artículo 10.3.2. REGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Equipamiento Deportivo.
2. Usos Compatibles: Dotacional (excepto Cementerio y Depósito de Residuos), Residencial del personal adscrito a la actividad dominante, Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, los calificados por el R. Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.3.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece.

Artículo 10.3.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. No se establecen.

Sección 4ª. Zona de equipamiento Sanitario. (Clave F4).**Artículo 10.4.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Reservas de suelo previstas como dotación de equipamiento Sanitario.

Artículo 10.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: equipamiento Sanitario.

2. Usos Compatibles: Dotacional (excepto Cementerio y Depósito de Residuos), Residencial del personal adscrito a la actividad dominante, Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: todos los demás y, en particular, los calificados por el Rgto. De Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.4.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Las condiciones de parcela serán las de la Zona Residencial unifamiliar en fila (Clave B)

Artículo 10.4.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación será conforme a la Zona Residencial Unifamiliar en fila (Clave B).
2. Cuando por necesidades de la actividad no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, deberá realizarse previamente un Estudio de Detalle conforme el Art. 2.5 de estas Normas.
3. El Cementerio se regulará por Ordenanza Municipal específica.

Sección 5ª. Zona de equipamiento Religioso. (Clave F5)

Artículo 10.5.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Reservas de suelo previstas como dotación de equipamiento Religioso.

Artículo 10.5.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: Equipamiento Religioso.
2. Usos Compatibles: Dotacional (excepto Cementerio y Depósito de Residuos), Residencial del personal adscrito a la actividad dominante, Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: todos los demás y, en particular, los calificados por el R. Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.5.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Las condiciones de parcela serán las de la Zona de Clave A1.

Artículo 10.5.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de edificación serán las de la Zona de Clave A1.
2. Cuando por necesidades de la actividad no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, deberá realizarse previamente un Estudio de Detalle conforme el Art. 2.5 de estas Normas.

Sección 6ª. Zona de equipamiento Cultural y Social. (Clave F6)

Artículo 10.6.1. IDENTIFICACIÓN.

1. Reservas de suelo previstas como dotación de equipamiento Cultural y Social.

Artículo 10.6.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Usos Dominantes: Equipamiento Cultural y Social, Casa de la Cultura, Equipamiento al servicio de mancomunidades.
2. Usos Compatibles: Dotacional (excepto Cementerio y Depósito de Residuos), Residencial del personal adscrito a la actividad dominante, Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
3. Usos Incompatibles: todos los demás y, en particular, los calificados por el R.Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.6.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. Las condiciones de parcela serán las de la Zona de Ordenanzas más próxima. Cuando se encuentre entre varias Zonas, se aplicará el máximo de los límites máximos y el mínimo de los límites mínimos.

Artículo 10.6.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de edificación serán las de la Zona de Ordenadas más próxima. Cuando se encuentre entre varias Zonas, se aplicará el máximo de los límites máximos y el mínimo de los límites mínimos.
2. Cuando por necesidades de la actividad no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, deberá realizarse previamente un Estudio de Detalle conforme el Art. 2.5 de estas Normas.

Sección 7ª. Zona de Equipamiento Aparcamiento. (Clave F7).**Artículo 10.7.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Zona reservada como itinerario peatonal y de aparcamiento.

Artículo 10.7.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Viario y aparcamiento.
2. Usos compatibles: Infraestructuras y Servicios Públicos.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.7.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

No se establece.

Artículo 10.7.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

No se permite edificación.

La unidad mínima de aparcamiento será de 5,00 x 2,50 m.

Sección 8ª. Zona de Equipamiento de Infraestructuras. (Clave F8).**Artículo 10.8.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Depósitos de agua, depósito de gas, transformadores de energía eléctrica, parque productor de energía, etc.

Artículo 10.8.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Equipamiento de instalaciones e infraestructuras.
2. Usos compatibles: Los necesarios para mejor prestación del servicio.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, los calificados por el R. Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.8.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establecen condiciones de parcela.

Artículo 10.8.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de parcela serán las necesarias para el uso previsto.

Sección 9ª. Zona de Equipamiento Peatonal. (Clave F9).**Artículo 10.9.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Terrenos reservados para itinerario peatonal.

Artículo 10.9.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Vía peatonal
2. Usos compatibles: Infraestructuras y Servicios Públicos.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.9.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece.

Artículo 10.9.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. No se permite la edificación. El ancho mínimo de itinerarios peatonales será de 1,50 m.

Sección 10ª. Zona de Equipamiento Ecológico. (Clave F10)**Artículo 10.10.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Terrenos destinados al uso depuradora de aguas residuales, ecoparque o similares.

Artículo 10.10.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Área de aportación de residuos sólidos inertes, Estación Depuradora de Aguas Residuales y similares.
2. Usos compatibles: Los relacionados con instalaciones de depuración y vertido y tratamiento de residuos sólidos inertes.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás y, en particular, los calificados por el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

Artículo 10.10.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece.

Artículo 10.10.4. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Modo de Ordenación: Edificación aislada.
2. Número máximo de plantas: I
3. Altura máxima de cornisa: 4 m
4. Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
5. Ocupación máxima: Cincuenta por ciento sobre parcela neta.
6. Cuando por necesidades de la actividad no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, deberá realizarse previamente un Estudio de Detalle conforme el Art. 2.5 de estas Normas.

Sección 11ª. Zona de Equipamiento Cementerio. (Clave F11)**Artículo 10.11.1. IDENTIFICACIÓN.**

1. Terrenos destinados al uso Cementerio.
2. Se encuentran regulados por el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (D 2263/74 de 20 de Julio) o disposición que la susstituya.

Artículo 10.11.2. RÉGIMEN GENERAL DE USOS.

1. Uso Dominante: Cementerio.
2. Uso Compatible: Los relacionados con la exhumación de cadáveres, prácticas forenses y crematorio.
3. Usos Incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.11.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

1. No se establece

Artículo 10.11.4. REGIMEN GENERAL DE USOS.

Se regulará la edificación por Ordenanza específica municipal.

CAPÍTULO XI.

EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Sección Iª. Proyectos técnicos.

Artículo 11.1.1. PROYECTOS PARA OBRAS MAYORES.

1. Para la obtención de Licencia de Obras Mayores se deberá presentar, junto a la documentación señalada en el Art. 12.1.5 de estas Normas, Proyecto Técnico visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. Los Proyectos, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- a) de Parcelación.
- b) de Urbanización.
- c) de Edificación.
- d) de Demolición.
- e) de Actividad.

3. El contenido de los Proyectos Técnicos será el determinado por las disposiciones específicas, normas profesionales y cualesquiera otras que regulan cada una de las categorías que se refiere el párrafo anterior o, en su defecto, el constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria Descriptiva de lo que se proyecta incluyendo la Ficha Urbanística.
- b) Memoria Técnica que justifique los criterios técnicos adoptados, de acuerdo con la naturaleza del Proyecto.
- c) Representación gráfica de lo proyectado en los planos necesarios, generales y de detalle, para la definición completa, incluyendo un plano de situación a escala mínima 1/1.000. El plano de situación de los proyectos que afecten al Suelo No Urbanizable, deberá contener la información que resulte necesaria y suficiente para la aplicación de los preceptos destinados en estas Normas para impedir la formación de Núcleo Urbano.
- d) Pliego de Condiciones que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.
- e) Presupuesto, con expresa definición de las unidades de obra.

Artículo 11.1.2. MEMORIAS PARA OBRAS MENORES.

1. Para la obtención de Licencia de Obra Menor, conforme a la definición de éstas contenida en el Art.1.1.de estas Normas y que no se refieran al ejercicio de Actividades Calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, bastará adjuntar a la documentación señalada en el Art. 12.1.5 de estas Normas, Memoria Valorada con los siguientes apartados:

- a) Descripción de los actos que se pretenda realizar.
- b) Presupuesto, con el coste global de las obras.
- c) Plano de situación, con las características a las que se refiere el Art. 11.1.1.3.c anterior.

Artículo 11.1.3. PROYECTOS PARA ACTIVIDADES CALIFICADAS.

1.- Para la obtención de Licencia de Apertura para Actividades Calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, o para la ampliación o reforma de éstas, junto la documentación señalada en el Art. 12.1.5 de estas Normas, se deberá presentar Proyecto de Actividades redactado conforme a la legislación en vigor.

Sección 2ª. Condiciones para la ejecución.**Artículo 11.2.1. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas relativas a Seguridad e Higiene en el Trabajo, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial para regular o corregir las afecciones sobre el dominio público producidas por la ejecución de obras generales de edificación, demolición y urbanización.

Artículo 11.2.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial para regular las condiciones de diseño y calidad de las obras de urbanización en las diferentes zonas del término municipal aptas para ello.

2. Salvo Ordenanza Especial que disponga específicamente lo contrario, todas las canalizaciones y tendidos de:

- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de alcantarillado.
- Red de suministro en B.T. de energía eléctrica.
- Red de suministro telefónico por cable.
- Red de gas.
- Red de televisión por cable, fibra óptica o cualesquiera servicio que necesite de cableado.

Serán subterráneas en el suelo urbano de la Urbanización Montes del Palancia y en los suelos urbanizables de todo el término municipal, conforme a las directrices de sus legislaciones sectoriales y al Art. 13.4.2. de estas Normas Urbanísticas.

En suelo urbano del Casco Antiguo, las redes de B.T. y telefonía irán alojadas en alojables específicos, empotrados en fachada, cuando no se disponga de conducciones específicas enterradas.

CAPÍTULO XII.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección Iª. Licencias urbanísticas.

Artículo 12.1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, los actos relacionados en el Art. 191 de la LUV.

Artículo 12.1.2. PROCEDIMIENTO.

1. El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las Licencias se ajustarán a lo previsto en el Art. 194 de la LUV y a la legislación sectorial que en cada caso las regula, a la de Régimen Local y la del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12.1.3. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS.

1. Las Licencias Urbanísticas podrán ser objeto de transmisión, previa comunicación por escrito al Ayuntamiento.
2. En el supuesto de que la Licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta que el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que ostentase el transmitente.
3. Si las obras se encontrasen en curso de ejecución, la comunicación al Ayuntamiento deberá ir acompañada de Acta en la que se especifique el estado en el que se encuentran aquéllas, suscrita de conformidad por las partes.

Artículo 12.1.4. OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

1. El acto de otorgamiento de Licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.
2. Los plazos para resolver las Licencias se ajustarán a lo establecido por el Art 195 de la LUV.
3. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal en la que, con arreglo a la naturaleza de las obras, métodos constructivos a emplear, presupuesto y cualesquiera otros parámetros que se juzguen de interés, se fijen las condiciones citadas en el párrafo anterior y la documentación que debe ir acompañada a la solicitud de Licencia.

Artículo 12.1.5. DOCUMENTACIÓN.

1. La solicitud de Licencia deberá ir acompañada, además de la requerida en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación, de los siguientes documentos:
 - a) Proyecto Técnico, acorde a la naturaleza técnica de las acciones que se pretendan y conforme a la Sección Iª de éste Capítulo.
 - b) Fotocopia del último recibo del Impuesto de Actividades Económicas del constructor.

- c) Para la edificación de solares, verificación del cumplimiento de los requisitos señalados en los Art. 73 y 75.2 de la L.R.A.U.
- d) Para Licencias de Apertura, fotocopia de la demanda de Impuesto de Actividades Económicas.

Artículo 12.1.6. LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La autorización para la ejecución de Obras de Urbanización se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que se liquiden los tributos a que hubiese lugar. Cuando se trate de Obras Ordinarias de Urbanización, vinculadas a Obras Generales de Edificación deberá tramitarse autorización conjunta con la de la edificación a la que sirvan.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización podrán condicionar el inicio de los trabajos previstos en los mismos al cumplimiento de requisitos complementarios, o a la subsanación de deficiencias, de conformidad con el Plan General, instrumentos que lo desarrollen y demás disposiciones que resultaren de aplicación

Artículo 12.1.7. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Toda parcelación o división de terrenos requiere Licencia Municipal.
2. En Suelo Urbano y Urbanizable, son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 466 del ROGTU.
3. En Suelo No Urbanizable, son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en la Disposición Adicional 2ª de la L.S.N.U.

Artículo 12.1.8. OBRAS PÚBLICAS.

1. Las Obras Públicas se tramitarán y ejecutarán conforme a lo regulado en el Art. 197 de la LUV.

Artículo 12.1.9. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

1. Las obras o actos sin Licencia, o que no se ajusten a las mismas, estarán a lo estipulado en el Art. 219 y concordantes de la LUV.

Sección 2ª. Conservación de la edificación.

Artículo 12.2.1. DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al Art. 206 y concordantes de la LUV.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover una inspección periódica de su estado de conservación por facultativo competente, al menos cada cinco años, conforme al Art. 207 de la LUV.
3. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores.

4. Se entenderá que son obras contenidas dentro del límite del deber normal de conservación que corresponde a los propietarios, las que excedan del límite establecido en el Art. 208 de la LUV.

Artículo 12.2.2. AYUDAS.

1. El Ayuntamiento podrá conceder bonificaciones a las Licencias de Obras para obras tendentes a conservar los edificios preexistentes del Núcleo Histórico acordes con su calidad ambiental, por interés público o por motivos sociales.
2. Estas ayudas se regularán por Ordenanza a tal efecto o por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento para casos particulares.

Artículo 12.2.3. ORDENES DE EJECUCIÓN.

1. El Ayuntamiento podrá dictar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, órdenes individualizadas de ejecución de edificación, sin perjuicio de las acciones que acometiere cualquier otro Organismo en el ejercicio de su competencia en la materia. Tales obras se ejecutarán a costa de los propietarios.

Artículo 12.2.4. ORDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, en especial en el ámbito delimitado como Núcleo Histórico Tradicional.
2. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere el Artículo anterior, podrá dictar Ordenanza Municipal al respecto, en la que se detallen, el procedimiento a seguir y, en su caso, las sanciones a imponer.

Sección 3ª. Ruinas y solares.

Artículo 12.3.1. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIÓN.

1. Se entenderá que una construcción está en estado de ruina cuando se den en ella alguno de los supuestos a los que se refiere el Art. 210 de la LUV.
2. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento actuará conforme al Art. 213 de la LUV.

Artículo 12.3.2. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR.

1. En cumplimiento del Art. 216 de la LUV, el Ayuntamiento creará un Registro Municipal de solares y edificios a rehabilitar, en condiciones de pública consulta.

Artículo 12.3.3. PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO.

1. El Ayuntamiento podrá reservar áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, en previsión de la ampliación del patrimonio publico de suelo, conforme al Art. 258 y concordantes de la LUV.

Artículo 12.3.4. DEBER DE EDIFICAR Y PLAZOS.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan.
2. Los plazos para edificar vendrán determinados en la Licencia Municipal, conforme al Art. 12.1.4 anterior.

CAPÍTULO XIII.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Sección 1ª. Normas Generales.

Artículo 13.1.1. DEFINICIÓN.

Corresponde ésta protección a aquellas zonas en contacto con las vías de tráfico interurbano, caminos municipales, vías pecuarias, lechos de agua, líneas de suministro, servicios de la población, etc., en lo que para la defensa, tanto en su normal funcionamiento como de futuras ampliaciones o modificaciones, o de protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación.

Artículo 13.1.2. RED DE COMUNICACIONES.

1.- Las vías de comunicación se sujetarán a lo establecido en las diferentes legislaciones autonómicas y estatales.

Las vías de comunicación reguladas en éstas normas se refieren a caminos y carreteras, líneas férreas y vías pecuarias. Los usos y edificaciones permitidos y prohibidos se encuentran regulados en el Capítulo IX de éstas Normas Urbanísticas.

2.- En los caminos de titularidad municipal, las zonas de dominio, servidumbre, afección y línea de edificación serán, respectivamente, de 1m., 2m, 3m y 4m, desde cada una de las aristas de explanación.

Artículo 13.1.3 VÍAS PECUARIAS Y PASOS DE GANADO.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de la ganadería; no son susceptibles de prescripción ni de alineación, ni se puede alegar para su aprobación, el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimar las usurpaciones de que hayan sido objeto, disponiendo de una franja de dominio público recogida en planos.

Así mismo será de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general y ocupación temporales hayan de realizarse. Será de aplicación la legislación vigente sobre Vías Pecuarias.

Artículo 13.1.4. CAUCES Y LECHOS DE AGUA.

En los cauces de agua, ríos o barrancos, la distancia mínima de separación de las edificaciones e instalaciones será de 20 m. lineales en los ríos o barrancos, considerando dicha distancia desde el punto de máxima avenida de éstos. Se podrán realizar cercados desde una separación mínima de 5 m.

La Acequia Mayor de Sagunto se regirá por los preceptos legales sobre materia de riego de la Comunidad Valenciana, y cualquier tipo de obra que le afectase, pasos, encauzamientos vertidos, etc. deberá contar con la autorización de la Junta Directiva de la Acequia.

Artículo 13.1.5. RED DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

En los servicios e infraestructuras de índole general para su instalación, actual o futura, se establecen los siguientes espacios de protección libres de edificación con prohibición de nuevas implantaciones:

- a) Extracción de agua potable: 300 m.
- b) Canalizaciones y conducciones generales de agua: 5m.
- c) Centros de transformación eléctrica aislados: 10 m.
- d) Proyección de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión: Conforme a su legislación específica.
- e) Depósito regulador agua potable: 50 m.
- f) Vertedero municipal: 200 m.
- g) Cementerio municipal: 200 m.

En el interior de éstos espacios sólo se permitirán usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

Los usos y edificaciones existentes, así como los que queden dentro de alineación serán conformes.

CAPÍTULO XIV.

GESTIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1ª. Gestión Urbanística en Suelo Urbano.

Artículo 14.1.1. MECANISMOS DE GESTIÓN.

A efectos de desarrollar la gestión del suelo urbano se han definido varios mecanismos de Gestión:

- a) Actuaciones aisladas sin cargas urbanísticas de ningún tipo.
- b) Actuaciones aisladas, con compromiso de urbanización y ejecución simultánea con la edificación.

Artículo 14.1.2. OBTENCIÓN DE SUELO DE USO PÚBLICO.

El suelo para parques y jardines públicos, espacios libres y dotaciones se obtendrán de forma distinta según del equipamiento concreto de que se trate y de la ubicación dentro de los ámbitos de planeamiento.

Salvo el suelo público incluido en unidades de Ejecución, el resto será expropiado y la urbanización será ejecutada por el Ayuntamiento.

El suelo de uso público, incluido en Unidades será adquirido por los propietarios del ámbito de la UE. y urbanizado por ellos. La cesión y registro gratuito a favor del Ayuntamiento culminará la gestión del suelo.

Artículo 14.1.3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios tienen derecho al aprovechamiento establecido en su área de reparto, donde el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo.

Artículo 14.1.4. ÁREAS DE PLANEAMIENTO.

No es intención del presente Plan General el delimitar zonas o áreas con diferentes aprovechamientos subjetivos y tampoco se pretende establecer los mecanismos de la reparcelación voluntaria discontinua para ceder al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento superior al tipo, de cada solar, en suelo urbano.

Cada Área de Reparto se ha definido con unas edificabilidades y coeficientes correctores para que el aprovechamiento subjetivo sea similar en todas ellas, teniendo en cuenta los equipamientos existentes y las infraestructuras ejecutadas, así como los valores de repercusión del suelo.

Sección 2ª. Gestión Urbanística en Suelo Urbanizable.

Artículo 14.2.1. MECANISMOS DE GESTIÓN.

A efectos de desarrollar la gestión del suelo urbanizable se ha definido un único mecanismo de gestión:

- a) Planeamiento Parcial de desarrollo para los sectores establecidos por el Plan y,

posteriormente, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarquen dichos ámbitos.

Artículo 14.2.2. OBTENCIÓN DE SUELO DE USO PÚBLICO.

El suelo para zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos se obtendrán por cesión directa y gratuita al Ayuntamiento, tras efectuar la reparcelación. Igualmente, en dicha reparcelación se incluirán los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo, a favor del Ayuntamiento.

Artículo 14.2.3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho al 90% del aprovechamiento tipo que resulta en su área de reparto.

Artículo 14.2.4. ÁREAS DE PLANEAMIENTO.

El presente Plan establece para el suelo urbanizable distintas zonas de planeamiento y áreas de reparto que, teniendo en cuenta el destino final de los terrenos, la red primaria adscrita a cada una, su situación en el término municipal y la edificabilidad que les corresponde, produce un aprovechamiento tipo similar.

Artículo 14.2.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Todo el suelo urbanizable, inmediato o sectorial deberá, antes o después, gestionarse mediante Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, bien directamente por el Ayuntamiento o indirectamente mediante adjudicación al denominado Agente Urbanizador, siguiendo los criterios que establece la LUV para dicho supuesto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

1ª. La resolución por la que se convoca el periodo de información pública del Plan conlleva la suspensión de Licencias.

2ª. El Pleno del Ayuntamiento de Algar de Palancia podrá conceder licencias de obras, durante el periodo de suspensión, en aquellos ámbitos donde no se alteren los objetivos del Plan General.

DISPOSICIÓN FINAL.

1ª. Quedan derogadas la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Algar de Palancia desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General.

En Algar de Palancia, a 30 de julio de 2007.

El Director del Equipo Redactor

D. Antonio Ferrer Pérez.