

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VIVER

JUNIO 2018

NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE VIVER

REDACTOR:



CEDRIC SELUSI VANDERDOODT
arquitecto COACV nº 7644

INDICE

TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE

CAPÍTULO II. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL P.G.O.U.

CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LOS USOS

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

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

SECCIÓN 4ª. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO V. PROTECCIONES Y AFECCIONES

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIONES SECTORIALES

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A CONTAMINACIÓN

SECCIÓN 4ª. REGULACIÓN DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO

SECCIÓN 5ª. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN EN ZONAS SUJETAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN SEGÚN PATRICOVA

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

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VII. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

SECCIÓN 2ª. GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 3ª. TRATAMIENTO DE VÍAS PECUARIAS

SECCIÓN 4ª. AFECCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS COLINDANTES A CARRETERAS DEL ESTADO

CAPÍTULO VIII. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO IX. CONCEPTOS PREVIOS. DEFINICIONES

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS URB. RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS URB. RELATIVOS A LA PARCELA

SECCIÓN 3ª. PARÁMETROS URB. RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIF. EN LA PARCELA

SECCIÓN 4ª. PARÁMETROS URB. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 5ª. PARÁMETROS URB. RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN 6ª. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

TÍTULO II. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

- SECCIÓN 1ª. COMÚN GENÉRICO (SNUC-GEN)
SECCIÓN 2ª. COMÚN CON VALOR AGRÍCOLA (SNUC-AGR)
SECCIÓN 3ª. COMÚN DE ASENTAMIENTOS RURALES TRADICIONALES (SNUC-ART)

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES (SNUP-COM)
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PECUARIO (SNUP-PEC)
SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (SNUP-FER)
SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DEL D.P. HIDRÁULICO (SNUP-DPH)
SECCIÓN 5ª. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL (SNUP-PAM)
SECCIÓN 6ª. PROTECCIÓN FORESTAL (SNUP-FOR)

TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

TÍTULO IV. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

- SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

CAPÍTULO II. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

- SECCIÓN 1ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO NO URBANIZABLE.
SECCIÓN 2ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
SECCIÓN 3ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL CATÁLOGO DE PAISAJE.
SECCIÓN 4ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

TÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO I. ZONAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- SECCIÓN 1ª. NÚCLEO HISTÓRICO (ZR-1)
SECCIÓN 2ª. AMPLIACIÓN DE CASCO (ZR-2)
SECCIÓN 3ª. ENSANCHE MANZANA CERRADA (ZR-3)
SECCIÓN 4ª. GRUPO REGIONES DEVASTADAS (ZR-4)
SECCIÓN 5ª. EDIFICACION AISLADA (ZR-5)
SECCIÓN 6ª. EDIFICACION AISLADA-2 (ZR-6)

SECCIÓN 8ª. COOPERATIVA (ZI-1)

SECCIÓN 9ª. INDUSTRIAL LIGERA-TERCIARIO (ZI-2)

SECCIÓN 10ª. ZONA DE ACTUACIONES DIVERSAS (Z-MOE-AD)

SECCIÓN 11ª. ZONA DE ACTUACIONES PUNTUALES (Z-MOE-AP)

SECCIÓN 12ª. ZONA DE RESPETO (Z-MOE-ZR)

SECCIÓN 13ª. EDIFICACIÓN CON REGULACIÓN DE ALTURA (Z-RA)

CAPÍTULO II. DOTACIONES PÚBLICAS

SECCIÓN 1ª. PARQUES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES

SECCIÓN 2ª. DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL

SECCIÓN 3ª. DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO

SECCIÓN 4ª. DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL

SECCIÓN 5ª. DOTACIONAL ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

SECCIÓN 6ª. DOTACIONAL RESIDENCIAL

SECCIÓN 7ª. DOTACIONAL APARCAMIENTO

SECCIÓN 8ª. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

SECCIÓN 9ª. DOTACIONAL MÚLTIPLE

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DISPOSICION FINAL

LISTA DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SERIE 1 – ORDENACION - ÁMBITO TERRITORIAL

SERIE 2 – RED PRIMARIA - ÁMBITO TERRITORIAL

SERIE 3 – INFRAESTRUCTURA VERDE - ÁMBITO TERRITORIAL

SERIE 4 – ORDENACION - ÁMBITO URBANO

SERIE 5 – RED PRIMARIA - ÁMBITO URBANO

SERIE 6 – INFRAESTRUCTURA VERDE - ÁMBITO URBANO

SERIE 7 – INFRAESTRUCTURA VERDE - ÁMBITO URBANO

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SERIE 1 – ZONIFICACION, ALINEACIONES, RASANTES, ALTURAS Y USOS –

SERIE 2 – RED SECUNDARIA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

TITULO I. ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto

La presente reglamentación tiene por objeto la regularización de la actividad urbanística y edificatoria en el Término Municipal de Viver en función de las necesidades de la población y dentro de lo establecido por la legislación urbanística vigente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

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 Viver.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos no previstos en las mismas, el ayuntamiento podrá requerir un informe interpretativo del órgano urbanístico competente o realizar la modificación definitiva pertinente para su incorporación a las ordenanzas.

Artículo 3. Vigencia y ejecutividad del plan general

El Plan General tendrá vigencia indefinida. Su entrada en vigor y ejecutividad viene regulada por la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Revisión y modificación del plan general

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.

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 referido anteriormente, las siguientes:

- a) Cuando el Municipio supere los 5.000 habitantes.
- b) Cuando no sea posible satisfacer la demanda de suelo urbanizado con el previsto en el Plan.
- c) 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.
- d) 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 5. Estudios de detalle

Se podrán realizar Estudios de Detalle para completar las determinaciones del Plan General conforme a lo indicado en la legislación urbanística vigente, para los objetos y supuestos y con las limitaciones y condiciones recogidas en la misma.

Artículo 6. Planes Especiales

Se podrán realizar Planes especiales como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación

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 8. Documentación del plan

El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

- a) Parte sin eficacia normativa:
 - Memoria Informativa.
 - Memoria Justificativa.
 - Memoria de sostenibilidad económica
 - Planos de Información
- b) Parte con eficacia normativa:
 - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
 - Normas Urbanísticas.
 - Fichas de planeamiento y de gestión.
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos. Anexo Catálogo de paisaje
 - Planos de Ordenación estructural y pormenorizada.
- c) Estudios complementarios:
 - Estudio Acústico
 - Estudio de movilidad y transporte
 - Estudio de inundabilidad

CAPITULO II. EFECTOS DE LA APROBACION DEL P.G.O.U.

Artículo 9. Publicidad

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.

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.

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 10. Cédula de Garantía Urbanística

El Ayuntamiento habrá de expedir "Cédula de Garantía Urbanística", en los casos y las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 11. Ejecutoriedad y obligatoriedad

Las disposiciones del Plan General son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.

La aprobación del Planeamiento no limitará las facultades que correspondan a los departamentos ministeriales y Consejerías 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.

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 12. Usos y obras provisionales

Los usos y obras provisionales se ajustarán a lo regulado por la legislación urbanística vigente.

Artículo 13. Edificios fuera de ordenación

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, en los términos establecidos en la Disposición Transitoria de las presentes Normas.

También se consideran fuera de ordenación con el nivel 1 aquellos edificios o construcciones que contravengan al P.G.O.U. por ocupar terrenos calificados como espacios libres, equipamientos de carácter público y vía pública, salvo que dichos edificios, por sus características, sean utilizables como equipamientos.

Los edificios e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina o disconformes con la misma estarán sujetos expediente de restauración de la legalidad urbanística según lo establecido en la legislación urbanística vigente o a lo que ésta determine.

Se consideran fuera de ordenación con el nivel 2 aquellos edificios que contravengan las determinaciones del P.G.O.U. por cualquier otra circunstancia distinta de las enumeradas en el apartado anterior.

En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 1 solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren las condiciones de habitabilidad, higiene, ornato y seguridad estructural del inmueble siempre que no supongan la reposición de los elementos estructurales, el incremento del valor pre-existente de la construcción y no contribuyan a alargar la vida útil del mismo.

En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 2 son autorizables además de las anteriores, las obras de reforma, modernización y mejora, en tanto no contribuyan a alargar la vida útil del mismo.

En ninguno de los dos niveles se autorizarán obras de sustitución en las que el alcance de la reforma proyectada sea equiparable a la re-edificación. A estos efectos se considera que la condición de re-edificación se da cuando el presupuesto de la intervención sea igual o superior al cincuenta por cien (50%) del presupuesto que tendría en el caso de construirse de nueva planta.

En ningún caso se admitirán obras que acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él o incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

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

Artículo 14. Infracciones urbanísticas

La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrá la consideración, de infracción urbanística, con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable.

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 y, o la restauración de la legalidad urbanística, en su caso.

CAPITULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 15. Competencias

El desarrollo, gestión y ejecución de Plan General correspondiente al Ayuntamiento de Viver en coordinación con la Generalitat Valenciana.

La participación de los particulares se desarrollarán en la forma establecida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 16. Desarrollo

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las figuras de planeamiento y desarrollo que se describen en la legislación urbanística vigente.

Artículo 17. Reajustes de áreas delimitadas

Los límites de las unidades de ejecución, zonas, sectores y sistemas que se grafían 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 sustanciales con respecto a las que se midan en los planos de ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.

Artículo 18. Ejecución del planeamiento

La ejecución y posterior gestión del planeamiento se realizará de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 19. Área de reparto y red primaria adscrita

Para la determinación del aprovechamiento correspondiente a los terrenos, el Plan señala Áreas de Reparto. El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

La delimitación de estas Áreas se ha realizado conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluyéndose además en algunos casos, de forma total o parcial, suelos de Red Primaria exterior al sector que denominamos Red Primaria Adscrita (RPA).

Para todo el **Suelo Urbano**, el Plan delimita las siguientes Áreas de Reparto:

• Uniparcelarias	<i>Suelo Urbano Residencial e Industrial-Terciario en Casco Urbano.</i>
• Uniparcelarias	<i>Suelo Urbano Residencial en Masías de Parrela y el Sordo</i>

- **AR-1** **“Eras Bajas”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-1 + RPA (1)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-1* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-2** **“Residencial Mediavega”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-2 + RPA (2)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-2* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-3** **“C/Carcabo”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-3 + RPA (3)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-3* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-4** **“C/Serrallo-Aguas Blancas”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-4 + RPA (4)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-4* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-5** **“C/Torella-Mediavega”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-5 + RPA (5)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-5* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-6** **“Santa Cruz”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-6 + RPA (6)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-6* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-7** **“Avenida valencia Sur”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-7 + RPA (7)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-7* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-8** **“El Calvario”** *Suelo Urbano Resid. SUR-UE-8 + RPA (8)*

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes a la unidad *SUR-UE-8* así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

El Aprovechamiento Subjetivo de las áreas de reparto en suelo urbano correspondientes a Unidades de Ejecución será del 95% del aprovechamiento tipo del Área de reparto en que se encuentre.

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

- **AR-SAPU 1** **“El Toscal”** *Suelo Urbanizable Residencial Programado (SAPU-1)*
- **AR-SAPU 2** **“Monte Santa Cruz”** *Suelo Urbanizable Residencial Programado (SAPU-2)*

Los Sectores de suelo urbanizable residencial SAPU-1 y SAPU-2, existentes en las Normas Subsidiarias y asumidos por el P.G.O.U., cuentan con Planeamiento Parcial y Programa de Actuación Integrada aprobados. Dada su anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), su área de reparto no incorpora suelo de Red Primaria adscrita.

- **AR-9 “La Hoya 1”** Suelo Urbanizable Residencial SUPOR-1 + RPA (9)

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes al sector SUPOR-1 así como los parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-10 “La Torella”** Suelo Urbanizable Residencial SUPOR-2 + RPA (10)

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes al sector SUPOR-2 así como los de Red Primaria Adscrita correspondientes a parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-11 “Aguas Blancas ”** Suelo Urbanizable Residencial SUPOR-3+ RPA (11)

Se encuentra pormenorizado. Integra los suelos correspondientes al sector SUPOR-3 así como los de Red Primaria Adscrita correspondientes a parciales de Parque Público Natural (PNL) en Monte de San Roque.

- **AR-12 “La Hoya 2”** Suelo Urbanizable Industrial-Terciario SUPOI-1

Se encuentra pormenorizado. Integra únicamente los suelos correspondientes al sector SUPOI-1

- **AR-13 “Torrejón”** Suelo Urbanizable Industrial-Terciario SUPOI-2

Se encuentra pormenorizado. Integra únicamente los suelos correspondientes al sector SUPOI-2

- **AR-14 “El Martes”** Suelo Urbanizable Industrial-Terciario SUPOI-3

Se encuentra pormenorizado. Integra únicamente los suelos correspondientes al sector SUPOI-3

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

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

Artículo 20. Sectores en suelo urbanizable

Existen los siguientes Sectores urbanizables de las NN.SS. pormenorizados por Plan Parcial aprobado y con Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas en tramitación administrativa:

- | | |
|-----------------|---|
| • SAPU-1 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-SAPU 1</i> |
| • SAPU-2 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-SAPU 2</i> |

Por otro lado se delimitan nuevos sectores pormenorizados a desarrollar directamente mediante Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas:

- | | |
|------------------|---|
| • SUPOR-1 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-9</i> |
| • SUPOR-2 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-10</i> |
| • SUPOR-3 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-11</i> |
| • SUPOI-1 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-12</i> |
| • SUPOI-2 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-13</i> |
| • SUPOI-3 | <i>coincidente con el Área de Reparto AR-14</i> |

Artículo 18. Unidades de ejecución

En Suelo Urbano, se definen las siguientes unidades de ejecución en operaciones de consolidación de vacíos urbanos o cierre de tramas de borde.

- | | |
|-------------------|--|
| • SUR-UE-1 | <i>En la zona Sur del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-2 | <i>En la zona Oeste del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-3 | <i>En la zona Oeste del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-4 | <i>En la zona Oeste del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-5 | <i>En la zona centro del casco como consolidación de vacío</i> |
| • SUR-UE-6 | <i>En la zona Suroeste del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-7 | <i>En la zona Sur del casco como cierre de borde</i> |
| • SUR-UE-8 | <i>En la zona Sur del casco como cierre de borde</i> |

2. En suelo urbanizable pormenorizado, se ordenan 8 Unidades de Ejecución correspondientes con los sectores

- | | |
|-----------------------|--|
| • SAPU-1-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SAPU-1</i> |
| • SAPU-2-UE-2 | <i>coincidente con el Sector SAPU-2</i> |
| • SUPOR-1-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOR-1</i> |
| • SUPOR-2-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOR-2</i> |
| • SUPOR-3-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOR-3</i> |
| • SUPOI-1-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOI-1</i> |
| • SUPOI-2-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOI-2</i> |
| • SUPOI-3-UE-1 | <i>coincidente con el Sector SUPOI-3</i> |

En el momento de la ejecución de actuaciones integradas se podrán delimitar nuevas unidades Al no contemplarse la posibilidad de variar el trazado de ninguna vía pecuaria de forma simultánea al trámite urbanístico para aprobar el PGOU de Viver

de ejecución.

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 21. Programas para el desarrollo de actuaciones

Los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas se elaborarán y se aprobarán conforme a lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Artículo 22. Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización se elaborarán conforme a lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Artículo 23. Determinación del aprovechamiento tipo

El cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto se realizará conforme a la legislación urbanística vigente. 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.

El presente documento de Plan General hace referencia al aprovechamiento tipo de carácter provisional, ya que corresponde a las correspondientes reparcelaciones el preciso cálculo del aprovechamiento tipo.

Se ha establecido un coeficiente K orientativo de ponderación, que se aplica a la edificabilidad de cada sector obteniendo unidades de aprovechamiento, en función de la tipología edificatoria:

- a) Residencial aislada o adosada: $K_{reb} = 1,00$
- b) Residencial en manzana: $K_{rm} = 0,90$
- c) Vivienda de protección pública: $K_{vpp} = 0,70$
- d) Industrial-Terciario: $K_{ieb} = 0,60$

Además, se establece un coeficiente K_{pnl} orientativo de valor 0'1 que pondera los metros cuadrados del suelo no urbanizable protegido destinado a parque público natural (PNL) que se incluye en la Superficie del área de reparto ponderada (A_{rep}^*), para el cálculo del aprovechamiento tipo (AT). Este valor de ponderación se justifica en el apartado 4.7 de la Memoria Justificativa del Plan.

Artículo 24. Secuencia de desarrollo del planeamiento

Serán prioritarios los ámbitos existentes pendientes de desarrollo tanto de uso residencial como industrial en suelo urbano respecto de los sectores de nueva clasificación, con objeto de no distorsionar la imagen del núcleo urbano.

Artículo 25. Afeción a vías Pecuarias

Al no contemplarse la posibilidad de variar el trazado de ninguna vía pecuaria de forma simultánea al trámite urbanístico para aprobar el PGOU de Viver, cualquier actuación que pueda afectar al trazado, ocupación, etc.) a algún tramo o superficie de vía pecuaria, deberá ser reglamentariamente tramitado conforme a lo recogido en la Ley 3/14, de 11 de Julio de la Generalitat, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana y en la Instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General de Medio Natural y publicada en el DOCV número 6694 de 18/01/12, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y USOS

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 26. Clasificación del suelo

El Plan General, clasifica el suelo del término municipal de Viver en:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
SUR – Urbano Residencial	67,10 Ha.
SUI – Urbano Industrial-Terciario	1,89 Ha.
SUPOR – Urbanizable Residencial Pormenorizado	15,79 Ha.
SUPOI – Urbanizable Industrial-Terciario Pormenorizado	8,17 Ha.
SNUC – Suelo No Urbanizable Común	2302,51 Ha.
SNUP – Suelo No Urbanizable Protegido	2568,99 Ha.
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	4964,46 Ha.

La correspondencia de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de Clasificación del Suelo.

El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 27. Estructura general y orgánica del territorio

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.
- b) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente Industrial-Terciario.
- c) Áreas para el desarrollo de funciones relacionadas con el Transporte, las Infraestructuras y los Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
- d) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter Dotacional, urbano o rural.
- e) El Plan General completa la definición de la Estructura General y Orgánica del Territorio mediante la determinación de la red primaria o estructural de

Artículo 28. Calificación de suelo. Zonas de Ordenación Urbanística

Se denomina **Zona de Ordenación Urbanística** al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente P.G.O.U.

Se denomina **calificación pormenorizada** a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Se establecen las siguientes **Zonas en Suelo Urbano**:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZR-1	NÚCLEO HISTÓRICO
ZR-2	AMPLIACIÓN DE CASCO
ZR-3	ENSANCHE MANZANA CERRADA
ZR-4	GRUPO REGIONES DEVASTADAS
ZR-5	EDIFICACION AISLADA
ZR-6	EDIFICACION AISLADA 2
ZR-7	GRUPOS DISPERSOS
ZI-1	COOPERATIVA
ZI-2	INDUSTRIAL LIGERA-TERCIARIO
Z-MOE-AD	ZONA DE ACTUACIONES DIVERSAS
Z-MOE-AP	ZONA DE ACTUACIONES PUNTUALES
Z-MOE-ZR	ZONA DE RESPETO
Z-RA	EDIFICACION CON REGULACION DE ALTURAS
RV	RED VIARIA
AV	APARCAMIENTOS
VP	ZONAS PEATONALES
VA	AREAS DE JUEGO
VJ	JARDINES
QD	DEPORTIVO-RECREATIVO
QE	EDUCATIVO-CULTURAL
QS	SANITARIO-ASISTENCIAL
QA	ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL
QI	INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
QR	DOTACIONAL-RESIDENCIAL
QM	DOTACIONAL MÚLTIPLE

Se establecen las siguientes **Zonas en Suelo Urbanizable**:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZR-5	EDIFICACION AISLADA
ZR-6	EDIFICACION AISLADA 2
ZI-2	INDUSTRIAL LIGERA - TERCIARIO
ZI-3	INDUSTRIAL - TERCIARIO
RV	RED VIARIA

AV	APARCAMIENTOS
VA	AREAS DE JUEGO
VJ	JARDINES
QE	EDUCATIVO-CULTURAL
QI	INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO
QM	DOTACIONAL MÚLTIPLE

Se establecen las siguientes **Zonas en Suelo No Urbanizable**:

El Plan General, establece la ordenación del **Suelo No Urbanizable**, delimita el que es objeto de protección, definiendo el tratamiento para su protección, de acuerdo con su legislación específica.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
SNUC-GEN	S.N.U. COMÚN GENÉRICO
SNUC-AGR	S.N.U. COMÚN VALOR AGRÍCOLA
SNUC-ART	S.N.U. COMÚN ASENTAM. RURALES TRADICIONALES
SNUP-COM	S.N.U. PROTECCIÓN SISTEMAS DE COMUNICACIONES
SNUP-FER	S.N.U. PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
SNUP-PEC	S.N.U. PROTECCIÓN DOMINIO PECUARIO
SNUP-PAM	S.N.U. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL
SNUP-FOR	S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL
SNUP-DPH	S.N.U. PROTECCIÓN D. P. HIDRÁULICO

SECCIÓN 2ª CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 29. Usos

Las Normas Urbanísticas establecen los tipos y las condiciones que han de regir en el uso del suelo y de las edificaciones del municipio de Viver.

Las disposiciones reguladores de las NN.UU., serán de aplicación conjunta, a las determinaciones que la Ordenanza Particular estipule en cada zona, y serán vinculantes con independencia de la clasificación del suelo.

Artículo 30. Uso característico

Denominamos **Uso característico** de una zona, al uso dominante que en ella se desarrolla o el que se prevé como destino del suelo y de las edificaciones.

Artículo 31. Usos compatibles

Usos distintos del característico, que en las condiciones que determine esta Ordenanza General y en los subtipos reseñados en las Ordenanzas Particulares, pueden desarrollarse para el suelo y las edificaciones de cada zona.

Artículo 32. 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 Nomenclátor 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.

Artículo 33. Clasificación

La definición, condiciones y asignación de los usos se realizará pormenorizadamente a partir de su clasificación general en:

- 1. VIVIENDA**
- 2. ADMINISTRATIVO**
- 3. COMERCIAL**
- 4. ALMACÉN**
- 5. HOTELERO**
- 6. SANITARIO**
- 7. DEPORTIVO**
- 8. EDUCATIVO**
- 9. RELIGIOSO**
- 10. RECREATIVO, ESPECTÁCULOS Y CULTURAL**
- 11. CEMENTERIO Y TANATORIOS**
- 12. APARCAMIENTO**
- 13. INDUSTRIAL**
- 14. ESTACIÓN DE SERVICIO**
- 15. ESPACIOS LIBRES DOTACIONALES (ZONAS VERDES)**

Artículo 34. Uso Vivienda

1. Definición

Se refiere a la actividad propia de vivienda, con independencia de su titularidad o tipología.

2. Clasificación

La clasificación vivienda se realiza en base a la división horizontal de la propiedad del suelo y de la tipología edificatoria:

- a) **Vivienda RMD.** Manzana densa.

Edificación residencial unifamiliar o plurifamiliar, entre medianeras y con alineación a vial.

b) **Vivienda RMC.** Manzana cerrada.

Edificación residencial unifamiliar o plurifamiliar, entre medianeras y con alineación a vial. Se define profundidad edificable en plantas superiores a la baja para formación de patio de manzana.

c) **Vivienda RBE.** Edificación aislada.

Edificación residencial unifamiliar o plurifamiliar formando bloque abierto en todos sus frentes a espacio libre de parcela.

d) **Vivienda RBA.** Edificación adosada.

Edificación residencial unifamiliar o plurifamiliar formando un bloque con alguno o varios de sus lados alineados con los lindes laterales o fondos de parcela, y el resto abierto a espacio libre de parcela.

3. Condiciones

- a) El uso residencial **podrá desarrollarse** en planta baja y plantas piso.
- b) El uso residencial está **prohibido** en entreplantas o altillos y en planta baja de edificio que tenga entreplantas o altillos.
- c) El uso residencial está **prohibido** siempre en planta sótano y planta semisótano.
- d) En viviendas de nueva construcción, se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell por el que se aprueban las Exigencias de Diseño y Calidad en edificios de Vivienda y Alojamiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09) o normativa que la sustituya.
- e) Respecto a viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigor de las DC-09, las condiciones de habitabilidad se atenderán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas (HD-91), según el Decreto 85/89 de 12 de Junio, del Consell y la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas en su consideración como "VIVIENDA EXISTENTE" Y "VIVIENDA DE NUEVA PLANTA".

4. Dotación de aparcamientos

- a) No se exige dotación mínima para las zonas ZR-1, ZR-2, ZR-4, ZR-7, y Z-RA
- b) Para el resto de zonas, se exigirá 1 plaza por vivienda con independencia de su tipología, programa y superficie.
- c) Para la zona ZR-3, cuando el edificio se destine a vivienda plurifamiliar entre medianeras, no se exigirá para aquellos edificios de hasta 3 viviendas. Cuando la parcela urbana tenga una forma o superficie tal que en su interior no pueda inscribirse un rectángulo de 13 x 22 metros, o un cuadrado de 17 x 17 metros, la dotación mínima de aparcamiento será un 50% del exigido. El número de plazas se asignará por redondeo a la baja.

Artículo 35. Uso Administrativo

1. Definición

El **uso administrativo** se refiere a las actividades vinculadas a la prestación de servicios. Servicios que pueden ser de carácter muy diverso: Profesional, administrativo, financiero, comercial, técnico u otros.

2. Condiciones

- a) El uso oficina podrá ser específico o estar vinculado a actividad principal.
- b) Está **prohibido** en sótanos o semisótanos.

3. Dotación de aparcamientos

- a) No se exige para establecimientos con superficie construida de hasta 200 m²
- b) Para establecimientos con superficie construida mayor de 200 m², se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida o fracción superior a 100 m².

Artículo 36. *Uso Comercial*

1. Definición

Corresponde a locales para venta al por menor de productos y mercancías, alquiler y prestación de servicios.

2. Clasificación

Clasificamos los locales o edificios destinados a la actividad en función de su compatibilidad con el uso residencial y de su superficie comercial según se define en la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la G.V., de Comercio de la Comunitat Valenciana:

“Para calificar la dimensión del equipamiento comercial se considerará la superficie comercial prevista. A tal efecto, se entiende por superficie comercial de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie útil total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.”

Cuando ésta no esté claramente definida, se considerará como tal el 60% de la superficie construida prevista del establecimiento.

- a) **Comercial C1:** Local con superficie comercial < 200 m²
- b) **Comercial C2:** Local con superficie comercial < 600 m².
- c) **Comercial C3:** Local con superficie comercial > o = 600 m².

3. Dotación de aparcamientos

- d) No se exigirá para el tipo C1
- e) Para comerciales tipo C2, C3, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial o fracción superior a 50 m².

Artículo 37. Uso Almacén

1. Definición

Se refiere a las actividades relacionadas con el comercio al por mayor, almacenaje y distribución de productos y mercancías para su posterior comercialización, así como de la recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento.

2. Clasificación

Tipificamos la actividad en función de su compatibilidad con el uso residencial y de la superficie útil que se destine al uso.

a) **Almacén Tipo A:** Destinado a actividades sometidas a declaración responsable ambiental o comunicación de actividades inocuas según legislación vigente

- **Almacén A1:** Local con superficie útil < 200 m²
- **Almacén A2:** Local con superficie útil < 600 m².
- **Almacén A3:** Local con superficie útil > o = 600 m²

b) **Almacén Tipo B:** Destinado a actividades sometidas a licencia ambiental según legislación vigente.

3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia

4. Dotación de aparcamientos

- a) No se exigirá para el tipo Almacén A1
- b) No se exigirá en ningún tipo de almacenes con superficie construida hasta 200 m².
- c) Para almacenes tipo A2, A3, B y C, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción superior a 100 m².

Artículo 38. Uso Hotelero

1. Definición

Instalaciones que desarrollan la actividad de alojamiento temporal de personas y complementarias.

2. Clasificación

a) **Hotelero H1:** Cuando la actividad se desarrolla en general en un edificio.

Hoteles, moteles, hostales, pensiones, aparthoteles, casas rurales, residencias de ancianos y similares.

b) **Hotelero H2:** Cuando la actividad se desarrolla en general, al aire libre.

Campings, campamentos juveniles, colonias de vacaciones, escolares, etc.

Cuando la **actividad se desarrolle en edificio de uso mixto, con viviendas**, las plantas destinadas al uso hotelero se situarán por debajo de las destinadas al uso residencial, y contarán con accesos independientes.

3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector.

4. Dotación de aparcamientos

- a) Para el tipo H1, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 4 plazas hoteleras.
- b) Para el tipo H2, deberá resolverse dentro del propio ámbito de la actividad y en función de las que se consideren para el desarrollo de la actividad.

Artículo 39. Uso Sanitario

1. Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, reconocimiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de pacientes.

Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes **categorías**:

- a) **Sanitario S1:** Hasta 200 m² de superficie construida
- b) **Sanitario S2:** Con superficie construida mayor de 200 m².

3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector.

4. Dotación de aparcamientos.

- a) No se exigirá para el tipo S1
- b) Para el tipo S2, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida o fracción superior a 100 m².

Artículo 40. Uso Deportivo

1. Definición

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes **categorías**:

- a) **Deportivo D1:** Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m².
- b) **Deportivo D2:** Deportes cuya superficie total necesaria es igual o mayor a 200 m².

3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector

4. Dotación de aparcamientos

- a) Las plazas de aparcamiento a reservar será como mínimo de 1 plaza cada 200 m² de superficie de la instalación o fracción mayor de 100 m².
- b) En el caso de dotaciones públicas, mediante una evaluación previa realizada por los servicios técnicos municipales y aprobada por el ayuntamiento, se podrá disminuir la citada dotación de plazas.

Artículo 41. *Uso Educativo*

1. Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

2. Clasificación

- a) **Educativo E1:** Educación Infantil, guarderías y casas-cuna.
- b) **Educativo E2:** Educación Primaria.
- c) **Educativo E3:** Educación Secundaria.
- d) **Educativo E4:** Otras Enseñanzas.

3. Condiciones

Se estará a lo dispuesto por la normativa específica del sector

Artículo 42. *Uso Religioso*

1. Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al culto religioso o de vida conventual.

Artículo 43. *Uso recreativo, espectáculos y cultural*

1. Definición

Se refiere a los usos determinados en la ley 14/2010 de 3 de Diciembre de la Generalitat Valenciana como Espectáculos Públicos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas o norma que la sustituya y, o a aquellas actividades asimilables.

2. Clasificación

Se establecen los siguientes tipos en base a los aforos:

- a) **Recreativo R1:** Local con aforo < 100 personas.
- b) **Recreativo R2:** Local con aforo < 300 personas.
- c) **Recreativo R3:** Local con aforo < 700 personas.
- d) **Recreativo R4:** Local con aforo < 1.500 personas.
- e) **Recreativo R5:** Local con aforo > ó = 1.500 personas.

Para la determinación del aforo se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Tendrán un tratamiento específico la localización de las actividades que comporten ambiente musical, y en particular las ordenanzas de cada zona determinarán su compatibilidad.

- Discotecas, salas de fiesta o similares.
- Pubs, bares con ambiente musical o similar.
- Bingos o similares.

3. Condiciones

- a) En cualquier caso, el desarrollo de la actividad no podrá alterar las condiciones funcionales o ambientales de la vía pública y del uso característico de la zona.
- b) El uso recreativo podrá desarrollarse en planta baja, entresuelo y en plantas piso.
- c) En ningún caso, podrá ocupar plantas situadas sobre uso vivienda y contará con accesos totalmente independientes.

4. Dotación de aparcamientos

- a) No se exige para establecimientos tipo R1 y R2
- b) Para el resto de establecimientos, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 10 personas de aforo.

Artículo 44. *Uso Cementerio y Tanatorios*

1. Definiciones

Llamamos **Cementerio** al recinto cerrado adecuadamente habilitado para inhumar restos humanos, que cuenta con la oportuna autorización sanitaria y demás requisitos reglamentarios.

Llamamos **Tanatorio** al establecimiento funerario habilitado como lugar de etapa del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el de inhumación o cremación, debidamente acondicionado para la realización de prácticas de tanatopraxia y tanatoestética, y para la exposición de los cadáveres

2. Condiciones

- a) Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

- b) Los Tanatorios se ubicarán en planta baja de edificio de uso no exclusivo o en edificio de uso exclusivo.
- c) Los Tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requiera, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.

3. Dotación de aparcamientos

- a) No se exige dotación mínima en tanatorios integrados en edificios con otros usos.
- b) Se exige dotación mínima en edificios de uso exclusivo a razón de 1 plaza cada 100 m² construidos.

Artículo 45. Uso Aparcamiento

1. Definición

Se refiere a la actividad aparcamiento de automóviles, de carácter privado o público.

Todo edificio, en el ámbito del Plan General, dispondrá de un número de plazas de aparcamiento, que denominamos dotación y que se establece y desarrolla para cada uso de los definidos.

2. Clasificación

En función de su titularidad y del régimen de explotación, distinguimos los siguientes tipos:

- a) **Aparcamiento A1:** Aparcamiento privado vinculado directamente a las viviendas.
- b) **Aparcamiento A2:** Aparcamiento privado vinculado directamente al desarrollo de actividades no residenciales.
- c) **Aparcamiento A3:** Aparcamiento privado, en local privado, en régimen de explotación como uso específico.
- d) **Aparcamiento B1:** Aparcamiento en espacio público, para su explotación como uso específico. De titularidad pública o privada en régimen de concesión.
- e) **Aparcamiento B2:** Aparcamiento público, en espacio público.
- f) **Aparcamiento C1:** Aparcamiento privado vinculado específicamente a actividad de transporte o almacenamiento.
- g) **Aparcamiento C2:** Aparcamiento público vinculado específicamente a actividad de transporte o almacenamiento.

Se entiende por **régimen de explotación**, el de los locales que tarifican en función del tiempo de permanencia de los vehículos.

Los demás estarán en régimen usufructuario, compraventa o alquiler.

3. Condiciones

- a) La ubicación de aparcamientos y garajes podrá ser:
 - Sótano y semisótanos de los edificios.
 - Plantas bajas o entresuelos de los edificios.

- En los espacios libres de parcela cuando y en la proporción que determina la Ordenanza Particular de su zona.
- Bajo espacio público, siempre que no altere las condiciones funcionales y ambientales del mismo.
- En edificios de uso exclusivo, cuando lo permita la Ordenanza Particular de la zona.
- No podrá desarrollarse la actividad en plantas situadas sobre planta de uso residencial o administrativo.

b) Se aplicarán la determinaciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

Artículo 46. Uso Industrial

1. Definición

El **uso industrial** se refiere a las actividades destinadas a la obtención, elaboración o transformación de productos en cualquier tipo o fase del sistema de producción. Incluye también los talleres de reparación o actividades de distribución y transporte.

En el ámbito del municipio las clasificamos en 3 categorías, determinadas por su “situación” relativa, respecto a suelos de uso predominantemente residencial, su tipología y su incidencia en las condiciones funcionales y ambientales del mismo.

2. Clasificación

- a) **Industrial I1:** Destinado a actividades sometidas a declaración responsable ambiental o comunicación de actividades inocuas según legislación vigente
- Solo serán admisibles cuando la superficie construida adscrita al uso no supere los 200 m2.
- b) **Industrial I2:** Destinado a actividades sometidas a declaración responsable ambiental o comunicación de actividades inocuas según legislación vigente
- Solo serán admisibles cuando la superficie construida adscrita al uso sea inferior a 600 m2.
- c) **Industrial I3:** Destinado a actividades sometidas a licencia ambiental según legislación vigente

3. Dotación de aparcamientos.

- a) No se exige para el tipo S1
- b) Para los demás tipos, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de superficie construida de instalación o fracción superior a 100 m2.

Artículo 47. Uso Estación de servicio

1. Definición

Entendemos por **Estación de Servicio**, la actividad que desarrolla el comercio al por menor de carburantes y lubricantes, como actividad principal, que puede ampliarse con limpieza y engrase de automóviles y comercial complementario hasta 200 m².

2. Condiciones

Las condiciones de uso se ajustarán a lo dispuesto por la normativa específica de la Consejería de Industria.

Artículo 48. Usos permitidos en Espacios libres dotacionales (Zonas verdes)

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 49. Derechos y deberes de los propietarios

Los derechos y deberes de los propietarios vienen regulados por la legislación vigente. La materialización de sus derechos se realizará conforme a lo establecido en la misma.

Artículo 50. Aprovechamiento subjetivo

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos lo establece la legislación urbanística vigente:

- a) En suelo urbano sometido a actuaciones aisladas, el 100% del Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto.
- b) En suelo urbano incluido en unidades de ejecución o sometido a actuaciones integradas, el 95% del Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto
- c) En Suelo Urbanizable, el 90% del Aprovechamiento Tipo de su Área de Reparto.

Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo.

Artículo 51. Suelo destinado a dotaciones públicas

La obtención de terrenos dotacionales para el Municipio se realizará conforme a lo regulado en la legislación estatal de Suelo , complementado por las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Los terrenos afectos a Dotaciones Públicas incluidos en Unidades de Ejecución son de cesión gratuita y obligatoria a la Administración Municipal.

En Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución, también son de cesión gratuita y obligatoria los suelos dotacionales necesarios para que la parcela adquiera condición de solar.

Artículo 52. Aprovechamientos en suelo no urbanizable

Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tienen derecho al aprovechamiento que establece el Plan General, limitado por las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

El ejercicio del derecho al establecimiento de usos y aprovechamientos edificatorios en el Suelo No Urbanizable requiere, sin perjuicio de la Licencia Municipal, de previa autorización por las Consejerías competentes.

SECCIÓN 4ª. RED PRIMARIA ESTRUCTURAL

Artículo 53. 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 54. 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 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 55. 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 legislación urbanística vigente en la materia.

Artículo 56. Clasificación

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

- a) Red viaria
- b) Espacios libres
- c) Equipamientos

Artículo 57. Red Primaria de Red viaria

Se clasifican en:

- a) Viario de Tránsito (PRV)

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 58. Red Primaria de Espacios libres

Se clasifican en:

- a) Jardines (PVJ)
- b) Parque Natural (PNL)

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.

Artículo 59. Red Primaria de Equipamientos

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:

- a) Recreativo-Deportivo (PQD)
- b) Educativo-Cultural (PQE)
- c) Sanitario-Asistencial (PQS)
- d) Administrativo-Institucional (PQA)
- e) Infraestructura-servicio urbano (PQI)

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 urbanísticas establecidas para la zona de ordenación en la que se integra y se cumplirá la legislación y normativa sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 60. Listado de la red primaria y su adjudicación a cada área de reparto

1. Red Viaria

a) Viario de Tránsito (PRV)

- Viario existente señalado en plano de Red primaria.....no adscrito
- Vial de borde(por tramos correspondientes a cada UE)....AR-1,2,3,4,6,7 y 8
- Vial de borde Este SUPOR-1 y conexión a Avda. diputaciónAR-9
- Vial de borde SUPOI-1AR-12
- Vial de borde SUPOI-2AR-13
- Vial de borde SUPOI-3AR-14
- Vial de borde Oeste SUPOR-2.....AR-10
- Vial de borde Oeste SUPOR-3.....AR-11

2. Espacios Libres

a) Jardines (PVJ)

- PVJ-1 Parque “La Floresta”
- PVJ-2 Parque “El Chorrillo”
- PVJ-3 Parque “Eras Bajas”AR-1
- PVJ-4 Parque “Masías de Parrela”

b) Parque Natural (PNL)

- PNL-1 Parque Natural Monte de San Roque.....AR-1 a AR-11

3. Equipamientos

a) Deportivo-Recreativo (PQD)

- PQD-1 Campo de fútbol y piscinas
- PQD-2 Pabellón multiusos y Biblioteca

b) Educativo-Cultural (PQE)

- PQE-DOC-1 Centro de Educación Infantil y Primaria
- PQE-DOC-2 Instituto Educación Secundaria mancomunado Jerica-Viver
- PQE-DOC-3 Reserva ampliación I.E.S. mancomunado Jerica-Viver

c) Sanitario-Asistencial (PQS)

- PQS-1 Centro médico
- PQS-2 Iglesia Parroquial

d) Administrativo-Institucional (PQA)

- PQA-1 Ayuntamiento
- PQA-2 Juzgados
- PQA-3 Correos y telégrafos

e) Infraestructura-servicio urbano (PQI)

- PQI-1 Cementerio
- PQI-2 Reserva de suelo cementerio..... AR-13
- PQI-3 Reserva suelo nueva E.D.A.R..... no adscrito
- PQI-4 Reserva suelo ecoparque..... no adscrito
- PQI-5 Reserva subestación eléctrica.....no adscrito
- PQI-6 Reserva zona ampliación nueva E.D.A.R..... no adscrito
- PQI-7 E.D.A.R. existente (a trasladar)
- PQI-8 Reserva suelo tramo vial de borde para conexión con zona centro sobre Barranco Hurón..... no adscrito
- PQI-9 Reserva suelo enlace CV-235 a N-234.....no adscrito

CAPÍTULO V. PROTECCIONES Y AFECCIONES

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

Artículo 61. Objeto y ámbito

Es objeto de la presente Ordenanza el establecimiento de un marco legal de regulación de los bienes y recursos ambientales susceptibles de ser gestionados en el ámbito de las competencias de las corporaciones municipales. Serán de aplicación en todo el territorio del término municipal.

Artículo 62. Inspección

Las autoridades municipales podrán realizar inspecciones entrando en instalaciones, locales o recintos, cuantas veces sean necesarias, estando los titulares de las mismas obligados a permitir su acceso, siempre que la actividad de inspección tenga por objeto asegurar el cumplimiento de las prescripciones de las presentes ordenanzas.

Artículo 63. Licencias

Para aquellas actividades que estén sometidas a la obtención de Licencia Previa, las condiciones señaladas por la presente Ordenanza serán originariamente exigibles a través de aquella, debiendo verificarse el cumplimiento y, en su caso, la eficacia de las medidas preventivas, reparadoras y/o correctoras impuestas.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIONES SECTORIALES

Además de los elementos protegidos directamente por su clasificación como Suelo no urbanizable Protegido dentro de cualquiera de sus categorías, se establecen las siguientes protecciones, las cuales se señalan en la cartografía correspondiente:

Artículo 64. Protección frente al riesgo de Inundación

Será de aplicación lo establecido en el artículo 20 del Plan de Acción Territorial Riesgo de Inundaciones de la Comunidad valenciana (PATRICOVA), sus modificaciones posteriores o normas que lo sustituyan.

Para las zonas de suelo urbano o de suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, el Ayuntamiento verificará la incidencia de la misma recogida en el Estudio de Inundabilidad pormenorizado anexo al Plan General e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el Anexo I del PATRICOVA. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

Las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización se recogen con detalle en la Sección 6ª del presente Capítulo.

Artículo 65. Protección del Dominio público hidráulico

- **Dominio público hidráulico:** La legislación de aguas en vigor determina el dominio público hidráulico, clasificándose éste como suelo no urbanizable protegido, de acuerdo con la legislación urbanística. La propia Ley de Aguas y su reglamento establecen una zona de servidumbre y otra de policía para su adecuada protección, regulándose los usos y actividades en cada caso.
- **Recursos hídricos (acuíferos y captaciones de agua):** De acuerdo con la normativa vigente en materia de ordenación de los recursos hídricos en el territorio, el Plan General identifica y caracteriza las masas de agua superficiales, artificiales y subterráneas. Con objeto de prevenir la contaminación de las masas de agua, se delimitan zonas y perímetros de protección y la se exige la eliminación de vertidos contaminantes. Se protegen las masas de agua destinadas a consumo humano estableciéndose los correspondientes perímetros de protección de las captaciones de agua. Los perímetros se establecen con carácter general en **300 metros** contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada. Los nuevos desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán adoptar las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces y garantizar la calidad de las aguas subterráneas evitando su contaminación. A estos efectos, todos los sectores de suelo urbanizable dispondrán en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, o norma que la sustituya. Los nuevos desarrollos urbanísticos y la implantación de usos en el medio rural que puedan tener incidencia en la contaminación de las aguas subterráneas deberá tener en cuenta la protección de las zonas vulnerables a la contaminación señaladas en los planos de ordenación estructural y exigirá la realización de estudios de viabilidad ambiental que acrediten la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas.

Para la protección acuíferos se incorporan las zonas de vulnerabilidad muy alta estableciendo un ámbito de suelo protegido consistente en un perímetro de 100 metros de protección en los que será necesaria autorización para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarlo.

Artículo 66. Protección del Dominio público de infraestructuras viarias y ferroviarias

En relación con las carreteras, junto con la zona de dominio público, la legislación vigente en la materia establece las características de las zonas de protección, servidumbre, y límite de edificación correspondientes en función de sus características y titularidad.

- **Carreteras estatales:** Los tramos de carreteras estatales que discurren por el Término Municipal son los siguientes:

- a) Autovía A-23 Sagunto-Teruel
- b) Nacional N-234 Sagunto-Burgos

La definición, características y condiciones de las zonas de dominio público, protección, servidumbre, límite de edificación u otras se establecen en la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre, de Carreteras y el Reglamento y modificaciones que la desarrollan, o las que se encuentren en vigor en su momento.

- **Carreteras autonómicas y provinciales:** Según la legislación autonómica vigente de carreteras, con carácter general, los tramos de carreteras autonómicas y provinciales que discurren por el Término Municipal disponen de las siguientes zonas de protección:

- a) CV-235 Viver-Alcublas (CITMA)
- b) CV-211 Benafer-Masadas Blancas (Diputación de Castellón) (incluye el tramo de Masías de Parrela y del Sordo de la antigua CV-2390, desde la intersección actual de la CV-211 hasta el enlace entre la N-234 y A-23)
- c) CV-236 Ventas de Bejís a Torás (Diputación de Castellón)

- Zona de dominio público a 3 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación. Queda clasificada como SNUP-COM
- Zona de Protección a 25 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la calzada
- En el suelo urbano se está al cumplimiento de las alineaciones y rasantes establecidas en los planos del P.G.O.U..

- **Red local:** Asimismo la red municipal de carreteras y caminos está constituida por todos los que forman parte de la infraestructura agraria y de comunicación del Término Municipal, no integrados en la red básica ni local de la Comunidad Valenciana o en la Red Provincial.

- a) **CV-2352** (Tramo de la antigua carretera de Teresa)
- b) **CV-2091**
- c) **CV-2092** (Tramo de la antigua carretera CV-209 Pina-Masadas Blancas)
- d) **CV-2391** (Tramo de la antigua carretera CV-2390 a partir de la intersección con la CV-211)

- El Plan General e establece como zona de protección de estos caminos, todo el ámbito delimitado por sendas líneas situadas a 13 metros del eje la calzada.
- En esta zona no podrán realizarse edificaciones de ningún tipo.
- Se autorizarán todos aquellos usos e instalaciones que no sean incompatibles con la seguridad vial, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje pre-existentes.

- Se autorizarán los vallados de finca, que deberán ajustarse a las condiciones generales establecidas para ellos en el SNU en estas Normas.
- En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que no comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación.
- **Red ferroviaria:** Junto con la zona de dominio público, y de manera análoga a la regulación de las carreteras, la legislación del sector ferroviario delimita zonas de protección en beneficio de la seguridad vial, así como líneas límite de edificación.
 - a) Línea de ferrocarril C-5 Zaragoza-Valencia (ADIF)
 - Zona de **dominio público** los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, los elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación, y una franja de terreno de 8 metros de ancho a cada lado de esta. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado, y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la cual se añade una segunda zona, a partir de la citada arista, de 8 metros de ancho, en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 5 metros en suelo urbano, medida horizontalmente y perpendicularmente al carril exterior correspondiente. Queda clasificada como SNUP-FER
 - La **zona de protección** consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 70 m, en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 m en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores a la explanación.

Artículo 67. Protección del Dominio público de Vías pecuarias

- Vías pecuarias, que son bienes de dominio público que constituyen las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Se protegen íntegramente sus anchos legales en base a su clasificación específica como suelo no urbanizable protegido.

Al no contemplarse la posibilidad de variar el trazado de ninguna vía pecuaria de forma simultánea al trámite urbanístico para aprobar el PGOU de Viver, cualquier actuación que pueda afectar al trazado, ocupación, etc.) a algún tramo o superficie de vía pecuaria, deberá ser reglamentariamente tramitado conforme a lo recogido en la Ley 3/14, de 11 de Julio de la Generalitat, de vías

pecuarias de la Comunidad Valenciana y en la Instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General de Medio Natural y publicada en el DOCV número 6694 de 18/01/12, o norma que la sustituya.

Artículo 68. Protección de Cuevas

Se protegen todas aquellas cuevas simas y cavidades catalogadas y no catalogadas. Las catalogadas, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Concretamente, este Plan General identifica y delimita dos parajes:

- **Las Cuevas del Sargal**, un grupo de oquedades que forman un amplio frente, bello y atrayente. Sirvieron de abrigo a los primeros pobladores de la zona, desde el Paleolítico Superior hasta el Neolítico. Geológicamente se formaron por la acción de las aguas de la fuente del Pontón. Existen formaciones cársticas de interés.
- **La Cueva de “Ojos del Prao”**, una cavidad próxima al manantial del mismo nombre, cerca de unas viviendas aisladas. Contiene Travertinos de edad Pleistoceno medio-superior a Holoceno, supuestamente desarrollados sobre materiales carbonatado-detriticos en facies Pürbeck (Cuaternario y Jurásico superior). Conforman una galería irregular y rectilínea, de un centenar de metros, recorrida por una corriente perenne, a la que se accede por varias pequeñas simas de hundimiento. Tiene un interesante conducto en travertino, con colapsos recientes. Sirve de descarga permanente de un acuífero kárstico desarrollado en calizas y dolomías jurásicas

Con el fin de garantizar la adecuada conservación de las cavidades incluidas en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, se definen los siguientes ámbitos de protección perimetral:

Perímetro de protección general.

- a) Para cada una de las cavidades catalogadas, se establece un perímetro de protección general definido mediante un círculo de una hectárea de superficie (equivalente a un radio de 56,4 m) centrado en cada una de las bocas de la cavidad. En este perímetro se consideran actividades no permitidas, con carácter general, aquellas que puedan representar un menoscabo de las características geológicas o biológicas de la cavidad de que se trate.
- b) Cualquier actuación que represente un cambio de los usos actuales del suelo, modificaciones del hábitat, afección previsible sobre el nivel freático o alteración topográfica, deberá contar, previamente a su realización, con informe favorable de la Conselleria competente en materia de medio ambiente.

Cualquier proyecto o actuación que comporte la alteración física, total o parcial de alguna cueva o sima, o que suponga un riesgo manifiesto sobre la misma, deberá ser sometido al procedimiento de **Evaluación de Impacto Ambiental**, salvo en aquellos casos de hallazgos fortuitos en que, de acuerdo con lo regulado en esta disposición, se adopte un pronunciamiento diferente por parte de la Conselleria competente por razón de la materia.

Artículo 69. Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico

Según dispone la legislación vigente en la materia, se protegen los terrenos que albergan bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, el cual estará formado, entre otros, por los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) y los Bienes de Relevancia Local (B.R.L.).

La relación de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) y los Bienes de Relevancia Local (B.R.L.) se establece en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos que integra a este Plan General, siendo para el caso del Suelo No Urbanizable la mayoría de ellos yacimientos arqueológicos o paleontológicos de diversa categoría.

De forma voluntaria, el Plan General protege al resto de yacimientos arqueológicos o paleontológicos. Su repercusión superficial es despreciable a nivel territorial. De este modo, todos los yacimientos se encuentran protegidos y convenientemente localizados en los planos de clasificación del suelo. El grado de protección posteriormente establecido, que se asigna a cada bien cultural o yacimiento, se establece y detalla asimismo en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos y se regula por su normativa sectorial específica.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en función del valor constatado o presumible de los yacimientos, se establecen, de acuerdo con la legislación vigente en la materia, tres Grados de Protección

- **Grado 1: Zonas Arqueológicas.**

Aplicable a yacimientos de valor excepcional y especial interés, entre los que se incluyen los yacimientos incoados o los ya declarados Bienes de Interés Cultural (B.I.C.). En las áreas y yacimientos a los que se asigna este grado, únicamente se permiten actividades de índole arqueológica o patrimonial, quedando prohibido cualquier otro uso o tipo de actividad agrícola, industrial, urbanística, de extracción de áridos o realización de infraestructuras, procediéndose a la retirada paulatina de otros usos actuales. Los yacimientos con este grado de protección pertenecen en todos los casos a la Red Primaria o Estructural.

- **Grado 2: Espacios de Protección Arqueológica.**

Aplicable a yacimientos de valor en los que cualquier obra o cambio de uso posible exigirá una intervención arqueológica previa y, en función del interés científico o patrimonial que se desprenda de la valoración posterior de la misma, un cambio de grado de protección de los restos analizados.

- **Grado 3: Áreas de Vigilancia Arqueológica.**

Aplicable a enclaves de interés menor y zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos. En tales enclaves y zonas bastará un seguimiento de las obras o cambio de usos, con la consiguiente intervención arqueológica posterior si se produjeran hallazgos significativos, lo que también podría implicar su cambio de grado de protección.

La delimitación y protección de los yacimientos arqueológicos establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Viver.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, en virtud de la legislación vigente. De hecho, el número de yacimientos inventariados es relativamente pequeño, dada la gran extensión del término municipal, por lo que sería aconsejable la realización de un plan de prospección integral del territorio. Los yacimientos y restos arqueológicos descubiertos se añadirán a este catálogo, indicando el grado de protección en el que se incluyen.

Todo hallazgo fortuito en el término municipal de Viver deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio, como al Servicio de Arqueología Territorial de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Artículo 70. Protección de zonas forestales incendiadas en suelo no urbanizable

De acuerdo con la legislación vigente en la materia, se protegen dichas zonas con las limitaciones establecidas en la misma.

Artículo 71. Protección de infraestructuras de servicio

- Zonas de protección de la red de transporte de energía eléctrica.- Se trata del ámbito afectado por las servidumbres de paso de energía eléctrica, que impiden edificar en estos suelos por razones de seguridad. Regulado por la legislación vigente en la materia.
- Zonas de protección de Aerogeneradores. Consiste en una zona de servidumbre determinada por una línea paralela formada por la subestación eólica y los aerogeneradores, a una distancia de 1000 metros, con las limitaciones establecidas en el Plan Eólico zona 6.
- Zonas de protección de Estaciones depuradoras de Aguas residuales (E.D.A.R.)

Establecido y regulado por la reglamentación vigente en la materia. Consiste en un perímetro de 100 m alrededor del límite de la estación depuradora y de su zona de reserva para futuras ampliaciones, en la que se prohíbe la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

- Zonas de protección de Cementerios

Establecido y regulado por la reglamentación vigente en la materia. Consiste en un perímetro de 25 m alrededor del límite del actual cementerio, con el fin de permitir futuras ampliaciones o mejoras del mismo.

- Zonas de protección de colectores generales de saneamiento y de abastecimiento de agua

1. Los edificios, cerramientos o vallas, no podrán situarse a menos de 3 metros de la arista exterior de:

- a) Tuberías de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
- b) Colectores generales de saneamiento de diámetro igual o superior a 400 mm.

2. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A CONTAMINACIÓN

Artículo 72. Objeto

El presente artículo tiene por objeto regular actividades, situaciones e instalaciones que sean susceptibles de producir emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas en el término municipal, para evitar la contaminación atmosférica y el riesgo que provoque a la salud humana, a los recursos naturales y al ambiente.

Se entiende por contaminación, a la introducción directa o indirecta, mediante la actividad humana, de sustancias, vibraciones, calor o ruido en la atmósfera, el agua o el suelo, que puedan tener efectos perjudiciales para la salud humana o la calidad del medio ambiente, o que puedan causar daños a los bienes materiales o deteriorar o perjudicar el disfrute u otras utilidades legítimas del medio ambiente.

Artículo 73. Contaminación de origen residencial

Todas las instalaciones de combustión, cualquiera que sea el combustible utilizado y el uso a que estén destinadas, cuya potencia calorífica útil sea superior a 25.000 cal/h, precisarán para su funcionamiento de la correspondiente licencia o autorización que podrá, en su caso, quedar incluida en la actividad principal.

Todos los elementos instalados responderán a tipos homologados cuando existan normas al respecto y, tanto cada uno de ellos como su instalación, cumplirán lo prescrito en la reglamentación de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria e instrucciones técnicas complementarias.

Artículo 74. Contaminación de origen industrial.

Estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, o norma que la sustituya.

Se consideran como industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera las definidas en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, o norma que la sustituya, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las

disposiciones básicas para su aplicación, a las cuales se aplicará todo cuanto éste dispone y, en particular, los límites de emisión máximos.

Artículo 75. Actividades varias

Cualquier otra actividad, situación o instalación susceptible de producir emisiones de gases o de partículas sólidas (garajes, aparcamientos, talleres de reparación de automóviles, tintorerías, establecimientos de hostelería, etc.), tanto públicas como privadas, deberán disponer de ventilación suficiente, que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes.

La ventilación podrá ser natural o forzada.

En cualquier caso, las medidas adoptadas para la distribución de aire interior deberán conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

Artículo 76. Olores

Queda prohibida toda emisión de olores que produzcan molestias y constituyan incomodidad para la vecindad, sea en forma de emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas.

Las actividades que produzcan el tipo de molestias descritas precedentemente deberán emplazarse conforme a la Ley 6/2014, de 25 de Junio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de actividades y su normativa de desarrollo, pudiendo la autoridad municipal competente fijar su emplazamiento mediante resolución razonada, en aquellos casos de excepcional importancia.

En todas las industrias o actividades que puedan producir olores durante su funcionamiento, con independencia de que los generadores de calor y sus salidas de humo cumplan lo estipulado en este título, están prohibidos ventanales o huecos practicables que pongan en comunicación el recinto industrial con la atmósfera.

La ventilación en las industrias o actividades mencionadas deberá ser forzada y la extracción del aire enrarecido se hará a través de la correspondiente chimenea.

Aquellas actividades o industrias que originen deyecciones de animales o produzcan residuos malolientes deberán emplazarse a una distancia adecuada del núcleo poblacional.

Los gases que por sus características organolépticas produzcan molestias o irritación en las mucosas nasales, deberán ser evacuados a través de conductos estancos y con ventilación forzada.

Artículo 77. Contaminación acústica

Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente en dicha materia.

SECCIÓN 4ª. REGULACIÓN DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO

Artículo 78. Objeto y ámbito

1. Es objeto del presente articulado regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades:
 - Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.
 - Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.
 - Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.
 - Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.
2. Quedan sometidos a los preceptos de estas normas todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias o explotaciones.
3. Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectadas o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 79. Vertidos de aguas residuales industriales

1. Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 2009) aprobadas por el RD 475/2007, Divisiones A, B, C, D y E o norma que la sustituya.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.

2. En la solicitud del **Permiso de Vertido**, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:
 - Volumen de agua consumida.
 - Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
 - Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
 - Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

3. De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:
 - Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.
 - Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.
 - Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta Ordenanza.
4. El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.

No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del Permiso de Vertido, establezca el Ayuntamiento.
5. Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características, como al tiempo y al volumen del vertido.

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto
6. Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.

Artículo 80. Condiciones, prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos

1. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven del desarrollo del Plan, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento tendrá que ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.
2. Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por si solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:
 - Formación de mezclas inflamables o explosivas
 - Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
 - Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
 - Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.
3. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
 - Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados
 - Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes
 - Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
 - Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales
 - Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión
 - Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios
 - Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
 - Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Amoniaco	100 p.p.m
Monóxido de carbono	100 p.p.m
Bromo	1 p.p.m
Cloro	1 p.p.m
Acido cianhídrico	10 p.p.m
Acido sulfhídrico	20 p.p.m
Dióxido de azufre	10 p.p.m
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

4. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes Licencias de Actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes instantáneas superiores a las indicadas a continuación:



PARÁMETROS	CONCENTRACIÓN MEDIA DIARIA MÁXIMA	CONCENTRACIÓN INSTANTÁNEA MÁXIMA p
pH (U. de pH)	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO(mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura (°C)	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C(µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a dilución 1/40	Inapreciable a dilución 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,0	1,0
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	0,50
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	0,50
Cloruros (mg/l)	800,00	800,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
NKT (mg/l)	50,00	100,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehidos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

1. Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más

de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora.

2. Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas anteriormente, cuando se justifique debidamente, que éstos no pueden en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales, realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones anteriores. Esta Práctica será considerada como una infracción de la Ordenanza.

3. Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente ordenanza, se deberá inmediatamente comunicar al Ayuntamiento, y al servicio encargado de la explotación de la EDAR.

Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

En un término de siete días, el usuario deberá remitir al Ayuntamiento un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberá figurar los siguientes:

- Causa de accidente
- Hora en que se produjo y duración del mismo
- Volumen y características de contaminación del vertido
- Medidas correctoras adoptadas
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales, serán abonados por el usuario causante.

Artículo 81. Muestreo y análisis

1. Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cual será señalado por el Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue.

Cuando durante un determinado intervalo de tiempo, se permitan vertidos con valores máximos de contaminación, los controles se efectuarán sobre muestras compuestas. Estas serán obtenidas por mezcla y homogeneización de muestras simples recogidas en el mismo punto y en diferentes tiempos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal de vertido.

2. Los análisis para la determinación de las características de los vertidos, se realizarán conforme a los "STANDARD METHODS FOR THE EXAMINATION OF WATER AND WASTE WATER", publicados conjuntamente por A.P.H.A. (American Public Health Association) y W.P.C.F. (Water Pollution Control Federation)

La toxicidad se determinará mediante bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*, o el bioensayo de la movilidad en *Daphnia magna*. Se define una unidad de toxicidad U.T. como la inversa de la dilución del agua residual (expresada en partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE₅₀).

Artículo 82. Inspección de vertidos

1. El Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.
2. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de fácil acceso, (según modelo recogido en el Anexo I del modelo de ordenanza de vertidos de EPSAR) acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas y disponer de guías para la instalación de tajaderas que permitan la desconexión del vertido.
3. En zonas industriales, además de dicha arqueta, deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, (según modelo recogido en el Anexo II del modelo de ordenanza de vertidos de EPSAR), que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.
4. La extracción de muestras y en su caso, comprobación de caudales será efectuada por personal al servicio del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quién delegue, a la cual deberá facilitar se le el acceso las arquetas de registro.

Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados, se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.

5. La carencia del Permiso de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

SECCIÓN 5ª. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Artículo 83. Disposiciones generales

Se aplicará la gestión a toda clase de materiales que técnicamente, y según la legislación vigente, entren en el ámbito conceptual de los residuos sólidos urbanos.

Los Servicios Municipales deberán recoger los residuos abandonados y eliminarlos en todos los terrenos que no sean de propiedad privada, imputando el coste de los servicios prestados a los responsables, sin perjuicio de la sanción que corresponda imponer, ni de la reclamación de las responsabilidades civiles o criminales del abandono.

Los materiales residuales depositados por los particulares para su tratamiento o eliminación en instalaciones municipales, adquirirán el carácter de propiedad municipal, de acuerdo con lo establecido por la ley.

El servicio de tratamiento y eliminación de residuos podrá ser prestado por organismos de ámbito territorial supramunicipal, directamente por el Ayuntamiento, o por particulares debidamente autorizados.

El Ayuntamiento favorecerá las iniciativas que tengan por objeto la recuperación, reutilización y valoración de los materiales residuales.

Artículo 84. Tipos de residuos

Los residuos se agrupan en:

1. Residuos domiciliarios.

Son los que proceden de la normal actividad doméstica, así como los productos en establecimientos que, por su naturaleza y volumen son asimilables a los anteriores.

2. Residuos industriales.

Se clasifican en residuos industriales inertes y residuos industriales asimilables a urbanos.

3. Residuos especiales.

Muebles y enseres viejos, animales muertos, vehículos abandonados y residuos inertes (tierras y escombros procedentes de obra civil y construcción).

Quedan excluidos expresamente los residuos tóxicos y peligrosos (RTP) y los residuos radiactivos.

Artículo 85. Residuos domiciliarios

El **servicio de recogida** de residuos domiciliarios se hará cargo de retirar los materiales especificados como tales en el artículo anterior y es un servicio de prestación obligatoria por parte del municipio.

Los **usuarios** están obligados a depositar los residuos domiciliarios en bolsas de plástico que cumplan la norma vigente en dicha materia. Estas bolsas cerradas se depositarán, posteriormente, en los contenedores normalizados que el Ayuntamiento destine a tal efecto.

Los **servicios municipales** harán pública la **programación prevista de días, horarios y medios** para la prestación de los servicios de recogida.

El Ayuntamiento podrá introducir las modificaciones que, por motivos de interés público, tenga por convenientes, y los servicios municipales divulgarán, con suficiente antelación, los cambios en el horario y la forma o frecuencia de prestación del servicio, a excepción de las disposiciones dictadas por la Alcaldía en situaciones de emergencia, caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 86. Residuos industriales

La recogida y transporte de los residuos industriales puede ser llevada a cabo directamente por los servicios municipales o por terceros debidamente autorizados.

Productores, poseedores y terceros debidamente autorizados que produzcan, manipulen o transporten residuos industriales, pondrán a disposición del Ayuntamiento la información que les sea requerida sobre el origen, características, cantidad, sistema de pre-tratamiento y de tratamiento definitivo de los mismos, estando obligados a facilitar las actuaciones de inspección, vigilancia y control que éste realice.

Los elementos de carga, recogida y transporte para residuos industriales de los particulares, deberán cumplir todas las condiciones exigidas por la legislación vigente para el transporte y la circulación.

Artículo 87. Residuos especiales

Los particulares que deseen desprenderse de **muebles o enseres inservibles** (colchones, electrodomésticos, etc.) podrán solicitarlo a los Servicios Municipales, acordando previamente los detalles de la recogida. **Queda prohibido el abandono** de éste tipo de residuos en la vía pública.

Queda prohibido el abandono de vehículos fuera de uso en la vía pública. Sus propietarios son responsables de la recogida y eliminación de sus restos. Quienes voluntariamente deseen desprenderse de un vehículo pueden solicitarlo al Ayuntamiento mediante escrito al que adjuntarán la documentación y la baja relativa al mismo. Los gastos de recogida y transporte serán por cuenta del Ayuntamiento.

Las personas o entidades que necesiten desprenderse de **animales muertos** podrán hacerlo a través del servicio municipal competente, que procederá a su recogida, transporte y eliminación. Esto no será aplicable en el caso de explotaciones ganaderas o industriales, ni en el supuesto de equipos para uso deportivo o de ocio y esparcimiento.

Los productores de **escombros y tierras procedentes de la construcción** podrán desprenderse de éstos según lo establecido en la legislación vigente que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 88. Recogida selectiva de basuras

A efectos del presente Título se considera **selectiva** la recogida por separado de materiales residuales específicos contenidos exclusivamente en residuos domiciliarios, industriales y especiales.

Estas recogidas podrán llevarse a cabo directamente por los servicios municipales o por terceros, que previamente hayan sido autorizados por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cuantas experiencias y actividades de recogida selectiva tenga por convenientes, introduciendo al efecto las modificaciones necesarias en los servicios municipales. Los servicios municipales informarán a los ciudadanos de las condiciones y modalidades de la prestación de este servicio.

Para la concesión de **Licencia Municipal de Obras o Actividades**, el Promotor deberá presentar un balance de materiales empleados, indicando los productos y residuos generados y las medidas de gestión, corrección y control de estos productos y residuos. Todo ello según la legislación vigente que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN EN ZONAS SUJETAS A PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

La relación de zonas expuestas a peligrosidad de inundación en el ámbito del presente Plan, se recoge en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al mismo.

Artículo 89. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
 - b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
 - c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Artículo 90. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.

1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
 - b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
 - c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
 - d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
 - e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.
2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
 - a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
 - b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
 - c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.
5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Artículo 91. Drenaje de aguas pluviales

1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
 - b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
 - c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:
 - cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
 - mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.
2. Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

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

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

Artículo 92. Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos establezca la legislación vigente en la materia.

Artículo 93. Autorizaciones administrativas previas

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Patrimonio Cultural, etc. Tienen el carácter de complementarias a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística municipal de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Asimismo, las edificaciones e instalaciones adscritas al sector primario, así como a otros sectores, que según la legislación vigente precisen informe previo de la Consellería competente en cada materia, deberán haber obtenido éste previamente a la concesión de la licencia urbanística municipal.

SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 94. Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos enumerados en la legislación vigente en dicha materia.

Artículo 95. Competencias y procedimiento

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

El contenido y alcance de la intervención municipal, las condiciones, competencia, procedimiento, documentación y plazos de otorgamiento de las licencias, así como las distintas clases o tipos de licencias se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en dicha materia.

Artículo 96. Obras públicas

Las Obras Públicas se tramitarán y ejecutarán conforme a lo regulado en la legislación vigente en dicha materia. De forma específica, se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en las Carreteras del Estado.

Artículo 97. Protección de la legalidad urbanística

Las obras o actos sin Licencia, o que no se ajusten a las mismas, estarán a lo establecido en la legislación vigente en dicha materia.

SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 98. Deber normal de conservación

Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme a la legislación vigente en la materia.

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, con la periodicidad establecida por la legislación vigente en la materia.

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.

Se entenderá que son obras contenidas dentro del límite del deber normal de conservación que corresponde a los propietarios, las que excedan los límites establecidos en la legislación vigente.

Artículo 99. Ayudas

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.

Estas ayudas se regularán por Ordenanza a tal efecto o por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento para casos particulares.

Artículo 100. Órdenes de ejecución

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 101. Artículo 7.4.4. Órdenes de adaptación al ambiente

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, en especial en el ámbito delimitado como Núcleo Histórico.

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.

Artículo 102. Estado ruinoso de la edificación

Se entenderá que una construcción está en estado de ruina cuando se den en ella alguno de los supuestos a los que se refiere la legislación urbanística vigente.

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento actuará conforme a lo establecido en legislación urbanística vigente.

Artículo 103. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar

El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de solares y edificios a rehabilitar, en condiciones de pública consulta.

CAPÍTULO VII.**GESTIÓN URBANÍSTICA****SECCIÓN 1ª. GESTIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO****Artículo 104. Mecanismos de gestión**

Para la gestión del desarrollo del suelo urbano se estará a los mecanismos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 105. 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 para zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos, incluido en Unidades de ejecución, se obtendrán por cesión directa y gratuita al Ayuntamiento, tras efectuar la reparcelación. Igualmente, en dicha reparcelación se incluirán los terrenos correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo, a favor del Ayuntamiento.

La cesión y registro gratuito a favor del Ayuntamiento culminará la gestión del suelo.

Artículo 106. Derechos y deberes de los propietarios

Los propietarios de suelo urbano en Unidades de Ejecución tienen derecho al 95% del aprovechamiento tipo que resulta en su área de reparto.

Los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo, en los términos fijados por la legislación vigente.

Artículo 107. 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 108. Mecanismos de gestión

Para la gestión del desarrollo del suelo urbanizable se estará a los mecanismos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 109. 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 110. Derechos y deberes de los propietarios

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

Los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo, en los términos fijados por la legislación vigente.

Artículo 111. 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 112. 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 legislación urbanística vigente para dicho supuesto.

SECCIÓN 3ª. TRATAMIENTO DE VÍAS PECUARIAS

Artículo 113. Sistema de actuación

Al no contemplarse la posibilidad de variar el trazado de ninguna vía pecuaria de forma simultánea al trámite urbanístico para aprobar el PGOU de Viver, cualquier actuación que pueda afectar al trazado , ocupación, etc.) a algún tramo o superficie de vía pecuaria, deberá ser reglamentariamente tramitado conforme a lo recogido en la Ley 3/14, de 11 de Julio de la Generalitat, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana y en la Instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General de Medio Natural y publicada en el DOCV número 6694 de 18/01/12, o norma que la sustituya.

SECCIÓN 4ª. AFECCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS COLINDANTES A CARRETERAS DEL ESTADO

Artículo 114. Sistema de actuación

- a) Para la tramitación de los nuevos desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras estatales, para su informe y posterior aprobación, se deberán presentar planos con detalle suficiente que permitan definir con concreción las zonas de protección de la carretera afectada (arista exterior de la explanación, arista exterior de la calzada, zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de edificación) según se definen en la Ley 37/2015 de Carreteras, para con ello permitir determinar exactamente el alcance de la superficie SNUP-COM y las restricciones obrantes en los suelos colindantes a la carretera, impuestos por dicha legislación.
- b) Los terrenos titularidad del Ministerio de Fomento deberán quedar excluidos de cualquier desarrollo urbanístico.
- c) En la tramitación o autorización de nuevos desarrollos urbanísticos o nuevas edificaciones cercanas a carreteras estatales, se deberá tener en cuenta la legislación estatal de ruido y las limitaciones a la construcción de edificaciones por servidumbre acústica según la normativa vigente en la materia.

CAPÍTULO VIII. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 115. Desarrollo de la ordenación

La ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano viene recogida en el P.G.O.U. y, en su caso, en los Planes Especiales y Estudios de Detalle que lo desarrollen.

La ordenación urbanística detallada en Suelo Urbanizable pormenorizado viene recogida en el P.G.O.U..

La ordenación pormenorizada de los sectores delimitados en Suelo Urbanizable no pormenorizados, de ejecución posterior, se desarrollará mediante Planes Parciales a partir de los usos e intensidades determinados por el P.G.O.U. para cada zona.

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 116. Modos de ordenación de la edificación

Los modos de ordenación para las diferentes Zonas son los siguientes:

- a) Ordenación por Alineaciones de Vial (calle).
- b) Ordenación por Edificación Aislada.

Los modos de ordenación en Suelo Urbano y Urbanizable vienen expresados en las Normas particulares de cada Zona.

Artículo 117. Normas generales en suelo urbano

Las Normas en Suelo Urbano vienen expresadas en las Ordenanzas particulares de cada zona de ordenación

Se prohíbe realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas y subterráneas) por delante de la línea límite de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, según establece la Ley 37/2015 de Carreteras, su Reglamento o normas que las sustituyan.

Artículo 118. Normas generales en suelo urbanizable

La clasificación como suelo urbanizable por el plan general supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Su régimen se establece legislación urbanística vigente.

Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones **agrícolas**, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
- b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, estableciéndose un **máximo de 40 m2 construidos totales**, quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.
- c) En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar obras de reparación o reforma que exija la conservación y su disfrute, sin ampliación de la superficie inicial y según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por el Plan, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. En dichas construcciones no se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.
- d) Las reformas de actividades industriales existentes y legalmente implantadas, así como sus ampliaciones, podrán autorizarse dentro de los límites y con los procedimientos de la legislación vigente en la materia.
- e) El desarrollo en suelo urbanizable sin programación, de usos u obras provisionales no previstos en el plan, se realizará, en su caso, dentro de los límites y con los procedimientos de la legislación vigente en la materia.
- f) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y la legislación agraria.
- g) Cabe la parcelación que tiene por objeto segregar, de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable, la parte que tenga clasificación como suelo urbano o no urbanizable.
- h) Se prohíbe realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas y subterráneas) por delante de la línea límite de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, según establece la Ley 37/2015 de Carreteras, su Reglamento o normas que las sustituyan.

Artículo 119. Sectorización del suelo urbanizable

Existen los siguientes Sectores urbanizables de las NN.SS. pormenorizados por Plan Parcial aprobado y con Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas en tramitación administrativa:

- | | |
|-----------------|--|
| • SAPU-1 | <i>con una superficie de 26487 m²</i> |
| • SAPU-2 | <i>con una superficie de 27428 m²</i> |

Se delimitan los siguientes Sectores pormenorizados a desarrollar directamente mediante Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas:

- | | |
|------------------|--|
| • SUPOR-1 | <i>con una superficie de 27107 m²</i> |
| • SUPOR-2 | <i>con una superficie de 44382 m²</i> |
| • SUPOR-3 | <i>con una superficie de 32486 m²</i> |
| • SUPOI-1 | <i>con una superficie de 17847 m²</i> |
| • SUPOI-2 | <i>con una superficie de 46512 m²</i> |
| • SUPOI-3 | <i>con una superficie de 17369 m²</i> |

Artículo 120. Condiciones de los espacios incluidos en la Infraestructura Verde en suelo urbano o urbanizable

Los espacios y elementos incluidos en la Infraestructura Verde en suelo urbano o que deban pormenorizarse en desarrollo del suelo urbanizable deberán garantizar su carácter abierto y su interconexión con el resto de la infraestructura. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones básicas:

- espacios libres y abiertos (parques, plazas, etc.): Su diseño priorizará el uso peatonal frente a otros usos y su conexión peatonal con los viales que los interconecten entre sí.
- Viales: Su diseño priorizará el uso peatonal frente a otros usos
- En caso de existir arbolado o zonas ajardinadas, se priorizarán las especies autóctonas aptas para dicho uso y se favorecerá la creación de “corredores” que permitan la interconexión ecológica entre dichos espacios.

CAPÍTULO IX. CONCEPTOS PREVIOS. DEFINICIONES

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

Para la definición de conceptos y criterios de denominación se ha tomado como base el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana

Las referencias a otras normativas y legislación se entenderán referidas a éstas o a las que las sustituyan.

SECCIÓN 1ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Artículo 121. Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 122. Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Artículo 123. Manzana

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 124. Patio de Manzana

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Las edificaciones podrán retranquearse respecto de la profundidad edificable máxima que conforma el patio de manzana.

Sobre el forjado de cubrición de la planta baja o entresuelo, en el ámbito del patio de manzana se autorizan:

- a) La cubierta de las plantas bajas o entresuelo.
- b) Los elementos de ventilación, iluminación y elementos de instalaciones de las plantas inferiores debidamente instalados, evitando perjuicios funcionales o ambientales a las plantas de uso residencial y sin que supongan un cuerpo edificatorio.
- c) El vallado de separación de propiedades hasta una altura máxima de 2,00 metros.

Están expresamente **prohibidas**:

- a) Cualquier tipo de obra no reseñada.

- b) Máquinas o instalaciones no reseñadas.

Artículo 125. Línea de Rasante

Se entiende por *línea de rasante de vial* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas. Se entiende por *línea de rasante de la acera* el perfil longitudinal en la intersección de la acera con las líneas de alineación a vial

Artículo 126. Cota de Rasante

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. La *cota de rasante de la acera* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante de la acera y que servirá de origen en la medición de la altura de las edificaciones. Se expresa en metros (m.).

Artículo 127. Rasante teórica del terreno

La *rasante teórica del terreno* es la línea imaginaria que define la pendiente teórica de un terreno a efectos de establecer la *cota de referencia* para la medición de la altura reguladora máxima autorizada en zonas de edificación en bloque aislado y manzanas delimitadas por viales a distintos niveles. Se obtiene trazando una línea imaginaria que una las *cotas de rasante de la acera* del linde frontal de la parcela con el linde frontal opuesto dentro de la manzana, aunque se encuentre fuera de la parcela. Dicha línea se obtiene de la intersección con las líneas de rasante de las aceras de un plano vertical perpendicular al plano de fachada del edificio, pasando por su punto medio.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo 128. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 129. Parcela edificable

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

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, la figura geométrica mínima, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 130. Solar

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento y que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

Por su consolidación edificatoria y en función de las previsiones del planeamiento, no deben derivarse otras parcelas colindantes que incumplieran las condiciones de la parcela mínima o que por cualquier otra circunstancia, no fueran susceptibles de realizar el aprovechamiento que pudiera corresponderles. Toda actuación edificatoria deberá justificar esta condición respecto de las parcelas colindantes si estas no estuvieran ya consolidadas con edificaciones ajustadas al planeamiento.

En el caso de falta de acuerdo o de reparcelación voluntaria para su regularización, deberá procederse a la reparcelación forzosa, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 131. Lindes de parcela

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 132. Linde frontal de parcela

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial y/o de los espacios libres públicos colindantes.

Artículo 133. Ámbito viario de parcela

Es la superficie de espacio vial y, o de un espacio libre público, que se adscribe a la parcela a los efectos de su cesión obligatoria y urbanización, como actuaciones urbanísticas individualizadas para alcanzar la condición de solar.

El *ámbito viario* se corresponderá con todo el frente de los lindes frontales de la parcela y su dimensión perpendicular a cada linde frontal será:

- a) Para viales con anchura igual o menor a 8 metros: hasta la línea exterior del bordillo de la acera opuesta existente o prevista, con un máximo de 7 metros.
- b) Para viales con anchura mayor de 8 metros e igual o menor a 14 metros: 7 metros
- c) Para viales con anchura mayor de 14 metros: hasta el eje del vial

Artículo 134. Superficie de parcela

Se define la *superficie de parcela* como la superficie de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los lindes de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 135. Cerramientos de parcela

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 136. Parcela mínima

Se define la *parcela mínima* con la superficie, forma y/o parámetros dimensionales mínimos que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 137. Frente de parcela

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.)

Artículo 138. Figura inscribible mínima

Se denomina *figura inscribible mínima* al círculo o al rectángulo de unas dimensiones mínimas que se pueden inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro o sus lados, expresados en metros (m).

Artículo 139. Ángulo medianero

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 140. Profundidad de parcela

Distancia máxima de algún punto de la parcela a línea de fachada.

La **máxima profundidad** de parcela es libre, si no provoca parcela in-edificable en parcela de fachada opuesta. En caso contrario, las parcelas deberán regularizarse mediante agregación o segregación entre ellas de forma que quede anulada la condición de inedificabilidad.

La **profundidad mínima** de parcela es libre, siempre que sea posible hacer efectiva la edificación en condiciones racionales de tipología y funcionalidad adscritas a la zona.

Artículo 141. Excepciones

Las condiciones óptimas para el desarrollo de las tipologías edilicias previstas no coincide con la heterogeneidad de la división catastral del suelo. Es por esto por lo que en **Suelos Urbanos** muy consolidados y en particular en el centro histórico, resultaría inoperante fijar condiciones genéricas que no pudieran flexibilizarse.

En este sentido, se fijan excepciones que en ningún caso afectarán a las Licencias de Segregación, que permitirán en algunas zonas consumir el derecho a la edificación bajo las condiciones que se determinen en la Ordenanza Particular.

Lógicamente, los **Suelos Urbanizables** no vendrán afectados de ninguna excepción, y será nula toda reparcelación por la que alguna parcela no reuniera las condiciones mínimas.

SECCIÓN 3ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Artículo 142. Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y

las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puntualmente, en algunas manzanas y como solución a irregularidades existentes en el momento de la redacción de este plan se definen otras alineaciones de la edificación que no coinciden con las profundidades edificables como solución para el acuerdo con los planos de alineaciones y rasantes.

Artículo 143. *Alineaciones de la edificación en planta baja*

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 144. *Alineaciones de la edificación en plantas de pisos*

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 145. *Alineaciones del volumen*

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 146. *Distancia al linde*

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación – incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados y excluyendo la de los elementos salientes definidos en los artículos 1.5.17 y 1.5.18, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Artículo 147. *Retranqueo de la edificación*

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro del plano de fachada respecto de la alineación del linde que se tome como referencia, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Como plano de fachada se incluyen también la proyección horizontal de los cuerpos volados y se excluyen la de los elementos salientes definidos en los artículos 1.5.17 y 1.5.18. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 148. *Profundidad edificable*

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

Es aplicable únicamente a las plantas superiores a la baja.

Aunque la limitación de la profundidad es condición indispensable en la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y ambientales de nuestras ciudades, este Plan General observa:

- a) Que nunca en el municipio de Viver ha estado limitada la profundidad edificable.
- b) Que las tipologías unifamiliares entre medianeras, de uso generalizado en todo el Casco Urbano, debido a la división catastral existente, se resuelven con dificultad, con estas limitaciones.

Es por todo esto por lo que se determina:

- c) La profundidad máxima edificable será de **16 metros**, en las parcelas urbanas situadas en manzanas dotadas de patio de manzana, de acuerdo con la serie de planos de alineaciones y rasantes.
- d) La profundidad máxima edificable en el resto del ámbito del planeamiento será libre.

Artículo 149. Separación entre edificaciones

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados y excluyendo la de los elementos salientes definidos en el artículo 1.5.20. Se expresa en metros (m.).

SECCIÓN 4ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 150. Superficie ocupada

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y excluyendo la de los elementos salientes definidos en el artículo 1.5.20. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Computarán a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

No computarán la superficie de los sótanos y semisótanos aunque sobresalgan de la proyección horizontal de las plantas superiores de las edificaciones.

Artículo 151. Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 152. Superficie libre

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno o sobre los sótanos o semisótanos. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Artículo 153. Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Las superficies construidas de los elementos cubiertos y abiertos al exterior y de los balcones computarán al cincuenta por ciento.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Tampoco computarán aquellas superficies con altura libre inferior a 1,50 m.

Artículo 154. Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un edificio la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

- a) No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta.

Artículo 155. Superficie construida global

Constituye la *superficie construida global* de un edificio la suma de la superficie construida total del edificio más la superficie construida de los sótanos y semisótanos si los hubiera. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 156. Superficie útil

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta ordenanza, la definida en las Exigencias de Diseño y Calidad en edificios de Vivienda y Alojamiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09). Se expresa en metros cuadrados útiles (m2).

Artículo 157. Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 158. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

Artículo 159. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

SECCIÓN 5ª. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 160. Cota de referencia en edificación alineada a vial

Se denomina *cota de referencia* a la cota de nivel, que se establece en un punto de la rasante de acera correspondiente a la mitad de la longitud de fachada de la edificación, o en los puntos medios de las longitudes de los tramos parciales de fachadas correspondientes a diferencia de cotas de rasante iguales o mayores a **3 metros** entre sus extremos.

Artículo 161. Cota de referencia en edificación en bloque aislado

En estos casos en que la edificación queda retranqueada de los lindes, la *cota de referencia* no se sitúa en la *rasante de la acera* sino en la intersección de la *rasante teórica del terreno* con el plano de fachada o tramos parciales de fachada del edificio correspondientes a diferencia de cota con la *rasante teórica del terreno* iguales o mayores a **3 metros** entre sus extremos.

Artículo 162. Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, desde la *cota de referencia*, establecida según los artículos 1.5.2 y 1.5.3, hasta la intersección con el plano horizontal de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

- a) En el ámbito de este P.G.O.U., las alturas máximas de cornisas se establecen en función del número de plantas autorizadas:

I : 4,50 m. II : 7,50 m. III : 10,50 m. IV : 13,50 m.

- b) En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

En los casos de edificaciones con frentes a varias calles a las que correspondan diversas alturas reguladoras por razón de su distinta rasante a la hora de establecer la cota de referencia, se establecen las siguientes reglas:

Para edificación alineada a vial:

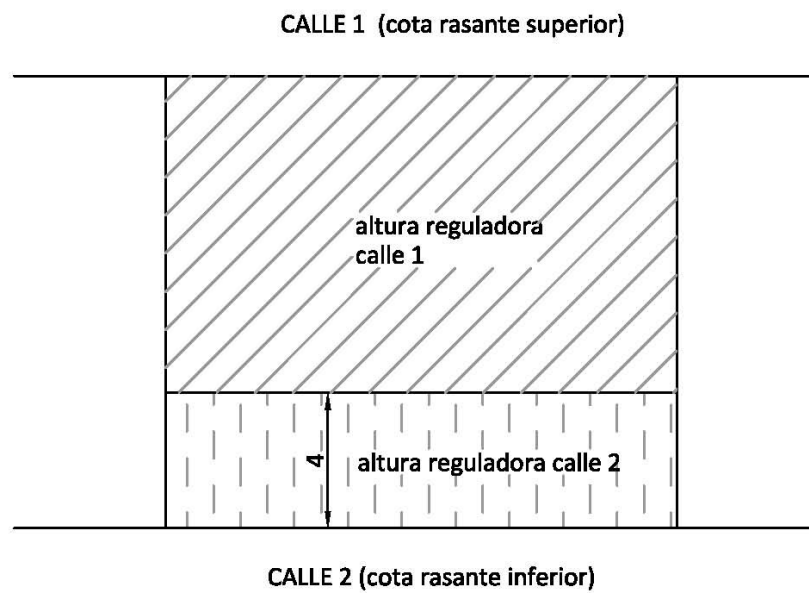
- c) En los casos de parcelas que presenten fachadas a dos viales opuestos sin continuidad de fachada y a distinto nivel, se referirán el número máximo de plantas y las alturas reguladoras correspondientes a las cotas de referencia en cada calle, pudiendo realizarse la edificación con las correspondientes al vial superior, pero debiendo mantener un retranqueo mínimo de 4 metros paralelo a la fachada de la calle inferior, de aquellas plantas que la superen (gráfico 1).

- d) Cuando la edificación se sitúe en esquina dando frente a dos viales con continuidad de fachada y a distinto nivel, podrá continuarse la edificación con el número de plantas y la altura reguladora mayor y uniforme a lo largo de la fachada de altura reguladora menor hasta una profundidad edificable máxima limitada por un plano paralelo a la fachada que da derecho a la altura mayor situado a 16 metros de ésta. A partir de dicho límite, la altura de la edificación deberá ajustarse a la altura reguladora menor resultante para el tramo restante de fachada en ese vial (gráfico 2).
- e) Cuando la edificación se sitúe en esquina dando frente a tres o más viales con continuidad de fachada y a distinto nivel, podrá continuarse la edificación con el número de plantas y la altura reguladora mayor y uniforme a lo largo de la fachada de altura reguladora menor hasta una profundidad edificable máxima limitada por un plano paralelo a la fachada que da derecho a la altura mayor situado a 16 metros de ésta. A partir de dicho límite, la altura de la edificación deberá ajustarse a la altura reguladora menor resultante para el tramo restante de fachada en ese vial, debiéndose cumplir además la condición establecida en la regla c) (gráfico 3).

Para edificación aislada:

- f) En los casos de parcelas que presenten fachadas a dos viales opuestos sin continuidad de fachada y a distinto nivel, se referirán el número máximo de plantas y las alturas reguladoras correspondientes a las cotas de referencia en cada calle, pudiendo realizarse la edificación con las correspondientes al vial superior, pero debiendo mantener un retranqueo mínimo de 7 metros paralelo a la alineación de vial inferior, de aquellas plantas que la superen. (gráfico 4).

Cuando la parcela se sitúe en esquina entre dos viales contiguos, podrá continuarse la edificación con el número de plantas y la altura reguladora mayor y uniforme a lo largo del frente de fachada de altura reguladora menor hasta una profundidad edificable máxima limitada por un plano paralelo a la alineación de vial que da derecho a la altura mayor situado a 20 metros de ésta. A partir de dicho límite, la altura de la edificación deberá ajustarse a la altura reguladora menor resultante para el tramo restante de fachada en ese vial. (gráfico 5).

**GRAFICO 1**

Edificio a 2 calles opuestas con distintas alturas reguladoras.
Edificación alineada a vial (manzana)

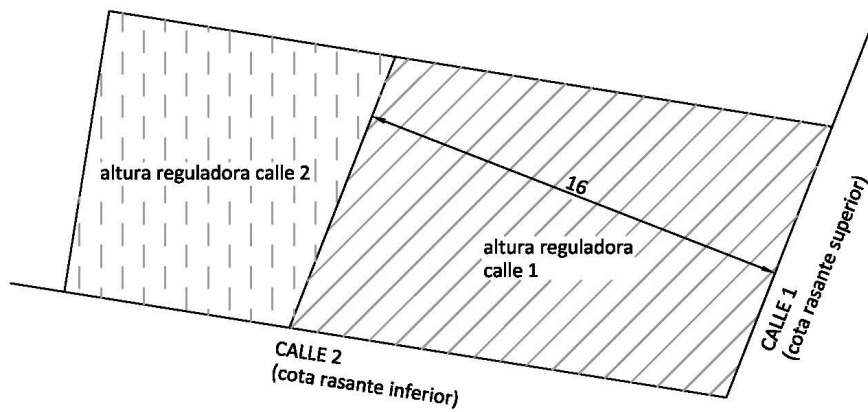


GRAFICO 2

Edificio en esquina a dos calles con distintas alturas reguladoras.
Edificación alineada a vial (manzana)

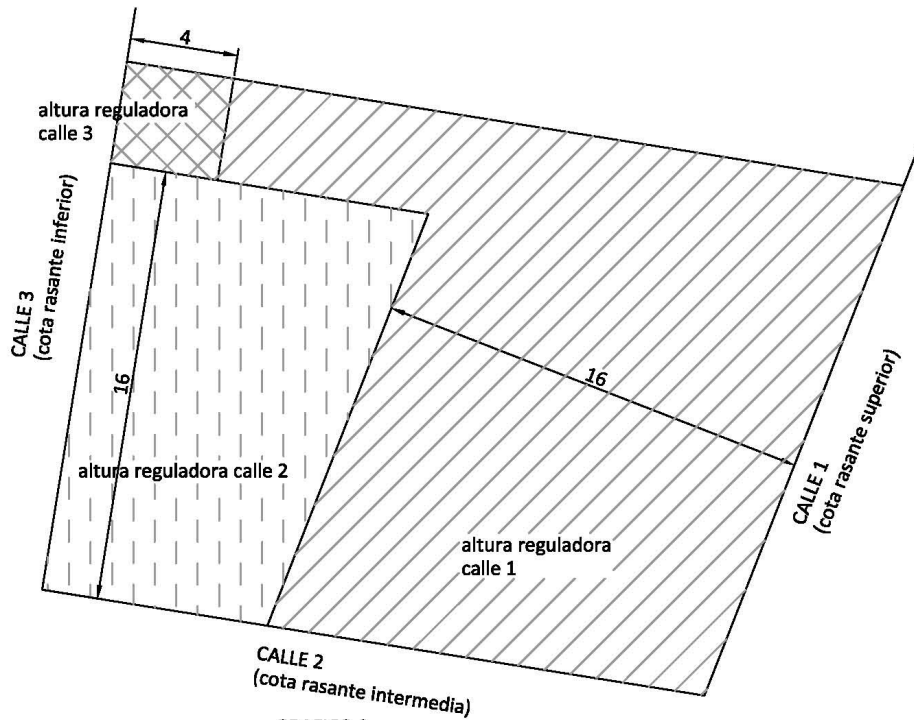


GRAFICO 3

Edificio en esquina a tres o mas calles con distintas alturas reguladoras.
Edificación alineada a vial (manzana)

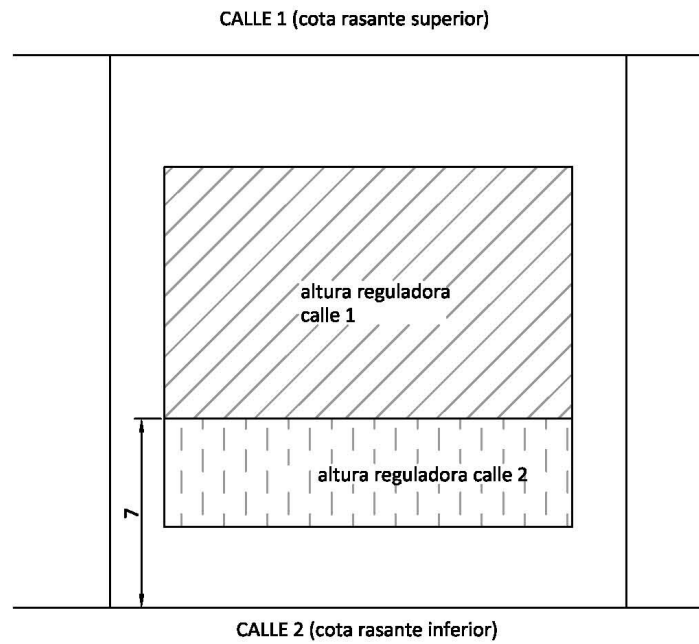


GRAFICO 4

Edificio a 2 calles opuestas con distintas alturas reguladoras.
Edificación aislada

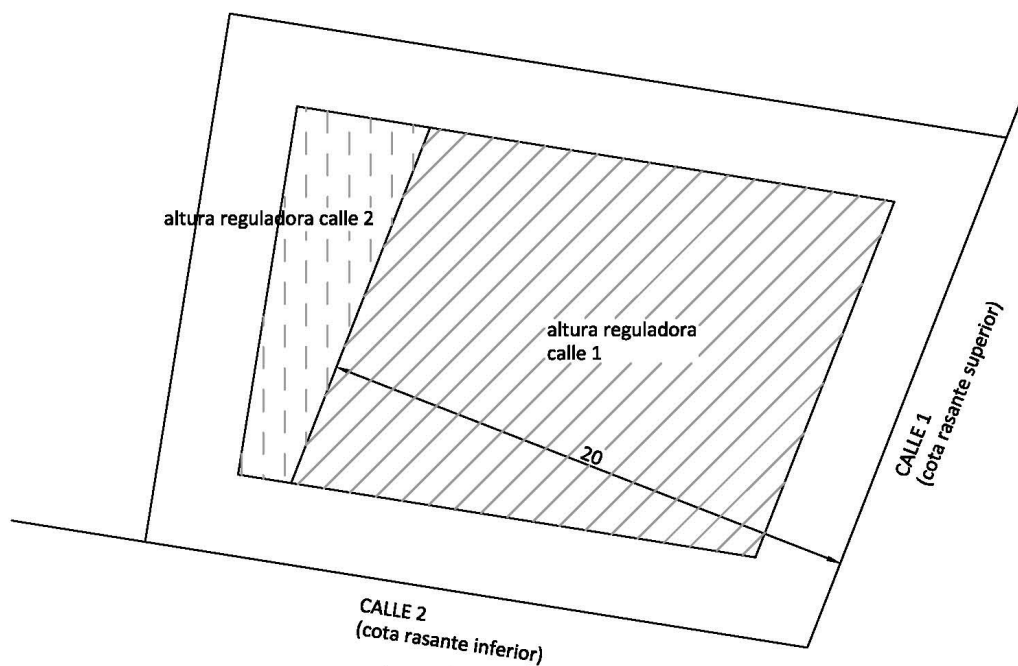


GRAFICO 5

Edificio en esquina a tres o mas calles con distintas alturas reguladoras.
Edificación aislada

Artículo 163. Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la cota de referencia hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros (m.)

- a) En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará respecto de la cota de referencia, fijada según las condiciones descritas en el artículo anterior.
- b) En cubiertas inclinadas la altura máxima de cumbrera quedará limitada por un plano horizontal sobre-elevado **4,80 metros** desde la cara inferior del último forjado autorizado.

Artículo 164. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio (incluida la planta baja y el ático, si existe) constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

- a) No se contabilizan a efectos de este parámetro las entreplantas o altillos, los sótanos, los semisótanos y los espacios de aprovechamiento bajo cubierta inclinada.

Artículo 165. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas.

- a) Los paramentos de medianeras que queden al exterior, se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los acabados autorizados para las fachadas y por razones de ornato urbano el ayuntamiento podrá ordenar las correspondientes obras de revestimiento y mejora visual requiriendo de la propiedad de los inmuebles su ejecución.

Artículo 166. Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara superior del forjado del suelo o, en su caso de la solera, se encuentra comprendida entre los planos horizontales superior a **+1,50 metros** e inferior a **-1,50 metros** desde la cota de referencia y a su vez la cota inferior del forjado de su techo se encuentra a una cota superior a **1,20 metros** desde la cota de referencia.

- a) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna

sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas existentes.

- b) La planta baja tendrá una altura de planta mayor o igual a **2,50 metros** y no superior a **5,00 metros**.

Artículo 167. Planta piso

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

La planta piso tendrá una altura de planta mayor o igual a **2,90 metros**.

Artículo 168. Pieza habitable

Se entiende por *pieza habitable* aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto todas las que no sean aseos, lavaderos, trasteros y locales de instalaciones o similares las cuales en ningún caso podrán computarse en el programa de la vivienda.

Artículo 169. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio útil comprendido entre los planos inclinados inferiores de la cubierta inclinada del edificio y la cara superior del forjado del techo de la última planta autorizada.

- a) La volumetría del espacio bajo cubierta viene delimitada por la envolvente constituida por los planos inclinados que conteniendo una línea horizontal situada **1 metro** por encima de la cara inferior del forjado techo de la última planta en todas las líneas de fachadas y en las alineaciones interiores de los patios de manzana, formen una pendiente máxima del **65%** (33 grados).
- b) La altura máxima de la envolvente vendrá delimitada por un plano horizontal situado a una altura máxima de **4,50 metros** sobre la cara inferior del forjado techo de la última planta.
- c) El uso del espacio de aprovechamiento bajo cubierta inclinada deberá limitarse a la disposición de piezas no habitables, debiendo estar su uso, superficie y propiedad vinculados a las viviendas del edificio, no pudiendo constituir en ningún caso vivienda o elemento independiente por sí.
- d) Se prohíben los hastiales, paramentos o cerramientos verticales que delimitando ese espacio puedan quedar intersecados por los planos inclinados máximos referidos. Con todo ello se pretende estimular la construcción de cubiertas inclinadas, que es el característico de la zona.
- e) Sobre el último forjado autorizado, además del aprovechamiento bajo cubierta, solo se permitirá la construcción de elementos técnicos de instalaciones que necesariamente lo requieran, cuartos de máquinas de ascensores, casetones de escaleras y elementos decorativos que no generen superficie construida. Estos cuerpos podrán sobresalir de los planos de cubierta inclinada, lo estrictamente necesario.
- f) Al efecto de la iluminación y ventilación de los espacios libres bajo cubierta, únicamente se podrá utilizar el espacio de sobreelevación en fachada sobre cota de cornisa y en ningún caso podrán utilizarse huecos en cubierta que no queden integrados en el plano de cubierta.

Artículo 170. Cubierta

- d) La cubierta será inclinada con pendiente no inferior a 25% y no superior a 65%, ocupando ésta cubierta inclinada al menos el 50% de la superficie total de la edificación (en proyección horizontal).
- e) En ningún caso, las cumbreras de los tejados, se elevarán más de 4,8 metros sobre la altura reguladora máxima.
- f) En edificios en esquina o con distintas alineaciones de fachada, deberán resolverse los encuentros entre las pendientes de cada fachada o plano, mediante la intersección de los planos de cubierta aplicados desde cada plano de fachada.
- g) Se recomienda la construcción de aleros de teja árabe en toda la longitud de la cubierta recayente a la fachada y con una longitud de faldón no inferior a 1,50 m.
- h) Están prohibidos los rótulos publicitarios.
- i) El revestimiento de la cubierta se realizará con una apariencia, textura y color similar a la teja árabe tradicional.

Artículo 171. Entreplantas o altillos

Se denomina *entreplanta o altillo* a aquel espacio que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

Su superficie construida no podrá superar el **60%** de la superficie de la planta baja.

No podrá significarse como planta en el tratamiento de huecos en las fachadas.

En todas las zonas de ordenación con uso característico vivienda, deberá quedar retirada de la alineación de la fachada un mínimo de **3 metros**. de al menos una de las fachadas a las que recaiga.

Su altura libre no será inferior a **2 metros**.

Su acceso será directo desde el local de planta baja, aunque pueda disponer además de otros accesos desde los elementos comunes del edificio.

En ningún caso puede constituir una finca registral independiente. Ni quedar vinculado a una vivienda en edificios de viviendas plurifamiliar

Artículo 172. Sótano

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

Artículo 173. Semisótano

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra comprendida entre el plano horizontal que contiene la cota de referencia y el plano horizontal situado a **1,20 metros** por encima del anterior.

Artículo 174. Soportal

Se entiende por *soportal* el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 175. Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 176. Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. En el caso de planta baja será la distancia vertical entre la cara superior del forjado o solera de suelo y la cara inferior del forjado de techo. Se expresa en metros (m.).

Artículo 177. Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo - de una planta. Se expresa en metros (m.).

Artículo 178. Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 179. Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, rótulos o similares.

Artículo 180. Edificaciones auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas construcciones que albergan usos complementarios al uso característico del inmueble principal.

En uso vivienda se consideran como tales los garajes, paellers, almacenes, trasteros, invernaderos, cenadores, lavaderos o similares. En uso industrial, todos aquellos elementos cubiertos.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad y del coeficiente de ocupación en función de lo establecido en el art. 168, salvo que se sitúen en planta de sótano o semisótano. En ningún caso se integrarán en el uso principal del edificio formando parte de su programa ni albergarán piezas habitables.

Artículo 181. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 182. Patios de luces y ventilación

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no contruidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

SECCIÓN 6ª. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 183. Tipos de obras

La clasificación de los tipos de obras y sus condiciones en el ámbito de este Plan General se basa en las definiciones realizadas en la legislación estatal y autonómica en materia de ordenación de la Edificación. De este modo, y en el ámbito de este P.G.O.U. distinguiremos:

A) Obras de edificación :

Se consideran como tales:

- a) Las obras de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial eventual o permanente ni uso público y se desarrollen en una sola planta de altura y con una superficie construida no mayor de 20 m². a los efectos de lo establecido en la legislación vigente.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios entendiéndose por tales la elevación de plantas en altura sobre otras ya existentes; la ampliación o complementación sustancial de obras ya ejecutadas; y en general todas las obras que tengan carácter de intervención general o aquellas que siendo de intervención parcial, produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto introducir un nuevo uso o cambiar, trasladar o ampliar alguno de los ya preexistentes en el edificio.
- c) Las obras que se pretendan realizar en edificaciones catalogadas y que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.
- d) Cuando no se trate de obras menores, según las condiciones que para definición de las mismas se establecen en la legislación vigente en dicha materia.

B) Obras de nueva construcción, reforma o rehabilitación de escasa entidad :

Son las "obras menores" que por sus características no pueden ser consideradas según el apartado anterior como "Obras de Edificación", ya que dadas su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no se hace necesario su previa definición y solución técnica mediante un proyecto arquitectónico. No obstante, en función de su alcance, objeto, uso y, o situación, a juicio de los servicios técnicos municipales, se podrá requerir una mayor definición tanto descriptiva como gráfica para la justificación del cumplimiento de la normativa que le fuere de aplicación. Así mismo podrá requerirse que, a la finalización de las obras y previamente a su ocupación y puesta en servicio, se emita certificación por técnico competente y visada por colegio oficial, sobre la adecuación de las obras a la licencia concedida y sus condiciones finales, relativas a la consecución de las debidas condiciones de seguridad, solidez, estabilidad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas y de la edificación así como de cualquier otra normativa que pueda corresponder a la actuación realizada.

C) Obras menores :

Son en las que concurren las circunstancias que para definición de las mismas, se establecen en la legislación vigente en dicha materia.

Son las actuaciones más simples o de menor entidad (acabados interiores, solados, pintura, sustitución de instalaciones, etc.), que en ningún caso puedan alterar las condiciones preexistentes en la configuración básica arquitectónica, estructural y formal del edificio.

TITULO II. NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

PREÁMBULO

La ordenación del suelo no urbanizable, considerado como aquella parte del territorio que se excluye del proceso de incorporación a la ciudad, debe adaptarse fundamentalmente a las exigencias de la legislación urbanística vigente que establece, continuando una tradición introducida por las leyes urbanísticas estatales, las categorías básicas de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido.

Esta distinción es, por lo demás, lógica, pues parte del hecho de que, junto con el suelo que se decide no urbanizar por la simple aplicación del modelo territorial definido por el Plan General, existen otros suelos cuya transformación urbanística es incompatible con la protección del dominio público natural o de las infraestructuras, la preservación de valores agrarios, naturales o culturales, o la existencia de riesgos que comprometen la viabilidad de los asentamientos humanos.

En cualquier caso, en el ámbito del **suelo no urbanizable común** pueden delimitarse zonas diferenciadas idóneas para la implantación de usos concretos permitidos por la Ley.

Esta zonificación se materializa en el Plan General en la definición de las áreas siguientes:

- 1. Genérico (SNUC-GEN)**
- 2. Valor Agrícola (SNUC-AGR)**

Se incluyen aquellos terrenos que por sus valores agrarios intrínsecos, existentes o potenciales y conformadores de unidades paisajísticas clasificadas o potenciales que reúnan dicho carácter.

- 3. Asentamientos Rurales Tradicionales (SNUC-ART)**

Se incluyen aquellos terrenos que conforman núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable:

- Venta de la Sainera
- Fuente de Herragudo
- Masadas Blancas

Por su parte, el **suelo no urbanizable protegido**, permite la creación de otras sub-categorías, que comportan limitaciones específicas de usos en función del fundamento de la protección. En este sentido, el Plan General establece las siguientes:

1. Protección Dominio Público hidráulico (SNUP-DPH)

- Dominio público hidráulico.- Se clasifica como suelo no urbanizable protegido los terrenos incluidos en el dominio público hidráulico según se define en la Ley de aguas vigente, así como a aquellas zonas con riesgo de inundación según se define en el PATRICOVA.

2. Protección Dominio Público Pecuario (SNUP-PEC)

- Dominio público vías pecuarias.- Se clasifican como suelo no urbanizable protegido los terrenos incluidos en sus anchos legales en base a su regulación específica, según cada caso.

3. Protección Vías de Comunicación (SNUP-COM)

- Dominio público en carreteras de las redes estatal, autonómica y provincial.- En relación con las carreteras, se clasifica como suelo no urbanizable protegido la zona de dominio público, según se define en la legislación estatal o autonómica vigente.

4. Protección Infraestructuras ferroviarias (SNUP-FER)

- Dominio público de la red ferroviaria de interés general.- De manera análoga a la regulación de las carreteras, se clasifica como suelo no urbanizable protegido la zona de dominio público, según se define en la legislación vigente en la materia.

5. Protección Paisajística y Medioambiental (SNUP-PAM)

En el término municipal de Viver existen dos espacios naturales declarados al amparo de la legislación sectorial de protección de la naturaleza, los cuales se clasifican como suelo no urbanizable protegido:

- Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Alt Palància” (ES5223005). Se halla catalogado como LIC dentro de la Red Natura 2000.
- Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Curs Mitjà del Riu Palància (ES5232003). Se halla catalogado como LIC dentro de la Red Natura 2000.

6. Protección Forestal (SNUP-FOR)

Por otro lado, en cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se clasifican como suelo no urbanizable protegido los siguientes :

- Terrenos forestales, principalmente al norte y al suroeste del término municipal, los cuales incluyen en su interior el área destinada a Proyectos LIFE-Anfibios, “Masada de Monleón (ED50. 699604, 4424964) y “Navajo de Zalón” (ED50. 699994, 4424723), al norte del término municipal en el entorno de la Masía de Monleón.

De estos terrenos son montes consorciados: CS-3.039 “Las Cambras” y CS-3.020 “Altos del Ragudo”. Montes propiedad del Ayuntamiento de Viver y gestionados por la CITMA. También tenemos el Monte perteneciente a la Generalitat CS-1018 “Morredondo”

Artículo 184. *Ámbito de aplicación*

Las presentes Normas generales serán de aplicación tanto para el suelo no urbanizable (SNU) como para el suelo clasificado como urbanizable hasta que no adquiera la condición de suelo urbano.

Artículo 185. *Clasificación del Suelo no Urbanizable (SNU)*

El suelo no urbanizable es aquel que por definición no puede destinarse a otros fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Sólo, por excepción a la regla general de inedificabilidad del medio rural, la Ley admite posibles usos y aprovechamientos urbanísticos, siempre que sean los estrictamente necesarios y resulte imprescindible su localización en esta clase de suelo. Este tratamiento especial netamente protector y restrictivo en cuanto a la implantación de actividades que presentan un cariz urbanístico en el suelo no urbanizable, se fundamenta en la misma naturaleza de este espacio físico, cuya preservación se encuentra estrechamente vinculada a la protección del medio ambiente.

El Plan General de Ordenación Urbana de Viver clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos del Término Municipal que deben ser destinados a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

Artículo 186. *Calificación del Suelo No Urbanizable (SNU)*

El Plan General distingue e identifica dos categorías sustantivas de suelo no urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable Común.
- b) Suelo No Urbanizable Protegido.

Artículo 187. *Zonificación del Suelo no Urbanizable Común (SNUC)*

El Suelo No Urbanizable Común está compuesto por las siguientes zonas:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
--------	--------------

SNUC-GEN	S.N.U. COMÚN GENÉRICO
SNUC-AGR	S.N.U. COMÚN CON VALOR AGRÍCOLA
SNUC-ART	S.N.U. COMÚN DE ASENTAMIENTOS RURALES TRADICIONALES

Artículo 188. Zonificación del Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP)

El Suelo No Urbanizable Protegido está compuesto por las siguientes zonas:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
SNUP-COM	S.N.U. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES
SNUP-FER	S.N.U. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
SNUP-PEC	S.N.U. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PECUARIO
SNUP-PAM	S.N.U. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL
SNUP-FOR	S.N.U. PROTECCIÓN FORESTAL
SNUP-DPH	S.N.U. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artículo 189. Régimen Transitorio de suelos sujetos a la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana

Para aquellos terrenos que se encuentren sujetos a las determinaciones de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, al haberse realizado sobre ellos obras clasificadas de interés general de la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la presente Ley, en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de dichas obras se considerarán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por razones de sus valores agrarios y de preservación del medio rural.

Las determinaciones establecidas en el Plan General sobre estos terrenos ha de entenderse de aplicación en cuanto dejen de estar sujetos al régimen especial establecido anteriormente (el régimen de protección finaliza el 28 de octubre de 2019).

Artículo 190. Parcelaciones y segregaciones

Para parcelaciones y segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación y a aquella concerniente a la ordenación y modernización de las explotaciones agrarias, unidades mínimas de cultivo, etc.

Artículo 191. Núcleo de población

No se admitirá la formación de Núcleo de Población por implantación de nuevas viviendas.

Se entenderá que se produce formación de Núcleo de Población cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Se contengan, cuanto menos, otras **3 viviendas**, en la superficie ideal que formase un círculo de **100 metros de radio**, a trazar con centro en la que se proyecta. A los efectos de formación de núcleo de población, se considerará toda vivienda incluso aquellas que no reúnan las condiciones de habitabilidad exigibles.
- b) Si el círculo insertara Suelo Urbano, no computarán las viviendas contenidas en esta categoría de suelo a los efectos de la formación de núcleo de Población.
- c) A estos efectos no se considerarán como viviendas aquellas edificaciones que no cuenten con licencia municipal y sobre las que no haya prescrito la acción para restaurar la legalidad urbanística, ni aquellas construcciones auxiliares vinculadas a las viviendas, tales como chozas, casetas, cobertizos, etc, inferiores a **20 m²** de superficie.
- d) Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una parcelación urbanística de terrenos (vías de tránsito, dotaciones conjuntas de agua, suministro eléctrico, etc.).

Artículo 192. Normas de aplicación directa

1. En relación a los actos de aprovechamiento y uso del suelo no urbanizable:

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c) En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e) Los anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, deberán ajustarse a lo que resulta de la legislación de carreteras.

2. En relación a las construcciones e instalaciones:

- a) Las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva. A este efecto y con independencia de las reglas y limitaciones volumétricas, los tipos edificatorios se corresponderán con los tradicionales de la zona, tanto en el tratamiento de cubiertas como en la disposición de huecos, materiales de fachada y composición general. Para justificar el cumplimiento de esa exigencia, los proyectos de estas edificaciones aportarán las referencias gráficas necesarias de viviendas tradicionales existentes.
- b) Las edificaciones no podrán tener elementos constructivos sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.

- c) No podrá edificarse o construirse con una altura superior a **2 plantas**, incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al **35%**.
- d) En las edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar **1 metro** de altura.
- e) En suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares que se autoricen en terrenos de pendiente superior al **10%** en cualquiera de sus puntos, no se podrán edificar con más de una planta de altura sobre el terreno natural ni podrá el suelo de la planta baja situarse en ningún punto a más de **1 metro** de altura sobre el terreno natural.
- f) Con independencia de las mayores exigencias que pudiesen resultar de la legislación sectorial aplicable, en suelo no urbanizable no podrán realizarse cerramientos o vallados de terrenos, recayentes a caminos públicos, caminos rurales o caminos privados utilizados por más de una parcela, a distancias inferiores a **4 metros** medidas desde el eje de dichos caminos.
- g) Los vallados de terrenos en suelo no urbanizable, cumplirán lo dispuesto en el Decreto 178/2005 de 18 de noviembre, del Consell de la Generalidad, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos, o norma que la sustituya. De acuerdo con los Arts. 3.1. y 25 de la citada normativa, todo vallado existente o de nueva construcción, no incluido en una zona urbana o urbanizable, compatibilizará su objeto con la libre circulación de la fauna silvestre. Cualquier otra clase de vallado en el medio natural y no contemplado en los Apdos. 2 y 3 del Art. 3, del Decreto, requerirá la autorización de la Conselleria competente en materia de caza.

En los casos exceptuados en el Art. 3.2. de la citada normativa los vallados cumplirán las siguientes condiciones:

- a. No podrán realizarse vallados con cerramientos opacos no naturales con una altura mayor de **1 metro** sobre la rasante natural del terreno.
- b. Cuando se trate de vallados de parcelas adscritas a explotaciones ganaderas o cinegéticas de animales que puedan resultar peligrosos o que puedan afectar el equilibrio ecológico de la zona en caso de fuga (mustélidos, ganado bravo etc..) el cerramiento opaco con elementos no naturales podrá alcanzar una altura máxima **de 2 metros** sobre la rasante natural del terreno. Para estas actuaciones será de aplicación la legislación autonómica vigente en lo referente a su integración paisajística, por lo que para la solicitud y otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, se deberá adjuntar y obtener la aprobación del correspondiente Estudio de Integración Paisajística.
- h) Tanto las edificaciones como las construcciones que vayan a emplazarse en el medio rural, se distanciarán como mínimo, **5 metros a linderos y 10 metros al linde frontal** o recayente a caminos vías de acceso.
- i) El suelo no edificado se mantendrá en su uso agrario.
- j) Se prohíbe realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas y subterráneas) por delante de la línea límite de edificación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, según establece la Ley 37/2015 de Carreteras, su Reglamento o normas que las sustituyan.

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

3. Condiciones de las construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones para usos adscritos al sector primario, a excepción de viviendas

- Parcela mínima: **2000 m²**.
- Las construcciones podrán ubicarse en una parcela inferior, hasta una superficie mínima de **800 m²**, siempre que a esta parcela inferior a la mínima establecida, queden vinculadas otras parcelas de la misma propiedad o usuario, de forma que entre todas ellas se alcance la superficie de **2000 m²** establecida para la parcela mínima. En este caso, sobre las parcelas vinculadas ya no podrán realizarse otras construcciones.
- Edificabilidad máxima de **0,25 m²** construidos / m² suelo de parcela,
- Altura máxima de la edificación: **7 metros** a cornisa.
- Las explotaciones ganaderas o cinegéticas cuya actividad resulte calificada como “Molesta” de cualquier tipo, no podrán situarse a menos de **500 metros** de distancia de las delimitaciones del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable o de cualquiera de las viviendas que formen un núcleo de población según se define en las presentes normas.

Se observarán las siguientes excepciones:

- No podrán situarse a menos de **300 metros**, aquellas explotaciones ganaderas existentes y en funcionamiento, que respondan a lo establecido en el apartado 4 de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 6/2003 de Ganadería de la Comunidad Valenciana, que tengan que legalizar su situación para la obtención del instrumento ambiental que les corresponda, para lo cual tendrán que aportar un estudio odorífero completo que demuestre que no se ocasionan efectos negativos significativos y analizar otros factores como el paisajístico y acústico. Las explotaciones sujetas a dicha excepción no podrán ampliar sus instalaciones y la vigencia de esta excepcionalidad será por un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del Plan General.

Adicionalmente deberán cumplir lo establecido en el artículo 272 de las Normas de Integración Paisajística respecto de ese tipo de edificaciones e instalaciones.

- Explotaciones recogidas en la legislación sectorial como núcleos zoológicos según Decreto 158/1996, del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1994, de 8 de julio, sobre Protección de los Animales de Compañía o normas que lo sustituyan, así como aquellas explotaciones equinas no comerciales de pequeña capacidad reguladas por el Decreto 119/2010, de 27 de agosto, del Consell, o normas que lo sustituyan

- o cualquier otra explotación ganadera no comerciales cuya capacidad no exceda de 8 unidades de ganado mayor (UGM).
- o Explotaciones que encuentren debidamente registradas en el Registro de explotaciones Ganaderas según la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de ganadería de la Comunidad Valenciana, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.
- La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de agricultura.

b) **Vivienda aislada familiar o viviendas vinculadas a explotación agrícola o adscrita al sector primario**

- De su implantación no podrá derivarse la formación de un núcleo de población conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico.
- Parcela mínima: **10000 m²** (1 hectárea)
- La superficie ocupada por la edificación no podrá exceder del **2%** de la superficie de la parcela. El resto habrá de mantenerse con sus características naturales propias.
- Edificabilidad máxima: **0,04 m²** construidos / m² suelo de parcela.
- Altura máxima de la edificación: **7 metros** a cornisa, equivalente a **2 plantas**.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural del terreno, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.
- Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios, correrá a cargo del propietario de la vivienda.
- La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.
- En el caso de viviendas vinculadas a una explotación, para la concesión de la licencia municipal, se demostrará la vinculación de la vivienda proyectada a una explotación (mediante la presentación de la correspondiente documentación administrativa), teniendo que ser la construcción simultánea o posterior al uso de la explotación. Solo se permite la vinculación de una vivienda por explotación. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto, visado por el Colegio profesional. También se aportará copia de la escritura de las fincas que van a quedar vinculadas a la vivienda. Una vez finalizada la obra se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las fincas descritas anteriormente y la nueva vivienda y se facilitará una copia de dicha inscripción al ayuntamiento, a los oportunos efectos.
- La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o

instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de agricultura.

c) **Construcciones e instalaciones para el resto de los usos autorizados por la legislación vigente.**

- Parcela mínima: **10000 m²**, o la que en su caso se justifique específicamente para cada uso, según legislación vigente.
- Edificabilidad máxima: **0,15 m² construidos / m² suelo de parcela**
- Altura máxima de la edificación: **7 metros** a cornisa, equivalente a **2 plantas**.

Artículo 193. Aprovechamiento de recursos geológicos y mineros. Explotaciones de canteras y extracción de áridos

En este ámbito se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc. Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se regirán por lo establecido en la legislación vigente de impacto ambiental, ordenación del territorio y paisaje, espacios protegidos, montes y terrenos forestales, etc. Se efectuará siempre en aquellas zonas de suelo no urbanizable en las que el Plan General permite el uso extractivo.

Los proyectos de explotación de cualquier sección otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan al amparo de la legislación vigente y que dispongan de todos los permisos y licencias administrativas podrán seguir desarrollando su actividad en los términos establecidos por éstas y en el ámbito autorizado.

La tramitación de nuevos proyectos de explotación que pretendan desarrollarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable común o protegido que no tengan regulada la actividad minera como uso compatible en este Plan General, exigirá en todo caso la previa aprobación de un Plan Especial, que deberá ordenar el uso y aprovechamiento minero de conformidad con la legislación aplicable que contendrá al menos los siguientes aspectos:

- Justificación de la inexistencia de alternativas de explotación en el ámbito de las zonas de suelo no urbanizable en la que el Plan General permite el uso extractivo, basado fundamentalmente en el estudio geológico que caracterice suficientemente el yacimiento en el ámbito de la concesión minera.
- Justificación de la compatibilidad de la actividad extractiva en la zona concreta de explotación con los valores presentes y con las determinaciones y la ordenación prevista en el planeamiento municipal y supramunicipal. Para una correcta evaluación de la compatibilidad, el Plan deberá incluir los pertinentes estudios de evaluación ambiental, de integración paisajística, de impacto

patrimonial y en su caso de afección a Red Natura 2000 así como al resto de estudios que establezca la legislación de aplicación.

En el caso de afectar a suelo no urbanizable protegido se demostrará que es compatible con la conservación, recuperación y mejora de los valores que pudieran estar presentes y que deben estar protegidos tales como espacios protegidos, dominio público hidráulico, ecosistemas forestales, valores patrimoniales, especies y hábitats protegidos, riesgos ambientales, etc.

Los proyectos requieren la evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación sectorial vigente y en el caso que afecten a terrenos forestales se ajustarán además al Decreto 82/2005, de 22 de Abril del Consell de la Generalitat de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana o norma que la sustituya

- No se permitirá la apertura de nuevas actividades extractivas en la franja de los 500 metros alrededor de los suelos residenciales desarrollados o previstos en el Plan General salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho y viceversa, es decir, las reclasificaciones a suelo residencial que se propongan con posterioridad a la autorización de una actividad extractiva (todas las autorizaciones sectoriales) deberá guardar 500 metros de distancia mínima con la misma, salvo que quede fehacientemente demostrado que no se producirán efectos sobre la futura población residente.

Artículo 194. Protección de acuíferos

En cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente, se han dispuesto alrededor de las áreas con vulnerabilidad de acuíferos muy alta un perímetro de protección, que se grafía en los planos de ordenación.

En el interior de estas zonas de protección, no se admitirán usos con potencial contaminante, salvo que se aporte un estudio de viabilidad ambiental que garantice su inocuidad.

En todo caso se deberán adoptar las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces y garantizar la calidad de las aguas subterráneas evitando su contaminación, acreditando la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo 195. Condiciones de los espacios incluidos en la Infraestructura Verde en suelo no urbanizable

Los espacios y elementos incluidos en la Infraestructura Verde en suelo no urbanizable deberán garantizar su carácter abierto y su interconexión con el resto de la infraestructura. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones básicas:

- Edificaciones que puedan autorizarse en dichos espacios: Su implantación procurará adaptarse a la morfología del terreno que conforma el paisaje natural o rural a preservar y minimizará la eliminación de especies vegetales naturales o de cultivo en su emplazamiento.

- Viario y caminos: Su diseño permitirá el uso peatonal y de ciclistas en aquellos que formen parte de la red de interconexión
- En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies y vegetales en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

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

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

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presenten.

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

SECCIÓN 1ª. COMÚN GENÉRICO (SNUC-GEN)

Artículo 196. Ámbito

La ordenación del suelo no urbanizable, la atribución de usos y la regulación de las condiciones de protección resulta de enorme importancia en un municipio como Viver, donde el presente Plan General clasifica como tal a la mayor parte de su territorio.

En el suelo no urbanizable común genérico se autorizan los usos, actividades, edificaciones e instalaciones recogidos en la legislación urbanística vigente, los relacionados funcionalmente a una obra pública, los correspondientes a usos de utilidad pública, de interés general y, o social y aquellos otros que por su naturaleza tengan que emplazarse específicamente en el medio rural.

Artículo 197. Usos no constructivos

Como norma general, se permiten en suelo no urbanizable común los siguientes:

1. Usos ligados a la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética.

- **Aprovechamientos agrícolas:** Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.
- **Pastoreo:** Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.
- **Aprovechamiento forestal maderero:** Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.
- **Otros aprovechamientos forestales:** Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.
- **Aprovechamiento cinegético:** la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo y se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

2. Usos que implican movimientos de tierras.

- **Aprovechamiento de recursos geológicos y mineros. Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras:**

Se permiten en los términos establecidos en el artículo 193

- **Movimientos de tierras con finalidad de transformación o adecuación de parcelas para su explotación agrícola.**
- **Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua:** se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:
 - a. **Dragados o drenajes:** actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
 - b. **Defensa de ríos (motas, escollera...):** infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones de los ríos.
 - c. **Rectificación de cauces:** consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.
 - d. **Captaciones de agua:** se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
- **Creación de escombreras:** se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho. Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:
 - a. El vertido en terrenos públicos que no hayan sido expresamente autorizados para tal finalidad.
 - b. El vertido en terrenos de propiedad particular, aun cuando se disponga de autorización expresa del titular, si, a juicio de los servicios municipales, el vertido perjudica elementos constitutivos del paisaje o implique un riesgo ambiental.
 - c. La utilización de tierras y escombros para obras de relleno, equilibrado de taludes y cualquiera otra que pudiera llevarse a cabo en terrenos rústicos o urbanos, sin permiso expreso municipal.

3. Usos ligados al aprovechamiento de recursos hidrológicos.

Según lo establecido en su normativa específica.

4. Usos ligados a la generación de energía renovable

Según lo establecido en su normativa específica.

5. Usos ligados al ocio, recreo, tradición y turismo.

- **Práctica de deportes organizados:** se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.
- **Romerías y otras actividades tradicionales:** se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en suelo no urbanizable.

6. Otros usos no relacionados

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia

Artículo 198. Usos constructivos

1. Vivienda aislada y familiar**2. Vivienda vinculada a explotación agrícola o adscrita al sector primario**

Se entienden como tales a aquellas construcciones para el uso exclusivo de personal de las explotaciones agrarias y/o explotaciones relacionadas con los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Para ello se requerirá la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o al uso que está vinculado, nunca anterior.

3. Almacenes agrícolas.

Entendidos como naves de almacenamiento de maquinaria agrícola o productos relacionados con la actividad agrícola. Este tipo de instalaciones se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

4. Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería.

a) Granjas e Instalaciones ganaderas que deban regularse por la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de ganadería de la Comunidad Valenciana, sus modificaciones posteriores o normas que la sustituyan.

b) Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

5. Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal.

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

6. Construcciones e instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

7. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Se procurará en la medida de lo posible que estas sean de carácter provisional. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

8. Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable, Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.

Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

9. Construcciones e instalaciones vinculadas a otras actividades terciarias o de servicios

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

10. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

11. Construcciones e instalaciones vinculadas a otros usos no relacionados

Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia

Artículo 199. Condiciones generales para la edificación

Se definen en las Normas de aplicación directa definidas en el artículo 192

Artículo 200. Condiciones estéticas generales.

1. Generalidades

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

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

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

2. Fachadas

- a) **Son obligatorias** las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación respetando la estética tradicional y característica de cada enclave.
- b) **Para las edificaciones de uso residencial, regirán las condiciones estéticas del Núcleo Histórico (ZR-1)**
- c) Para el resto de edificaciones, **se prohíben** de forma expresa los siguientes **materiales y colores**:
 - Empanelados metálicos de colores estridentes o brillantes.
 - Aplacados con baldosas cerámicas o terrazos
 - El fibrocemento gris visto.
 - El bloque de hormigón gris visto.
 - El ladrillo visto (excepto si se trata de un ladrillo tradicional – tipo ladrillo de tejar o toba- empleado en fábricas ejecutadas también al modo tradicional).
 - Los aplacados que pretendan imitar a otros materiales (tales como la piedra o el ladrillo).
 - Las piedras pulidas en el exterior.
 - Las fachadas inacabadas o con colores estridentes.
 - Los canalones y bajantes de PVC de color gris.
 - Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán y pintarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

3. Cubiertas.

- a) Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las variantes constructivas de la edificación tradicional, en cuanto afecta a la formación de cubierta y sus elementos constructivos.
 - b) **Para las edificaciones residenciales, regirán las condiciones estéticas del Núcleo Histórico (ZR-1) art. 291**
- a) Para el resto de edificaciones, **queda expresamente prohibido** los colores estridentes, con brillos y metálicos así como el fibrocemento gris en cualquiera de los elementos de la cubierta que puedan ser vistos desde el exterior.
 - b) **Las cubiertas serán** inclinadas, salvo que por razones de la actividad a desarrollar esté justificado otro tipo de solución. La pendiente máxima será del 35%.

Artículo 201. Condiciones de saneamiento y servicios

En solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso.

Artículo 202. Movimientos de tierras

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

- a) En ningún caso un desmante o terraplén podrá poseer una altura igual o superior a 4 metros.
- b) En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros y una proporción de mesetas adecuada.
- c) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante y garantizarán su estabilidad en el tiempo, presentando pendientes no superiores al 50%. para los taludes o mediante los retiros de los lindes que resulten necesarios.
- d) Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmante o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.
- e) Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.

Artículo 203. Jardinería y arbolado.

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

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

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

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presenten.

Artículo 204. Instalaciones apícolas.

Se registrarán según lo establecido en su normativa específica.

Los asentamientos apícolas deben respetar las **distancias mínimas** siguientes respecto a:

- a) 400 metros de núcleos de población, establecimientos colectivos de carácter público y centros urbanos.
- b) 300 metros de edificaciones habitadas con asiduidad.
- c) 500 metros de carreteras y autopistas.
- d) 100 metros de carreteras comarcales y caminos vecinales.
- e) En relación con las pistas forestales, las colmenas se instalarán en los bordes, sin que obstruyan el paso.

Cabe destacar las siguientes **excepciones** a lo establecido anteriormente:

- f) La distancia establecida para carreteras, nacionales y comarcales, y caminos podrá reducirse en 25 metros lineales si el colmenar se asienta al lado de un seto o pared de más de 2 metros de altura.

En lo referente a la **distancia entre instalaciones apícolas** las distancias mínimas son las siguientes:

- a) **En zonas de cultivos arbóreos de regadío (olivos, frutales, etc.)** 100 metros lineales.
- b) **En zonas de cultivos arbóreos de secano (almendros, etc.)** 500 metros lineales.
- c) **En zonas de arbustos y plantas herbáceas**, 500 metros lineales. Cada colmenar deberá estar debidamente señalizado mediante un cartel metálico con dimensiones mínimas de 35x20 cms en el que figurarán las palabras "Atención Abejas" con el número de registro de identificación. Se situará de forma visible sobre postes de 1,5 metros de altura como mínimo y a 20 metros del colmenar.

SECCIÓN 2ª. COMÚN DE VALOR AGRÍCOLA (SNUC-AGR)

Artículo 205. Ámbito

Corresponden a aquellos terrenos que por sus valores agrarios intrínsecos, existentes o potenciales y conformadores de unidades paisajísticas clasificadas o potenciales que reúnan dicho carácter. En estos terrenos se limitan los usos y construcciones a aquellos vinculados con el sector primario o del disfrute y protección del medio natural.

Artículo 206. Usos no constructivos

1. Usos ligados a la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética.

Se permiten todos aquellos usos descritos en el artículo 197 punto 1

2. Usos que implican movimientos de tierras.

- **Captaciones de agua**, considerandose como tales aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

- **Movimientos de tierras con finalidad de transformación o adecuación de parcelas para su explotación agrícola.**
- **Se prohíben** todos aquellos otros usos descritos en el artículo 197 punto 2

3. Usos ligados al ocio, recreo, tradición y turismo.

Se permiten todos aquellos usos descritos en el artículo 197 punto 5

Artículo 207. Usos constructivos

1. Vivienda vinculada a explotación agraria o adscrita al sector primario

Se permiten únicamente las **viviendas vinculadas a una explotación agraria o adscrita al sector primario** según se definen en el artículo 198 punto 2

2. Almacenes agrícolas.

Se permiten según lo descrito en el artículo 198 punto 3

3. Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería.

Se permiten según lo descrito en el artículo 198 punto 4

4. Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal. Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal.

Se permiten según lo descrito en el artículo 198 punto 5

5. Construcciones e instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se permiten según lo descrito en el artículo 198 punto 6

6. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Se permiten según lo descrito en el artículo 198 punto 7

7. Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en suelo no urbanizable, Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.

Se permitirán únicamente aquellos servicios terciarios sujetos a una actividad hostelera, cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con el agroturismo, concepto que comprende la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general, que tengan como denominador común el ocio a través del aprendizaje, interpretación y actividad agrícolas, ganaderas y forestales.

Sus condiciones se describen en el artículo 198 punto 8

Artículo 208. Condiciones generales para la edificación

Se definen en las Normas de aplicación directa definidas en el artículo 192

Artículo 209. Condiciones estéticas generales

Se estará a lo dispuesto en el artículo 200

Artículo 210. Condiciones de saneamiento y servicios

Se estará a lo dispuesto en el artículo 201

Artículo 211. Movimientos de tierras

Se estará a lo dispuesto en el artículo 202

Artículo 212. Jardinería y arbolado

Se estará a lo dispuesto en el artículo 203

Artículo 213. Instalaciones apícolas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 204

SECCIÓN 3ª. COMÚN DE ASENTAMIENTOS RURALES TRADICIONALES (SNUC-ART)

Artículo 214. Antecedentes

Se definen los **asentamientos rurales** a los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.

La zona de asentamientos rurales se configura por la necesidad de ordenar y completar pequeños núcleos rurales existentes, con una ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Artículo 215. Ámbito

Ocupa la parte grafiada como **SNUC-ART** en los planos de la serie de zonificación, y comprende los asentamientos rurales correspondientes a la "Venta de la Sainera", "Fuente de Herragudo" y "Masadas Blancas".

A los efectos señalados en el PATRICOVA, señalar que estos asentamientos no se encuentran afectados por riesgos de inundación.

Artículo 216. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

No regirá para ellos, en su recinto delimitado, el concepto de núcleo de población.

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

PREÁMBULO

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. En las zonas donde se solapan los distintos grados que definen su grado de protección, se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

1.- Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares.

2.- En suelo no urbanizable protegido requerirán, además, de informe favorable de la Consellería competente en materia de territorio, y de las autorizaciones preceptivas determinadas en la legislación sectorial correspondiente.

3.- Complementariamente a las Normas generales en Suelo no Urbanizable, en función de las diferentes zonas, los usos y actividades autorizables se regulan en el articulado siguiente.

SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES (SNUP-COM)

Artículo 217. Ámbito

Se clasifican como suelo no urbanizable protegido a aquellas áreas o franjas territoriales que integran el dominio público de las principales infraestructuras de comunicaciones y transportes, según se define éste en la legislación vigente en materia de carreteras. Se señalan en los planos correspondientes con la clave **SNUP-COM**.

1. Carreteras estatales

c) Autovía A-23 Sagunto-Teruel

- Zona de dominio público a 8 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación. Queda clasificada como SNUP-COM

d) Nacional N-234 Sagunto-Burgos

- Zona de dominio público a 3 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación. Queda clasificada como SNUP-COM

2. Carreteras autonómicas y provinciales

- a) **CV-235 Viver-Alcublas (CITMA)**
 - b) **CV-209 Viver- Pina de Montalgrao (CITMA)**
 - c) **CV-211 Benafer-Masadas Blancas (Diputación de Castellón)** (incluye el tramo de Masías de Parrela y del Sordo de la antigua CV-2390, desde la intersección actual de la CV-211 hasta el enlace entre la N-234 y A-23):
 - d) **CV-236 Ventas de Bejís a Torás (Diputación de Castellón)**
- Zona de dominio público a 3 m a cada lado de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación. Queda clasificada como SNUP-COM

Artículo 218. Regulación de Usos

Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PECUARIO (SNUP-PEC)

Artículo 219. Ámbito

Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave **SNUP-PEC**. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural de Infraestructura Verde territorial.

Las vías pecuarias se denominan, con carácter general:

- a) **Cañadas.** Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros
- b) **Cordeles.** Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- c) **Veredas.** Las veredas son las vías que tienen una anchura no superior a 20 metros.
- d) **Coladas.** Las coladas son las vías que tienen una anchura no superior a 8 metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras tales como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales y traviesas.

Los abrevaderos, descanseros, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias.

Igualmente, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

A continuación se relacionan las Vías Pecuarias del Término:

DENOMINACION	ANCHO LEGAL
--------------	-------------

Nº1- Cañada Real de Benabal	75 m
Nº2- Vereda de Hoya de la Cruz	20 m
Nº3- Vereda del Contador	20 m
Nº4- Colada de Monleón	8 m
Nº5- Colada de los Algezares	8 m
Nº6- Colada de Viver	3 m
Nº7- Colada del Corral del Calvo	7 m
Nº8- Colada del Mazorral	7 m
Nº9- Colada de la Masia del Rio	6 m
Nº10- Colada del Paso	6 m
Nº11- Vereda del Cerro Jaime a los Altos de Ragudo (Tramo 1)	20:2 (10) m
(Tramo 2)	20 m

El ancho legal esta establecido en la orden del ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación de 13 de Julio de 1984, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Viver (Castellón).

Artículo 220. Regulación de usos

Se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 3/14, de 11 de Julio de la Generalitat, de vías pecuarias de la Comunidad Valenciana y por la Instrucción de 13 de enero de 2012 de la Dirección General de Medio Natural y publicada en el DOCV número 6694 de 18/01/12, o normas que las sustituyan.

Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todos momentos circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función de corredor biológico.

A su paso por el suelo urbano la anchura y trazado se adaptarán a la ordenación existente. En el suelo urbanizable, la ordenación se adaptará en la medida de lo posible al trazado histórico de estas vías o en cualquier caso resolverá un recorrido funcional alternativo conveniado con la administracion competente de quien dependan.

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

Artículo 221. Conservación y policía

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

Será preciso solicitar a la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y desarrollo Rural la pertinente autorización para la ocupación temporal o a la realización de otras actuaciones singulares en terrenos de las vías pecuarias.

Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su transformación al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

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

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (SNUP-FER)

Artículo 222. Ámbito

Se clasifican como suelo no urbanizable protegido a aquellas áreas o franjas territoriales que integran el dominio público de las principales infraestructuras ferroviarias, según se define éste en la legislación vigente en la materia. Se señalan en los planos correspondientes con la clave **SNUP-FER**.

1. Red Ferrocarril:

- a) **Línea de ferrocarril C-5 Zaragoza-Valencia (ADIF)**

Artículo 223. Regulación de Usos

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNUP-DPH)

Artículo 224. Ámbito

Se clasifican los suelos incluidos en el dominio público hidráulico como suelo urbanizable protegido en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, así como las zonas de inundación de Riesgo 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquellas que están clasificadas como suelo urbano.

Este tipo de suelo se regirá por lo establecido por la Ley de Aguas vigente, y su reglamento de desarrollo, o normas que las modifiquen o sustituyan.

El dominio público hidráulico se define en la Ley de Aguas, y comprende:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Se considera **cauce** a aquellos terrenos cubiertos por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Se han utilizado en la delimitación los datos de inundabilidad disponibles en la cartografía de zonas inundables del Ministerio de Agricultura-CHJ. En los lugares no analizados se consideran las siguientes delimitaciones físicas del DPH:

- En Río Palancia: 2 líneas paralelas al eje del río distantes 27.5 m del mismo a cada lado
- En barrancos: 2 líneas paralelas al eje del barranco distantes 5 m del mismo a cada lado

Por otro lado, quedan también incluidos aquellos suelos afectados por un nivel de Riesgo 1 según se definen en el artículo 14 del PATRICOVA.

Se excluyen expresamente de dicha clasificación aquellos terrenos que conformen actualmente suelo urbano, así como equipamientos e infraestructuras existentes.

Artículo 225. Regulación de usos

Los usos y actividades autorizadas tanto para los cauces como para sus márgenes se regulan en la Ley de Aguas y su Reglamento o normas que las sustituyan.

SECCIÓN 5ª. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL (SNUP-PAM)

Artículo 226. Ámbito

Esta categoría integra a aquellos suelos comprendidos en espacios paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora, en cumplimiento de la legislación vigente.

También se incluyen aquellas zonas del término municipal que, pese a la antropización que presentan o las transformaciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter paisajístico, forestal o ecológico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora. Se corresponden con la clave **SNUP-PAM**

Integran esta zona espacios pertenecientes a la red Natura 2000:

1. Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Alt Palància” (ES5223005)
2. Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Curs Mitjà del Riu Palància (ES5232003)

Artículo 227. Usos no constructivos

Cumplirán lo establecido en la legislación vigente, permitiéndose los siguientes:

1. **Protección del medio natural y esparcimiento**
2. **Actividades forestales**: La extracción se realizará por el método de entresaca, no pudiendo suponer una reducción superior al 25% del número de ejemplares de porte arbóreo y siempre que la cobertura arbórea en dicha superficie sea mayor del 75%. En ningún caso se autorizará esta explotación cuando las pendientes medias en la zona en cuestión superen el 20 %. Asimismo, la concesión de licencia de dicha actividad requerirá la presentación de un proyecto de explotación forestal, suscrito por técnico competente, que deberá ser aprobado previamente por el órgano autonómico correspondiente, previo a la solicitud de licencia municipal.
3. **Apicultura**
4. **Extracción de leñas**
5. **Extracción de plantas medicinales y aromáticas, hongos, frutos comestibles o de uso industrial.**
6. **Ganadería extensiva**: Sujeta a la acotación de las áreas susceptibles de explotación, carga ganadera asimilable y medidas para evitar el sobrepastoreo.
7. **Otros usos autorizables en suelo no urbanizable protegido según legislación vigente**

Artículo 228. Usos constructivos

1. **Apriscos de ganado**: Se permite la construcción de apriscos de ganado ovino y caprino en régimen extensivo.

2. **Dotacional en espacios libres:** Conservación del equilibrio natural o la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica, mantenimiento o conservación del medio natural)
3. **Dotacional Deportivo:** (público o privado)
4. **Dotacional Socio-cultural, educativos y de investigación:** Siendo compatible las actividades de mantenimiento de accesos y edificaciones existentes y mejoras de éstas que no afecten a los valores a proteger.
5. **Protección y conservación del patrimonio arquitectónico rural**
6. **Otros usos autorizables en suelo no urbanizable protegido según legislación vigente**

Artículo 229. Condiciones generales para la edificación

Cumplirán lo establecido a este respecto en las normas de generales para el suelo no urbanizable de las presentes normas.

Artículo 230. Otras condiciones

- a) Podrá redactarse conjuntamente con éste, un Plan Especial de Conservación y Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas y definir criterios para la reposición de taludes, terrenos y su cubierta vegetal.
- b) La apertura, acondicionamiento y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes. En cualquier caso se respetará la tramitación de Impacto Ambiental que le sea de aplicación.

Artículo 231. Expedientes de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas

De acuerdo con la legislación vigente, se podrán delimitar y ordenar, a través del oportuno Plan Especial, como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

Desde el Plan General se identifica como zona susceptible de adopción de dicho régimen a un área ubicada en el Polígono Rústico 48 denominada “Las Quinchas” y una parte de Polígono 25, situado al margen Sur del Río Palancia al final del Camino Cueva - Camino Benabal que une el casco urbano con el río. Se reconoce la existencia de este núcleo de viviendas completamente incluido dentro de la delimitación del LIC Curso Medio del Palancia.

SECCIÓN 6ª. PROTECCIÓN FORESTAL (SNUP-FOR)

Artículo 232. Ámbito

Este tipo de suelo engloba todos aquellos terrenos definidos en el artículo dos de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Para ello se ha tenido en cuenta la cartografía del PATFOR.

Por otro lado, señalar que una amplia zona de masa forestal incluida forman parte del Lugar de Interés Comunitario (LIC) “Alt Palància” (ES5223005) perteneciente a la red Natura 2000.

Asimismo, se incluyen en esta zona de Suelo No Urbanizable Protegido, en el entorno de la Masía de Monleón, los proyectos LIFE-Anfibios, “Masada de Monleón (ED50. 699604, 4424964) y “Navajo de Zalón” (ED50. 699994, 4424723).

Se corresponden con la clave **SNUP-FOR**.

Artículo 233. Regulación de usos y construcciones

Las definiciones de los usos serán los detallados en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana y su Reglamento o normativa que la sustituya y cumplirán lo establecido en la legislación vigente, permitiéndose los siguientes:

1. **Actividades forestales:** Se permiten los usos tendentes a la recuperación, regeneración y conservación de los ecosistemas forestales, tales como actividades forestales de repoblación, mantenimiento y mejora de las masas, la tala y explotación de los montes en las condiciones establecidas por el organismo competente, etc. Se permitirá la plantación arbórea, siempre y cuando se realice con especies autóctonas.
2. **Apriscos de ganado:** Se permite la construcción de apriscos de ganado ovino y caprino en régimen extensivo.
3. **Otros usos autorizables según legislación vigente**

TITULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 234. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización tienen como objeto establecer y regular, en el ámbito de aplicación del Plan General, las condiciones y criterios técnicos mínimos que deberán reunir las obras de urbanización, así como la instalación de servicios públicos en el subsuelo, suelo y vuelo de dominio y uso público municipal así como en terrenos propiedad particular que vayan a ser destinados a dicho régimen. Esta Normas Urbanización regularán:

- La ejecución de obras para el establecimiento o modificación de instalaciones de las compañías de servicios públicos o particulares que afecten al dominio público municipal; sus condiciones técnicas y su coordinación entre ellas y con el resto de actuaciones relacionadas con el mantenimiento y explotación de la vía pública.
- La protección y tratamiento adecuado de los elementos de dominio público y de interés básico para la ciudad y de sus instalaciones complementarias.

La utilización del dominio público municipal para la ejecución de obras e instalaciones que realicen en él las compañías de servicios públicos y los particulares, se registrarán por las presentes, sin perjuicio del cumplimiento de la demás normativa vigente.

Las obras municipales y de titularidad pública autorizadas por el Ayuntamiento, se registrarán por sus respectivos Pliegos de Condiciones, respetando siempre como criterios mínimos lo establecido en las presentes y demás normativa vigente aplicable.

Artículo 235. Licencias

La ocupación del dominio público para la instalación o modificación de conducciones de servicios públicos o de cualquier otra instalación, requerirá la licencia municipal para la utilización del dominio público afectado y podrá referirse a:

- Al subsuelo de la vía pública, o terrenos de dominio público.
- Al suelo.
- Al vuelo.

La ocupación del suelo se autorizará:

- Con carácter transitorio, durante la ejecución de las obras, para depósito y circulación de maquinaria, materiales, contenedores, casetas de obra, vallado y señalización.
- Con carácter duradero, ya sea permanente o temporal, en casos excepcionales debidamente justificados, para instalaciones accesorias de las conducciones, como trapas de acceso, registro y maniobra, ventilaciones de centros de transformación y postes de cables aéreos, en los casos autorizados, entre otros.

La ejecución de las obras requerirá licencia municipal, que tendrá por objeto aprobar el trazado propuesto por el titular de la instalación, la ocupación real de la vía pública, las características técnicas de las obras, su forma y plazo de ejecución.

Previamente a la expedición de la licencia de obras, el peticionario, salvo los casos de excepción, tendrá que constituir un depósito que fijará la administración de acuerdo con la Ordenanza Fiscal correspondiente, del Impuesto sobre construcción, instalaciones y obras, para responder, entre otros posibles aspectos, de:

- El coste de reposición del pavimento e instalaciones, aceras, árboles, jardines, mobiliario urbano y otros elementos urbanísticos deteriorados, incluido el pavimento de calles no afectadas directamente por la ejecución de las obras, pero que por el hecho de ser inmediatas a la zona de los trabajos, puedan haber sufrido daños derivados de los mismos.
- Los daños y perjuicios que los elementos urbanísticos puedan sufrir como consecuencia de la ejecución de las obras.
- Los gastos ocasionados por los desvíos de tráfico.
- Cualesquiera otros daños imputable a las obras y/o instalaciones.

La devolución del depósito sólo se verificará transcurrido el plazo de garantía y con los correspondientes informes previos que acrediten que las obras han sido realizadas de conformidad con el proyecto ó licencia, que su estado de mantenimiento es correcto, y se han repuesto los elementos urbanísticos afectados.

Artículo 236. Utilización del dominio público

La utilización del dominio público para la instalación de servicios, bien sea nueva instalación, reparación, ampliación o mantenimiento, se autorizará por un plazo indeterminado, o, en su caso, por el que se concrete, pudiendo ser modificada o revocada por razones de interés público, de conformidad con lo establecido en las presentes normas.

Artículo 237. Condiciones generales de las instalaciones de servicio

Con carácter general, las instalaciones de las redes generales de servicio y suministro en vía pública, se ejecutarán:

- Entubados en conductos subterráneos.
- Enterrados.

Se considerarán **servicios entubados** aquellos que discurran por conductos destinados a albergar conducciones de suministros públicos, cuando el tendido de tubos o cables en su interior pueda hacerse sin levantar el pavimento o la acera sin más solución de continuidad que la relativa a las arquetas de registro y a los puntos de empalme. Podrán ser unitubulares o multitubulares, fabricados en hormigón, metálicos, fibrocemento, PVC, PE, materiales cerámicos y otros debidamente homologados, aptos para soportar las cargas previstas, con la estanqueidad adecuada y resistentes a la corrosión. La instalación de los conductos, así como las arquetas, deberá garantizar que, en caso de realizarse inyecciones para consolidación de

subsuelo o anclajes de algún tipo, con presión de hasta 1 kg/cm², el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera.

Serán **conducciones enterradas** las que se coloquen directamente en el subsuelo, sin utilizar conductos preexistentes, de manera que no puedan retirarse o repararse sin abrir los firmes ni pavimentos.

A partir de la entrada en vigor de las presentes normas, los Servicios Técnicos Municipales podrán requerir de las Compañías de Servicios y/o particulares, que la instalación de cables en el subsuelo haya de ser necesariamente entubada, en función del tramo o zona de que se trate.

Con carácter general, los conductos de instalaciones se situarán preferentemente bajo las aceras, salvo que la anchura de la misma o cantidad de servicios existentes lo impida, en cuyo caso podrá autorizarse la colocación bajo la calzada.

Todas las instalaciones situadas tanto en el subsuelo, suelo o vuelo, en su caso, se situarán guardando las distancias y disposiciones que, tanto en planta como en alzado, se establezcan para las mismas en la normativa en vigor que les sea de aplicación, justificándose estos extremos en las documentaciones que se presenten al Ayuntamiento para la autorización de su ejecución.

Respecto a la instalación de tendidos aéreos de cualquier instalación, tan sólo podrán ejecutarse aquellos que, por estar debidamente justificados, sean autorizados por el Ayuntamiento de Viver, estableciéndose para los mismos, las condiciones que procedan.

Podrán autorizarse instalaciones especiales, en casos excepcionales debidamente justificados y autorizados por el Ayuntamiento de Viver.

Artículo 238. Condiciones técnicas específicas para obras e instalaciones

A) DISPOSICIONES COMUNES PARA AGUA, GAS ELECTRICIDAD TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.

Las conducciones se instalarán en el subsuelo de acuerdo con la normativa técnica propia de cada servicio, con las disposiciones del planeamiento urbanístico vigente y con las contenidas en las presentes normas.

La Licencia de las Obras y/o instalaciones de que se trate, no constituirán derecho alguno en favor de la Compañía, reservándose el Ayuntamiento la facultad de requerir la modificación del emplazamiento y rasante de la canalización por causa de interés público o proyecto municipal que así lo exija, siendo los gastos costeados, de acuerdo con lo previsto en el contrato de concesión y/o legislación sectorial y demás normativa aplicable.

B) CONDUCCIONES DE AGUA

La acometida a la red general se realizará con carácter general y preferente, con llave de cierre elástica.

Las conducciones de distribución, se realizarán con tubos de Polietileno PE, apto para uso alimentario y resistente a una presión de trabajo de 10 atmósferas y nunca inferior a ella, colocados en zanjas de profundidad igual o superior a 60 cms. y protegidas con arena de río

lavada y con tubo de hormigón de 20 cms. de diámetro mínimo, por cuyo interior discurrirá la tubería, en los cruces de calzadas, protegiendo con hormigón dicho tubo.

En aquellas áreas de nueva urbanización en las que se hayan previsto zonas destinadas a parques o jardines de una superficie superior a 5.000 m², se realizará una red separativa para agua destinada a consumo humano y destinada a riego.

C) CONDUCCIONES DE GAS

Los conductos se realizarán con polietileno, u otro material normalizado, adecuadas para la presión de trabajo a que deban estar sometidas.

Irán en zanjas de secciones adecuadas según normas, protegidos con relleno de arena de río de 30 cms. de espesor mínimo y con un tendido superior e inferior de ladrillo hueco sencillo siguiendo el trazado del tubo, y lámina amarilla de señalización.

Con carácter previo a la entrada en servicio, deberán contar con los correspondientes ensayos de estanqueidad y demás precios, así como la supervisión y visados de los organismos oficiales precisos.

D) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas se realizarán de acuerdo con las Normas Técnicas de Aplicación y Reglamento Electrotécnico de Baja, Media y Alta Tensión.

Igualmente serán de aplicación las disposiciones referidas a estas instalaciones de la Consellería de Industria sobre acometidas, y cualquier otra aplicable.

En todo caso, deberán preverse en las reparcelaciones y en áreas de nueva urbanización, parcelas adecuadas para la ubicación de los Centros de Transformación necesarios para la zona correspondiente, con la superficie precisa según la normativa aplicable y, deberán contar con carácter previo a su ejecución, con la aprobación de dicha ubicación por los servicios municipales correspondientes.

En el proyecto de urbanización, deberá resolverse la adecuada integración estética de dichos Centros de Transformación, caso de ser necesarios, para evitar resultados discordantes con el entorno.

E) CONDUCCIONES DE TELEFONÍA

Las redes se instalarán en el subsuelo, bajo zanja, la cual irá rellena de hormigón H-125 cubriendo los tubos al menos 8 cms. en la solera, 8 cms. por encima de su generatriz, y 6 cms en recalces laterales, cuando se trata de conductos de PVC. Por encima del hormigón de protección, quedará un relleno de al menos, 60 cms, pudiendo disminuir a 45 cms. si bajo el firme existe una solera de hormigón de espesor adecuado.

Los tubos serán de PVC, con un diámetro de 110 mm., debiendo dejarse un hilo guía en su interior, para el pasado de cables y se colocarán utilizando soportes distanciadores de PVC adecuados al número de tubos, en cada caso.

También, en los casos en que la normativa de aplicación así lo prevea, podrán tratarse de bloques prefabricados de hormigón, con conductos redondos de diámetro interior 100 mm. y un espesor de paredes exteriores de 13 mm. e interiores, de 12 mm.

En los cruces, acometidas o lugares que se precise, se instalarán arquetas o cámaras de hormigón, con tapa metálica prefabricada, con dimensiones, secciones y diseño adecuados en cada caso, de acuerdo con las normas vigentes para las mismas.

F) CONDUCCIONES DE ALCANTARILLADO Y DE DESAGÜE

Las tuberías de saneamiento para desagües particulares a la red de alcantarillado, se instalarán en el subsuelo con total compatibilidad con las secciones, rasantes, diámetros, pendientes, capacidad hidráulica, tipo de material e instalaciones anexas de dicha red.

Las redes generales se realizarán en zonas de nueva urbanización o reforma de las existentes, a base de redes separativas independientes para aguas pluviales y aguas negras. El conducto para la acometida a la red de drenaje será, como mínimo de un diámetro de 250 mm.

La red de alcantarillado se realizará a base de tubo de hormigón con sistema de enchufe y campana, con junta elástica o bien de PEAD corrugado..

El diámetro mínimo será de 40 cms. y el cálculo de la sección en cada caso se realizará de acuerdo con la normativa vigente.

Se colocarán imbornales sifónicos de recogida de aguas pluviales separados entre sí un máximo de 25 metros, con rejillas y trapas registrables de fundición.

Las tapas de los pozos de registro de alcantarillado serán de fundición, del tipo antipánico. Se indicará en cada una de ellas si pertenece a la red de recogida de aguas pluviales o de aguas negras. Se colocarán en acometidas, cada cambio de sección y/o de dirección de la red, y la separación entre pozos no será mayor de 50 mts. en todo caso.

G) ALUMBRADO PÚBLICO

Nivel de alumbrado

- En zonas de viviendas unifamiliares o de montaña: 20-25 lux/m², a base de lámparas de sodio alta presión, de 150 w. mínimo.
- Zona de casco y ensanche: 50 lux/m² de intensidad media, con lámparas de sodio alta presión de 150 w. mínimo.

Tipo de lamparas

Como norma general serán de vapor de sodio alta presión, color corregido, de 150 w. mínimo. En casos puntuales, y siempre con informe previo favorable de los servicios municipales correspondientes, con vapor de mercurio color corregido, de 250 w. mínimo. Se podrán instalar otro tipo de lámparas, previa conformidad de los Servicios Municipales correspondientes.

Tipo de apoyo de luminarias

Hierro galvanizado en caliente de una sola pieza, o soldado con ultrafrecuencia y posteriormente pintado en el color que se designe, en su caso.

Tipo de luminarias

Serán con bloque óptico hermético e independiente, cerrada y auxiliares incorporados. Fabricado en fundición de aluminio, como norma general. se podrán proponer otro tipo de luminarias a consideración de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

Altura

Según anchos de calles y con carácter general, primando siempre los niveles indicados anteriormente:

- Para calles de 15 mts. o superior, los apoyos se colocarán enfrentados cada 20/25 mts. o al tresbolillo, y con una altura mínima de 10 metros.
- En calles de 8 mts. ó superior, la altura deberá ser de 8-9 metros mínimo, colocados los apoyos cada 20/25 metros.

En todo caso se garantizará que el nivel lumínico sea tal que abarque la totalidad del ancho de calle, de fachada a fachada.

Siempre tendrá que disponerse un ancho de acera tal que, en caso de la existencia de balcones y miradores, quede una distancia desde estos a los apoyos de 1,5 metros mínimo, para evitar el acceso a edificios por escaló desde los mismos.

Canalizaciones

En aceras, calzadas, cruces y cambios de sentido, se colocarán 3 conductos de diámetro 110 mm. exteriormente corrugados e interiormente lisos, de PVC, con grado de aislamiento y resistencia según reglamentos.

Los conductores serán siempre unipolares.

Las canalizaciones irán hormigonadas y a una profundidad de 40 cms. mínimo.

Arquetas

Las arquetas serán de dimensiones mínimas 40x40x60 cms., a base de ladrillo enfoscado y bruñido u hormigón, con tapa y cerco de fundición.

Se instalará una al pie de cada farola y una en cada cruce o cambio de sentido, debiendo existir, en cualquier caso, una separación máxima entre arquetas de 30 m., como norma general.

Toma de tierra

Esta se realizará según el Reglamento correspondiente, teniendo en cuenta los criterios de interpretación de los Servicios Territoriales de la Consellería de Industria.

Legalización

La instalación de alumbrado público, precisará conformidad previa de los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Viver y deberá ser legalizada por el promotor de las obras, justificando debidamente este extremo, antes de su recepción provisional.

Artículo 239. Condiciones generales para la ejecución de zanjas en vía pública

Se entenderá como **zanja** toda obra de apertura de la vía pública o remoción del pavimento para reparar averías o desperfectos en las conducciones o instalaciones del servicio, así como para instalar cualquier canalización subterránea o verificar su situación.

Si durante la ejecución de los trabajos se afectara a servicios existentes, el director de la obra lo comunicará de inmediato al responsable del mantenimiento de dicho servicio, procediendo inmediatamente, y en coordinación con el servicio, a su reparación, e informado de las actuaciones al Servicio Municipal correspondiente.

La **apertura y relleno de zanjas y la disposición de materiales**, se realizará de acuerdo con las condiciones siguientes:

- La compactación mínima del fondo de la caja se ejecutará al 95% del Próctor normal y los rellenos con zahorras clasificadas al 95% del Proctor modificado en calzadas y del 90% en aceras. Cuando se proceda al relleno con hormigón, este será H-100. Las unidades de terminación serán análogas en calidad, color, diseño y rasanteo en su nuevo establecimiento a las existentes, sin resultar ninguna discontinuidad con los pavimentos contiguos.
- El pavimento removido con motivo de las obras se repondrá de la misma clase que los anteriores, sin variar las rasantes existentes.
- Los registros de cámaras, arquetas y demás elementos que componen la periódica ocupación de la vía pública para la explotación de los servicios, se dispondrán en las zonas que reduzcan al mínimo las molestias para la circulación.
- Si la zanja o actuación tuviese un ancho comparable con el ancho de la acera o calzada, o una proporción importante de éstas, o si la reparación efectuada rompiese la estética del conjunto, a juicio del Ayuntamiento, el peticionario vendrá obligado a la renovación de todo el ancho de acera o calzada.
- El acopio de materiales y los extraídos de la obra se depositarán en contenedores adecuados, situados en los espacios autorizados sin interrumpir el tráfico, y, en el caso de materiales extraídos, serán inmediatamente retirados a vertedero. Queda prohibido el acopio de materiales en la vía pública, excepto en los casos debidamente autorizados y que no ocasionen molestias a la circulación de peatones y vehículos.
- Las canalizaciones que se construyan en las aceras se realizarán manteniendo los accesos a la propiedad y el tránsito de peatones con la debida seguridad, evitando la ocupación de la calzada con las obras o con los materiales de las mismas. Se restablecerán, igualmente, los itinerarios peatonales que como consecuencia de la

ejecución de las obras hayan sido interrumpidos, aplicando las medidas de señalización y protección adecuadas.

- Se respetarán y se repondrán los servicios, servidumbres y canalizaciones que resulten afectadas. De toda incidencia que surja se dará cuenta inmediata al servicio municipal competente y al director de la obra.
- La terminación de las obras se supeditará al resultado de la consolidación del relleno de las zanjas, rechazándose aquellas partes que no ofrezcan garantías suficientes de permanencia y solidez del pavimento, aceras y bordillos.
- El titular de la licencia, antes de la iniciación de las obras, quedará obligado a poner en conocimiento del Servicio Municipal competente el nombre del "Director de Obra", así como el responsable o coordinador en materia de seguridad, con nombramiento visado por el correspondiente colegio profesional, en aquellos casos en que exista o sea necesaria la confección de proyecto de obras, para la obtención de licencia.
- Si la ejecución de las obras implica corte de circulación o dificulta notablemente el tránsito de vehículos, estas circunstancias deberán ser señalizadas suficientemente, manteniendo siempre libre el acceso a la propiedad y a los vehículos de urgencias.
- Las licencias de las obras y/o instalaciones a favor de particulares, no constituirán derecho alguno en favor de su titular, reservándose el Ayuntamiento la facultad de requerir la modificación del emplazamiento y rasantes de la canalización o instalación por causas de interés público o proyecto municipal que así lo exija, siendo los gastos costeados de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
- En el caso de las acometidas o ramales particulares y de propiedad de los abonados de los servicios público básicos, las licencias se otorgarán a título de precario y no prejuzga derecho alguno de servidumbre a favor del titular de la misma, pudiendo el Ayuntamiento ejercer las oportunas actuaciones de acuerdo con el interés público.
- A instancias del Servicio Municipal competente, o en los casos en que así se indique en las condiciones técnicas de la licencia, el contratista encargado de las obras no deberá proceder al pavimentado final de la zanja sin haberlo notificado previamente a la Inspección técnica municipal y se haya dado tiempo a las comprobaciones de compactación y control de calidad que, en cada caso, se requieran. La inobservancia de este requisito podrá ser motivo para que se ordene el vaciado de la zanja, sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.
- En las vías sin pavimento, los rellenos deberán compactarse mínimamente al 90% del Proctor Modificado, aunque el resto del terreno no alcance este límite.
- Los rellenos de zanjas que excepcionalmente puedan autorizarse en jardines, se realizarán con materiales y condiciones que específicamente se indiquen en la licencia.

- Cuando por circunstancias especiales no se pueda proceder a la pavimentación inmediata de la zanja, se podrá construir un pavimento provisional, debiéndose conservar en buen estado hasta su sustitución y pavimentación definitiva.
- Antes de la recepción provisional de las obras el Ayuntamiento podrá solicitar a la Compañía o particular un certificado de calidad de la obra.
- Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá exigir la realización de ensayos de compactación, probetas, análisis y demás trabajos que se consideren oportunos, y que serán efectuados por un laboratorio homologado.
- Las obras e instalaciones tendrán un período de garantía de un año, a contar desde su recepción provisional. Durante este plazo, el titular de la licencia vigilará y cuidará del buen estado de las obras, procediendo a las reparaciones necesarias para su correcto mantenimiento y a las que expresamente le indiquen los Servicios municipales para una mejor conservación de la vía pública. La empresa constructora y, en todo caso, el titular de la licencia, será responsable durante el período de garantía, de los daños derivados por la defectuosa ejecución o conservación de las obras y/o instalaciones, incluso los motivados por vicios ocultos que aparezcan con posterioridad a dicho período.
- Las Compañías de servicios públicos y los particulares entregarán al Ayuntamiento, un plano de fin de obra de la instalación, con todos los detalles necesarios para situar exactamente las instalaciones, tanto en planta como en alzado.

Artículo 240. Ejecución Subsidiaria Municipal

La realización de obras de urbanización o de instalación de servicios públicos sin la oportuna licencia o contraviniendo los términos en que fué otorgado, así como el incumplimiento de las obligaciones de reposición procedentes, podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, con independencia de la imposición de las sanciones correspondientes. El importe de los gastos de supresión, modificación o traslado, se exigirá en su caso, de acuerdo con el procedimiento de apremio y a título cautelar, antes que el Ayuntamiento ponga en ejecución las obras, sin prejuzgar su liquidación definitiva posterior, pudiendo aplicar las garantías constituidas al solicitar la licencia de obras, al pago de los gastos que tenga que soportar la Administración municipal por dicha ejecución subsidiaria.

El Ayuntamiento podrá, en el supuesto de ejecución subsidiaria, realizar las obras a través de sus servicios u optar por contratarlos a una empresa especializada.

Artículo 241. Reposición de aceras

En caso de tener que proceder a reponer las aceras, el pavimento será del mismo tipo y textura que el existente. Se dispondrá una base de hormigón H-150, de 15 cms. de espesor, sobre subbase granular de zahorras compactadas de espesor mínimo 15 centímetros, sobre material seleccionado. Se afectarán baldosas enteras, de manera que no quede sin reponer ninguna unidad deteriorada por la obra, o adyacente a la misma, aunque no haya estado afectada directamente por los trabajos, siempre que no se trate de una acera deteriorada en su conjunto. Cuando quede afectada una proporción de la superficie importante en relación al total, o de manera que el resto de pavimento no repuesto pueda quedar deteriorado o no

reunir las condiciones estéticas y funcionales aceptables en el tramo afectado, el Ayuntamiento podrá requerir la reposición completa del tramo en todo su ancho.

Artículo 242. Protección del arbolado y mobiliario urbano

El titular de la licencia, deberá realizar las obras de protección del arbolado y de las plantaciones que puedan ser afectadas. La distancia mínima que hay que respetar entre el borde de la zanja y el arbolado se adecuará a lo dispuesto por el Ayuntamiento y a las condiciones particulares de cada licencia. Se deberán mantener los espacios libres, regándose los árboles periódicamente con los medios de la empresa constructora.

A los efectos de las presentes normas, toda zona de la vía pública que vaya a quedar afectada por la instalación de cualquier tipo de mobiliario urbano, deberá contemplarse de manera que se consiga la óptima integración urbanística de estos elementos en el entorno y la mínima molestia al tránsito de los peatones.

Se colocará, en todo caso, una papelera por cada frente de fachada y separadas entre sí no más de 50 metros. En zonas ajardinadas, deberán instalarse, además, bancos para el público, en número adecuado a la superficie a urbanizar.

Todos los elementos instalados en las aceras que queden afectados por cualquier tipo de obras, deberán ser repuestos en las mismas condiciones que poseían antes de la afección.

Artículo 243. Trapas de registro, armarios y mobiliario urbano

Cuando las obras a realizar en vía pública incluyan la implantación en superficie de algún elemento como **rejas o trapas de registro**, éstas:

- Serán de materiales homologados que tengan la durabilidad y la resistencia adecuada para soportar las inclemencias meteorológicas y las cargas producidas por la rueda de un camión en marcha. Se considerarán las cargas puntuales previstas en calzadas, vados y aceras, por la normativa vigente.
- Se colocarán siempre al mismo nivel del suelo, en perfecta unión con el suelo colindante y de manera que no exista peligro, tanto para el tránsito de peatones como para el rodado.
- En las aceras, las trapas rectangulares pequeñas se colocarán paralelas al bordillo en su dimensión máxima, excepto las bocas de incendio y contadores, que se situarán perpendicular a éste. Las dimensiones de estas trapas deberán adaptarse a la modulación del pavimento.

Cuando se trate de **armarios o cualquier otro tipo de mobiliario urbano**, deberán ubicarse en coordinación con el Servicio Municipal competente y responderán a diseños y características homologadas.

Artículo 244. Señalización

La obligatoriedad del mantenimiento de la circulación rodada y peatonal en condiciones suficientes de seguridad, exigirá la adopción de medidas reglamentarias de señalización

vertical y/o horizontal, carteles informativos y rótulos indicadores que garanticen en todo momento la seguridad de los peatones, de los automovilistas y del propio personal de la obra.

Las señales de tráfico a colocar serán las reglamentarias, ajustando su disposición a las características urbanas, así como a la localización de la zona de obras en relación con el tramo viario afectado.

Artículo 245. Inspección

Las obras y ocupación autorizadas estarán sometidas a la inspección municipal.

Las empresas de los servicios públicos y demás titulares de instalaciones subterráneas y obras de urbanización, estarán obligados a realizar a su cargo todas las prospecciones y operaciones que sean necesarias para la localización y la identificación de los servicios existentes.

TÍTULO IV. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 246. Naturaleza y finalidad.

1. La presente normativa es un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Viver, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.
2. Se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de Marzo de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana y del Reglamento de Paisaje aprobado mediante el Decreto 120/2006, a 11 de agosto de 2006.

En esta Normativa se establecen las determinaciones que afectan tanto a los espacios públicos como al viario, además de contener las normas que permitan el control de la escena urbana, teniendo especial cuidado en aquellos elementos que la puedan distorsionar.

Artículo 247. Ámbito.

1. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Viver.
2. Se someten al ámbito de aplicación de estas normas los usos y actividades públicas y privadas que se desarrollen en cada sector delimitado, así como los aspectos concretos relativos a la protección y gestión de los elementos paisajísticos destacables en los límites del término municipal.

Artículo 248. Efectos.

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

Artículo 249. Vigencia y revisión.

1. Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.

2. La revisión de la presente Normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que han determinado su redacción y aprobación, para lo que se llevarán a cabo los mismos trámites seguidos para su aprobación.

Artículo 250. Interpretación.

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

Artículo 251. Administración y gestión.

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

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 252. Normas de carácter general.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. Las nuevas edificaciones que se localicen en un entorno rural o natural deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con aquellos edificios de valor etnográfico o arquitectónico que se encuentren en su entorno.
3. Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional o desfiguren su visión. Además se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico o vías pecuarias.

Artículo 253. Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.

1. Con respecto a las condiciones del relieve, todas las actuaciones se adecuarán a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará con especies vegetales autóctonas propias de la zona.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales y que sean significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionantes de los proyectos, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional del municipio.
4. Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.
5. Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales, la masa forestal sea de baja calidad; además se evitarán las repoblaciones con especies alóctonas.

Artículo 254. Visualización y acceso al paisaje

1. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde los conjuntos urbanos o núcleos rurales hacia el paisaje tradicional o rural de Viver, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas, monopostes o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las del Monte de Morredondo, el Monte de las Cambras o la de los cursos fluviales, especialmente las vistas del Río Palancia.
2. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes del municipio como: montañas, laderas, cauces, etc.; manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas del municipio como son

el Monte de Morredondo, el Monte de Las Cambras y los Altos del Ragudo, impidiendo la ocultación de estas desde el Sistema de Espacios Abiertos.

3. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.
4. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

CAPÍTULO II. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

SECCIÓN 1ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 255. Suelo No urbanizable Común y con Valor Agrícola.

1. Se velará por mantener la representatividad de la explotación agrícola tradicional principalmente de Olivos y Almendros, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de estos cultivos tradicionales y por tanto de la actividad agrícola.
2. Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de asentamientos rurales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y favoreciendo los usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlos.
3. Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, regueras, cercas, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.
4. Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, las de los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.
5. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
6. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje.
7. En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional del municipio o por extensión de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
8. Se mejorará el disfrute visual del paisaje tradicional agrícola desde las carreteras, especialmente desde las vías de comunicación, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.

9. Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.
10. Para el caso concreto de las edificaciones o instalaciones correspondientes a explotaciones ganaderas existentes y en funcionamiento, que respondan a lo establecido en el apartado 4 de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 6/2003 de Ganadería de la Comunidad Valenciana, que tengan que legalizar su situación para la obtención del instrumento ambiental que les corresponda y se encuentren a distancias inferiores a 500 m del suelo urbano, urbanizable o a viviendas que formen núcleo de población según las presentes normas, o bien sean de nueva implantación en el suelo no urbanizable, deberán cumplir o adoptar las medidas correctoras siguientes:
 - Los tejados serán de color teja o similar
 - Las fachadas de los edificios deben ser de color beige claro o similar
 - Los silos deben tener coloraciones mates y no ser de acabado metálico para evitar reflejos
 - Los cerramientos y vallas de las instalaciones no pueden superar los dos metros de altura y deben ser de tonalidades verdes.

Artículo 256. Suelo No Urbanizable de Protección. Paisaje Natural.

1. El Suelo No Urbanizable de Protección será el siguiente dependiendo del tipo de protección:

-Suelo no urbanizable de protección paisajístico-y medio ambiental.

Su objetivo se centra en la preservación del territorio de aquellos usos o actividades que puedan alterar las condiciones de un elevado interés paisajístico ecológico. En esta categoría se han incluido aquellas partes del término municipal que poseen excepcionales valores de flora y/o fauna, con muy baja antropización y en las cuales la intervención humana que se plantea es mínima.

- Suelo no urbanizable de protección forestal.

Comprende aquellos terrenos cuya estructura es forestal (arbolado natural y matorral) y deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

- Suelo no urbanizable de protección dominio público hidráulico.

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

Artículo 257. Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Público Hidráulico.

1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o norma que lo sustituya.
3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en unidades paisajísticas lineales.
4. Las áreas forestales dispersas situadas dentro de la presente zona, delimitadas por el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, y que no han sido objeto de inclusión en el suelo no urbanizable de protección forestal, tendrán, a todos los efectos, el carácter del suelo no urbanizable en el que se hallen, con la obligación de que sean preservadas. Las actuaciones que se lleven a cabo dentro de parcelas que contengan las áreas forestales señaladas deberán justificar que éstas no se verán afectadas por las instalaciones, actividades, construcciones, etc. que se vayan a implantar

Artículo 258. Suelo No Urbanizable de Protección paisajístico y medioambiental, forestal o del paraje natural. Régimen paisajístico.

1. Se prohíben todos aquellos usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. La incompatibilidad se establecerá, en su caso, en el trámite de la aprobación del Estudio de Integración Paisajística que, para la presente zona, se considera obligatoria para cualquier actuación que suponga una modificación del paisaje.
2. Las zonas sujetas a algún tipo de cultivo incluidas dentro de esta zona se podrán seguir cultivando.
3. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.
4. las construcciones de apriscos para el ganado se tendrán que integrar en el paisaje.

Artículo 259. Protección de patrimonio arqueológico y etnológico. Régimen paisajístico.

1. Comprende aquellos terrenos en los que se enclavan yacimientos de carácter arqueológico o etnológico rural, bien por ser el enclave de elementos protegidos, bien por ser área de protección de antiguas masías que por su carácter específicamente etnológico conviene preservar

2. Las zonas sujetas a esta protección, pertenecientes al Catálogo de Paisaje, se regirán por las normas paisajísticas establecidas para el mismo.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 260. Generalidades.

1. Se entienden por normas específicas para el entorno urbano y urbanizable aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
2. El planeamiento propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
3. Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes en el municipio. Igualmente, el planeamiento contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Artículo 261. Paisaje urbano exterior.

El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto. Su tratamiento paisajístico se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes objetivos básicos.

1. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
2. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.
3. Los accesos y las entradas al núcleo de población, los cuales poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, obtendrán el tratamiento previsto en el apartado anterior.
4. Los planes urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones para evitar:
 - a) Los efectos previstos en el punto 2.
 - b) La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.

c) La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.

Artículo 262. Paisaje urbano interior.

1. El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna de los núcleos urbanos y su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico así como los objetivos de calidad para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los urbanizables se desarrollarán, a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento, con el exterior, que afectarán especialmente a ámbitos como las entradas al municipio, las fachadas urbanas significativas y los frentes de las áreas de actividad económica.
2. El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa homogénea, que siga un modelo con una trama urbana regular y acorde con sus períodos de expansión, mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Ordenar los límites del núcleo como fachada urbana, incluyendo indicaciones precisas de ordenación en relación con la articulación del espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos.
 - b) Establecer criterios para la delimitación de áreas urbanas que generan una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante Programas de Imagen Urbana.
 - c) Definir sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad con los espacios libres existentes, integrando las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentando la densidad de las plantaciones vegetales y mejorando las condiciones ambientales urbanas.
 - d) Establecer criterios de mejora paisajística en las urbanizaciones, que creen condiciones básicas de urbanidad.
 - e) Definir criterios para la puesta en marcha de Programas de Imagen Urbana para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano.

Artículo 263. Señales y rótulos.

La limitación de la publicidad visible desde las calzadas de las carreteras estatales se regirá por lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras y su Reglamento. Se cumplirá lo establecido en los artículos 88 a 91 del Reglamento de Carreteras.

Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

1. Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
2. Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución.

Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.

La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

Artículo 264. Desarrollos urbanos y periurbanos.

1. Se dará prioridad de desarrollo a aquellos sectores colindantes con los espacios urbanos ya consolidados, con la finalidad de dar continuidad al modelo existente de usos del suelo.
2. Se obligará a las empresas promotoras cuyo objetivo sea desarrollar un sector, sean públicas o privadas, a ejecutar el proyecto de urbanización en su totalidad, incluyendo viario, alumbrado o diseño de zonas verdes, para evitar la repentina habitabilidad de estas zonas y la prolongación excesiva en el tiempo del término de las obras.
3. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

Artículo 265. Diseño y tipologías de las edificaciones.

1. Los planes urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones, con el fin de evitar:
 - a) repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el paisaje tradicional del municipio.
 - b) La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.
 - c) La presencia de construcciones con características subestándar o con acabados insuficientes en el entorno visual de las localidades.
2. Tratamiento de fachadas.
 - a) Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

b) En las fachadas y las medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos y ocre, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.

c) En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.
2. Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
3. Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.
4. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle o plaza.
5. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada.

Artículo 266. Zonas verdes y espacios comunes.

1. En los Proyectos de Urbanización se procederá previamente a la identificación en campo por técnico competente de los elementos vegetales de porte arbóreo, que deberán ser adecuadamente integrados en el sector; en caso de que no sea posible se reubicarán en los sectores destinados a zonas verdes.
2. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar en ningún caso el 20% de los ejemplares plantados.

Artículo 267. Protección del arbolado y plantaciones.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m, que impida su lesión o deterioro.
4. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

Artículo 268. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones del término municipal son susceptibles de albergar instalaciones de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas para cada tipología edificatoria. No se permitirá la superación en más de 3 metros del límite máximo de altura establecido.

Artículo 269. Paisaje industrial.

1. Las instalaciones dedicadas a actividades industriales, comerciales o de distribución no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos,...), los cuales produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.
2. La composición de la edificación, los materiales, el color y el tratamiento de diseño son libres, evitándose las cubiertas brillantes.
3. En los suelos ocupados por áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.
4. Se prestará atención especial a la contaminación lumínica, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector, así como promoviendo la utilización de luminarias de bajo consumo energético, postes de escasa altura, etc.
5. Con el fin de evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, las parcelas se orientarán de manera que las traseras de las naves del polígono recaigan al interior del mismo, evitando las vistas desde las vías de tránsito principales.

Artículo 270. Vial de borde de casco urbano

1. El vial de borde de casco urbano establecerá una adecuada transición con el entorno inmediato, de suelo no urbanizable. Dispondrá de una banda de arbolado en toda su longitud con especies y vegetación autóctonas y se adoptarán tratamientos de firme drenantes que reduzcan la escorrentía. En el borde exterior del vial lindante con suelo no urbanizable, se dispondrá de una cuneta abierta de sección trapezoidal que recoga las posibles escorrentías provenientes de los terrenos circundantes. La acera exterior tendrá preferentemente un tratamiento blando con acabado terrizo.
2. Se prestará atención especial a la contaminación lumínica, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector, así como promoviendo la utilización de luminarias de bajo consumo energético, postes de escasa altura, etc.
3. No se permitirán elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos,...), los cuales produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.

SECCIÓN 3ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL CATÁLOGO DE PAISAJE.

Artículo 271. Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje.

Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje del Municipio de Viver, estableciendo el régimen jurídico de cada uno de los elementos catalogados.

Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el catálogo establece unos grados de protección asociados a un determinado régimen jurídico de forma que sea compatible con los ya establecidos, limitándose a complementar la normativa sectorial vigente por criterios paisajísticos.

Los grados de protección establecidos son los siguientes:

- **Grado 1:** se otorga en aquellos casos en los que el bien a proteger tiene un valor tan importante que es necesario establecer un perímetro de afección que exceda de los límites propios del bien catalogado. Se trata de bienes para los cuales la intervención directa sobre ellos está regulada por una normativa específica y el establecimiento del perímetro de protección persigue exclusivamente fines paisajísticos. Como regla general se establece en 20 m, pudiéndose disminuir dicho límite en casos necesarios con una justificación adecuada.
- **Grado 2:** la protección paisajística debe estar encaminada al mantenimiento de los valores ambientales, históricos o patrimoniales del bien. Las actuaciones que se pretendan desarrollar en estos ámbitos deben contener una justificación específica sobre la no variación de los valores intrínsecos asignados.

En el caso de los Bienes de Interés Cultural, se remite al régimen jurídico de los propios BIC's.

El tratamiento paisajístico que se lleva a cabo debe ir orientado a la valorización y promoción de los recursos paisajísticos contenidos en el Catálogo de Paisaje. Por un lado se propone su restauración y conservación, y por otro se estima preciso la adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.

SECCIÓN 4ª. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 272. Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde.

Estas normas establecerán el régimen de usos y ordenación en el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde.

Con el fin de evitar duplicidades que puedan llevar a una confusión normativa, el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde establece un régimen que sea compatible con el ya establecido por la legislación ambiental vigente, limitándose a complementar la normativa sectorial por criterios paisajísticos.

1. No se permitirá cualquier actuación urbanística que merme la superficie del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde salvo previa justificación y aprobación por parte del órgano competente, siempre y cuando no afecte a la conexión de los espacios que lo integran.
2. Las actividades que se desarrollen en el Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde serán coherentes con la conservación y mantenimiento de los valores ambientales, culturales y paisajísticos y las relaciones ecológicas que los unen.
3. En espacios identificados como conectores biológicos y territoriales, se dará prioridad al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajísticos y agrícolas y a los usos del suelo compatibles con la conservación de las funciones ecológicas y territoriales de los conectores.
4. Los tramos de los corredores fluviales urbanos deberán de ser tratados con el mayor grado de naturalización posible, en este sentido se planteará:
 - a) Actuaciones de revegetación con especies de ribera fluvial similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano.
 - b) La no construcción de edificaciones a menos de 20 metros de la ribera del cauce.

Cuando estos conectores transcurran por suelos urbanizables y no urbanizables dicha franja se podrá elevar hasta 50 metros.

5. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores ecológicos libres de carteles publicitarios para mantener la calidad visual del paisaje.
6. En cualquier caso prevalecen las normas de protección específica (establecida por la normativa ambiental vigente) para cada elemento constituyente del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde en materia de espacios naturales protegidos y bienes culturales.

7. En los suelos urbanos y urbanizables, la calificación del suelo y la ordenación de los espacios garantizarán la función de conectividad territorial Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde, preferentemente mediante la disposición conectada de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.
8. Se establecerán normas reguladoras del volumen materiales y texturas de las edificaciones e infraestructuras para su mejor adecuación a los objetivos y funciones del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde.
9. La planificación urbana, ambiental y territorial establecerán una adecuada ordenación y regulación de los usos del suelo y de las actividades para garantizar la permeabilidad y conectividad de los corredores biológicos y territoriales.
10. Con carácter general, el trazado de las infraestructuras lineales evitará la fragmentación del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde. Cuando no sea posible, el diseño deberá asegurar su permeabilidad, favoreciendo el paso de personas, animales y vehículos no motorizados, y la continuidad de los ecosistemas afectados.
11. Salvo cuando razones técnicas lo impidan, las infraestructuras lineales se agruparán en pasillos o corredores para evitar el incremento del efecto barrera y la formación de espacios residuales.
12. En caso de existir contradicciones entre legislaciones sectoriales, prevalecerá el criterio que resulte más favorable al interés público y que, en mayor medida, satisfaga los objetivos del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio del pleno respeto al reparto competencial.
13. En caso de conflicto entre las determinaciones del Sistema de Espacios Abiertos o Infraestructura Verde y la planificación sectorial de las infraestructuras, prevalecerá el interés general.

TÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO I. ZONAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El Suelo Urbano y Urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ZR-1	NÚCLEO HISTÓRICO
ZR-2	AMPLIACIÓN DE CASCO
ZR-3	ENSANCHE MANZANA CERRADA
ZR-4	GRUPO REGIONES DEVASTADAS
ZR-5	EDIFICACION AISLADA
ZR-6	EDIFICACION AISLADA 2
ZR-7	GRUPOS DISPERSOS
ZI-1	COOPERATIVA
ZI-2	INDUSTRIAL LIGERA - TERCIARIO
ZI-3	INDUSTRIAL - TERCIARIO
Z-MOE-AD	ZONA DE ACTUACIONES DIVERSAS
Z-MOE-AP	ZONA DE ACTUACIONES PUNTUALES
Z-MOE-ZR	ZONA DE RESPETO
Z-RA	EDIFICACIÓN CON REGULACION DE ALTURAS

Cada zona queda delimitada en el Plano de Zonificación.

Cada zona cumplirá las Ordenanzas generales y las de su modo de ordenación, además de las particulares del presente capítulo.

SECCIÓN 1ª. NÚCLEO HISTÓRICO (ZR-1)

Artículo 273. Ámbito (ZR-1)

Centro histórico de la ciudad, perfectamente significado, integrado por todas las manzanas incluidas en el interior de la antigua muralla, prácticamente desaparecida.

Lo delimitan empezando desde el Norte las C/ Pajares-Senda Molino, C/ Molino, Plaza General Rosell, C/ Duque de Calabria, Plaza Ayuntamiento, C/ La Cadena, Avenida Valencia, C/Cazadores y Parque de la Floresta

Su interés fundamental se refiere a la morfología y paisaje urbanos, resultantes de la tipología básica de viviendas unifamiliares tradicionales de las poblaciones agrícolas de la comarca del Alto Palancia. Se presta especial atención a la acusada topografía de esta zona la cual es también responsable de la morfología arquitectónica resultante.

El Núcleo Histórico contiene los elementos urbanísticos y de Patrimonio arquitectónicos necesarios que caracterizan la ciudad y su memoria colectiva: Calle Mayor, Plaza Mayor, Ayuntamiento y edificios anexos, Iglesia Parroquial Virgen de Gracia, Plaza del Ángel, Iglesia Convento S. Francisco de Paula, Plaza de la Constitución, edificio a Calle Castillo, casa Duque de Calabria, Ermita Sta. Bárbara, etc.

Artículo 274. Configuración de la zona (ZR-1)

La zona de Núcleo Histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 275. Usos pormenorizados (ZR-1)

1. Uso característico

a) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras **RMD**.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

a) Administrativo

b) **Comercial:** Del tipo C1. En edificios de uso mixto, se ubicará siempre por debajo de cualquier otro uso.

c) **Almacén:** Del tipo A1. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. Podrán ubicarse en P.B. y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda. Contarán con acceso independiente del uso vivienda.

e) **Sanitario:** Del tipo Sanitario S1.

f) **Educativo**

g) **Deportivo:** Del tipo Deportivo D1

h) **Religioso**

i) **Recreativo:** Del tipo Recreativo R1

j) **Aparcamiento:** Del tipo Aparcamiento A1, A2 y B1

- k) **Industrial:** Del tipo Industrial I1. Se situará en Planta Baja y tendrá accesos independientes a cualquier otro uso no ligado a la actividad. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- l) **Aparcamiento:** Del tipo A1 , A2 y B2. En planta baja o sótano. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- m) **Espacios libres**

3. Usos incompatibles.

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 276. Parametros urbanisticos (ZR-1)

1. relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Los edificios se alinearán al vial, según plano de alineaciones, no pudiendo retirarse del mismo.
- Para la obtención de Licencia de Obras de nueva planta, será preceptivo Certificado Municipal de la alineación de fachada.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes de viales

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima:

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **40 m2** y una fachada mínima de parcela de **4 ml**.
- Deberá poder inscribirse entre sus lindes un círculo de **4 metros de diámetro** mínimo.
- También será edificable la parcela que sin reunir las condiciones anteriores se pueda identificar de forma unitaria e individualizada en el plano parcelario catastral vigente.

b) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con condiciones inferiores a alguna de las establecidas para la parcela mínima.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social o de utilidad pública, podrán generarse parcelas inferiores a la mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados.

3. Relativos a la posición

a) Alineación de la edificación

- Los edificios se alinearan a vial

b) Profundidad edificable

- La profundidad edificable es libre.
- En caso de edificios con frentes a dos o más viales, se observarán las condiciones establecidas en el artículo 1.5.3. del Título I.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- No se fija la edificabilidad máxima de la parcela viniendo determinada por la posible ocupación total de la superficie de la parcela y el número máximo de plantas.

b) Coeficiente de ocupación

- La ocupación permitida es del **100%**

5. Relativos al volumen y la forma

a) Numero máximo de plantas

- **IV (PB +3)**
- Se tendrá en cuenta en este artículo, las consecuencias derivadas del Catálogo de Bienes (que afecten a alturas).

b) Altura máxima reguladora

- **13,50 metros**
- Se tendrá en cuenta en este artículo, las consecuencias derivadas del Catálogo de Bienes (que afecten a alturas).
- En caso de realizarse falsas fachadas y para poder computar la altura reguladora mínima, el paramento de la falsa fachada no podrá tener una proporción de huecos superior al 60% de su superficie, debiendo definir una línea de cornisa susceptible de efectuar sobre la misma la medición de su altura reguladora.
- En caso de edificios con frentes a dos o más viales, se observarán las condiciones establecidas en el artículo 1.5.3. del Título I.

c) Altura mínima

- En toda el área las edificaciones de nueva planta tendrán una altura mínima de **6,00 metros**

d) Áticos

- Prohibidos

e) Sótanos y semisótanos

- Permitidos. Incluye lógicamente esta permisión el caso de que por existir desnivel en las dos fachadas de la misma edificación, una misma planta sea sótano o semisótano dando a una calle y sea también una planta baja de otra calle.

f) Cuerpos volados, salientes y retranqueos:

- Como cuerpos volados se autorizan dos elementos: El balcón y el mirador cerrado.
- Como elementos salientes se autorizan los aleros y otros elementos ornamentales.
- La construcción de los cuerpos volados se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados y situados en paramentos concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ < A < 30^\circ$	D= 4,50	$90^\circ < A < 120^\circ$	D= 1,80
$30^\circ < A < 60^\circ$	D= 3,50	$120^\circ < A < 150^\circ$	D= 1,40
$60^\circ < A < 90^\circ$	D= 2,50	$150^\circ < A < 180^\circ$	D= 1,00

Donde:

A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales que forman los paramentos de fachada concurrentes, sobre los que se sitúan los cuerpos volados.

D es la distancia mínima en metros, que deba respetarse entre los cuerpos volados.

- El vuelo máximo autorizado vendrá fijado, en relación al mínimo ancho de la calle en el ámbito de toda la anchura del voladizo, según la expresión:

Vuelo < ancho mínimo de calle / 10 < 1 m.

- En viales de anchura mayor de 10 m, el vuelo máximo autorizado para cualquier cuerpo, sobre la alineación de fachada, es de **1 metro**.
- Los cuerpos volados se separarán de las medianerías la longitud del vuelo y un mínimo de **0,60 metros**.

- **Balcones**

Tendrán un vuelo máximo de **0,60 metros**.

El grosor de los voladizos no podrá superar los **20 centímetros**, incluyendo losa y acabado.

Los balcones serán abiertos, con antepecho de cerrajerías y con la tipología tradicional de la zona

La altura mínima libre entre cualquier punto de la rasante y el voladizo de un balcón no será inferior a **3,50 metros** cuando la longitud del vuelo sea superior a **40 centímetros** y de **3 metros** cuando su longitud sea igual o inferior a **40 centímetros**

- **Miradores**

Solo se autorizarán miradores cuando el vial tenga una anchura igual o superior a **8 metros** en todo el ámbito de la anchura del mirador.

Se encontrarán acristalados en no menos del 50% de su superficie y su anchura no será mayor de **5 metros**.

Cuando se dispongan en esquina podrán tener una anchura máxima de 5 m. a cada lado de la intersección de las alineaciones de las fachadas

La altura mínima libre entre cualquier punto de la rasante y el cuerpo volado de un mirador no será inferior a **3,50 metros**.

- **Aleros**

Solo se admiten en el encuentro de la fachada con el faldón de cubierta. La longitud de vuelo de los aleros de cubiertas, se permitirá que sea como máximo **30 centímetros** superior al que corresponde a los voladizos que pudieran proteger en la planta directamente inferior. En otro caso solo podrán sobresalir **50 centímetros** desde la línea de fachada.

- **Cornisas y elementos ornamentales.**

Por debajo de **3 metros** de altura sobre rasante, las impostas, molduras, salientes decorativos, zócalos, rejas, etc..., solo podrán sobresalir un máximo de **10 centímetros** de la alineación de la fachada. Las mismas reglas regirán para marquesinas, toldos, rótulos y demás elementos decorativos.

- **Retranqueos y entrantes.**

No se permiten

g) Cubierta

- Será inclinada, con las condiciones establecidas en el artículo 1.5.11. del Título I.

h) Sobre cota de cornisa:

- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán construir los faldones y hastiales de las cubiertas inclinadas, elementos ornamentales, cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores y demás elementos técnicos de las instalaciones, que necesariamente lo requieran. Estos cuerpos podrán sobresalir de los planos de cubierta inclinada, lo estrictamente necesario

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.10. del Título I.

Artículo 277. Otras condiciones (ZR-1)

1. Habitabilidad

En edificios de uso vivienda será de obligado cumplimiento lo establecido en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell por el que se aprueban las Exigencias de Diseño y Calidad en edificios de Vivienda y Alojamiento en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09).

2. Condiciones estéticas.

En base a la conservación de un paisaje urbano caracterizado por la homogeneidad que le confiere la sencillez y sinceridad con las que históricamente se han implantado las arquitecturas tradicionales, serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- **Cubiertas**

Se prohíben materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos.

Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

- **Elementos sobre cubiertas**

Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, preferentemente con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas.

- **Fachadas**

Son obligatorias las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación con el paisaje urbano de Núcleo Histórico.

Se prohíbe dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Se recomienda en general los acabados enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente y con acabado de colores claros. Quedan prohibidos los acabados con colores vivos o estridentes.

Únicamente se permiten aplacados en zócalos y plantas bajas. Para ello, se prohíben los acabados brillantes y, o pulidos. Se recomienda la diferenciación de los zócalos de **1 metro** de altura aproximadamente.

Las fachadas recayentes a la Floresta de la manzana 6 se adaptarán a las características constructivas y formales del entorno, y en especial a las fachadas con elementos de mampostería vista.

Se prohíben los aplacados y recercados de huecos de todo tipo que imiten la mampostería vista.

Se prohíben los acabados de ladrillo caravista que no sean los tradicionales.

Se prohíben los tejadillos o viseras de teja cerámica en fachada que no sean el alero de la cubierta.

Se prohíben los conductos metálicos de chimeneas vistas en fachada. Deberán retirarse mínimo 2 m. desde la alineación de fachada.

- **Medianerías**

Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

- **Huecos**

La proporción de huecos en cada planta, no podrá sobrepasar el 50% respecto del total de fachada de la planta considerada, (excepto en planta baja).

Deberá predominar la vertical a la horizontal, con excepción de los que corresponde al sobrado bajo cubierta, en los que podrá dominar esta última

Se recomienda retrasar las carpinterías exteriores del plano de fachada, dejando visto en las jambas y dinteles un mínimo de 20 cm. de espesor del muro.

- **Carpintería exterior**

Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera

Se permiten de otros materiales siempre y cuando no presenten tonos estridentes y, o superficies brillantes

- **Cerrajería**

Las defensas, rejas y barandillas serán las tradicionales de la zona en cuanto a su material y diseño, prohibiéndose expresamente las de aluminio u otros materiales distintos a los tradicionales

- **Ornato**

Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada o de

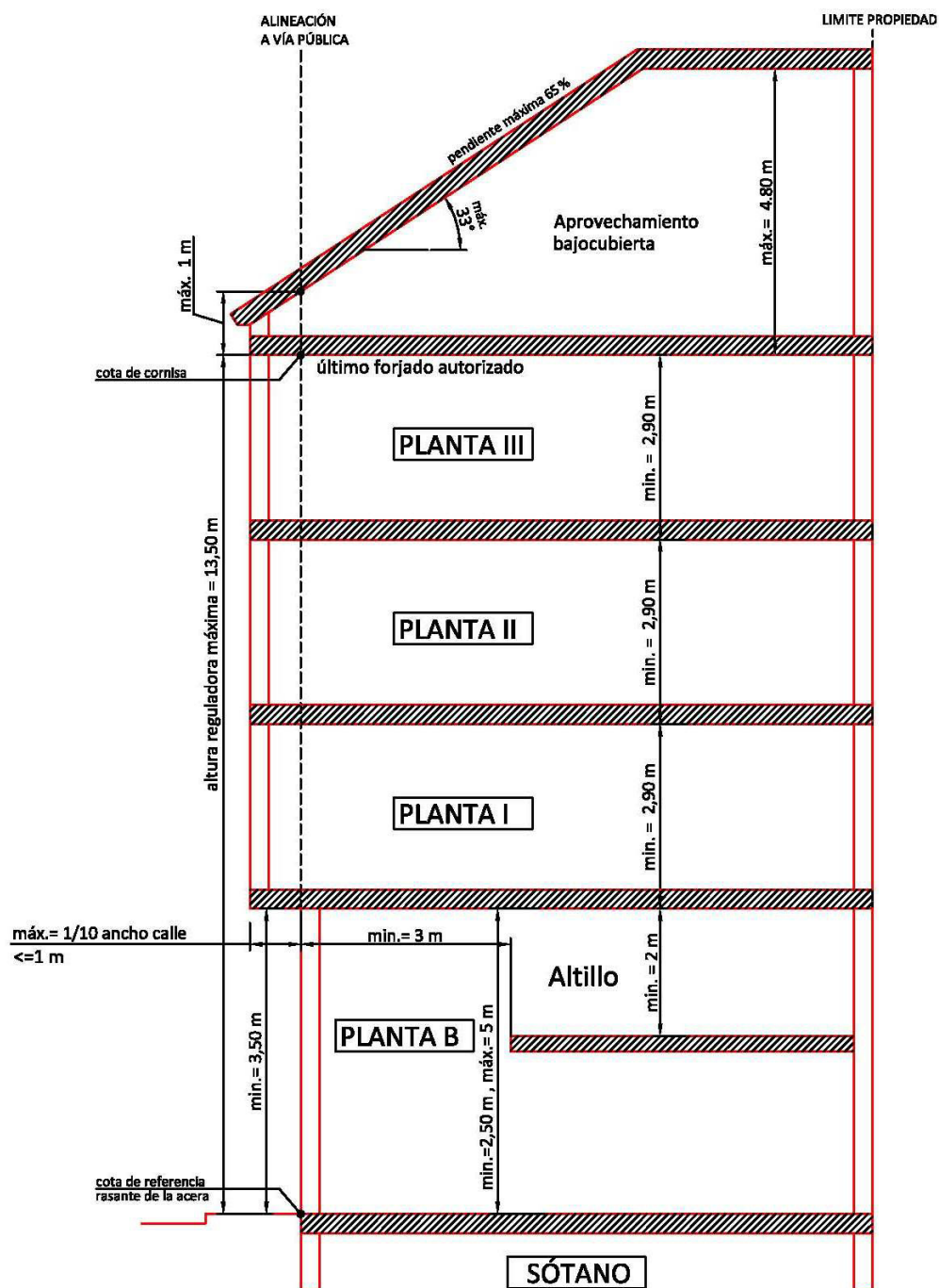
paredes medianeras vistas que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones situadas en el Núcleo Histórico.

3. Patrimonio

El grado de protección posteriormente establecido, que se asigna a cada bien cultural o yacimiento, se establece y detalla asimismo en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

Todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias en el ámbito de Núcleo Histórico (ZR-1), estarán supeditadas a informe previo de los Servicios de Técnicos y de Arqueología Municipales, que podrán matizar y modificar las condiciones establecidas anteriormente para esta zona de ordenación.

Artículo 278. Ficha urbanística (ZR-1)



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 2ª. AMPLIACIÓN DE CASCO (ZR-2)

Artículo 279. Ámbito (ZR-2)

Se integran en esta zona a todos aquellos crecimientos exteriores al Núcleo Histórico, que conservan su tipología básica de manzana compacta, integrados en el casco urbano actual. Tienen su origen en arrabales, grupos a lo largo de carreteras o bien como manzanas reconstruidas tras la Guerra Civil en el entorno del Ayuntamiento.

Incluyen todos aquellos ámbitos grafiados como: Ámbito al Este del Núcleo Histórico hasta C/Diputación-Avda.Castellón. Al norte la zona de C/ Segorbe, C/ Teruel y Eras Altas. Al Sur C/ Cazadores junto acceso a “la Floresta” y Al Oeste, el grupo edificatorio de C/ Serrallo en la salida hacia Barracas correspondiente a la zona 45 de los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 280. Configuración de la zona (ZR-2)

De modo general, la zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Excepcionalmente, en la zona 34, se establecerá el sistema de ordenación por alineación a vial pero estableciendo un retranqueo frontal desde la misma.

Artículo 281. Usos pormenorizados (ZR-2).

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 289), permitiéndose además como uso compatible el uso **Comercial C2**, en las mismas condiciones.

Artículo 282. Parametros urbanisticos (ZR-2)

1. relativos a la manzana y el vial

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

a) Alineaciones de viales

- Los edificios se alinearán al vial, según plano de alineaciones, no pudiendo retirarse del mismo. Excepcionalmente, en la manzana 34 de los planos de ordenación pormenorizada, se establecerá el sistema de ordenación por alineación a vial pero estableciendo un retranqueo frontal desde la misma.

2. Relativos a la parcela

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

3. Relativos a la posición

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

a) Alineación de la edificación

- En la manzana 34 dando frente a la Avenida Castellón se establece una separación de la alineación a vial máxima de **7,50 metros** (ver plano de alineaciones)

4. Relativos a la intensidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

5. Relativos al volumen y la forma

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

a) Numero máximo de plantas

- **IV (PB +3)**
- Excepcionalmente, en la zona 45 será de **III (PB+2)**

b) Altura máxima reguladora

- **13,50 metros**
- Excepcionalmente, en la zona 45 será de **10,50 (PB+2)**

Artículo 283. Otras condiciones (ZR-2)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán libres, siendo únicamente de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- **Cubiertas**

Se prohíben materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos.

Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

- **Elementos sobre cubiertas**

Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, preferentemente con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas.

- **Fachadas**

Se prohíbe dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Se recomienda en general los acabados enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente y con acabado de colores claros. Quedan prohibidos los acabados con colores vivos o estridentes.

Se prohíben los aplacados y recercados de huecos de todo tipo que imiten la mampostería vista.

Se prohíben los acabados de ladrillo caravista que no sean los tradicionales.

Se prohíben los tejadillos o viseras de teja cerámica en fachada que no sean el alero de la cubierta.

- **Medianerías**

Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

- **Huecos**

La proporción de huecos en cada planta, no podrá sobrepasar el 50% respecto del total de fachada de la planta considerada, (excepto en planta baja).

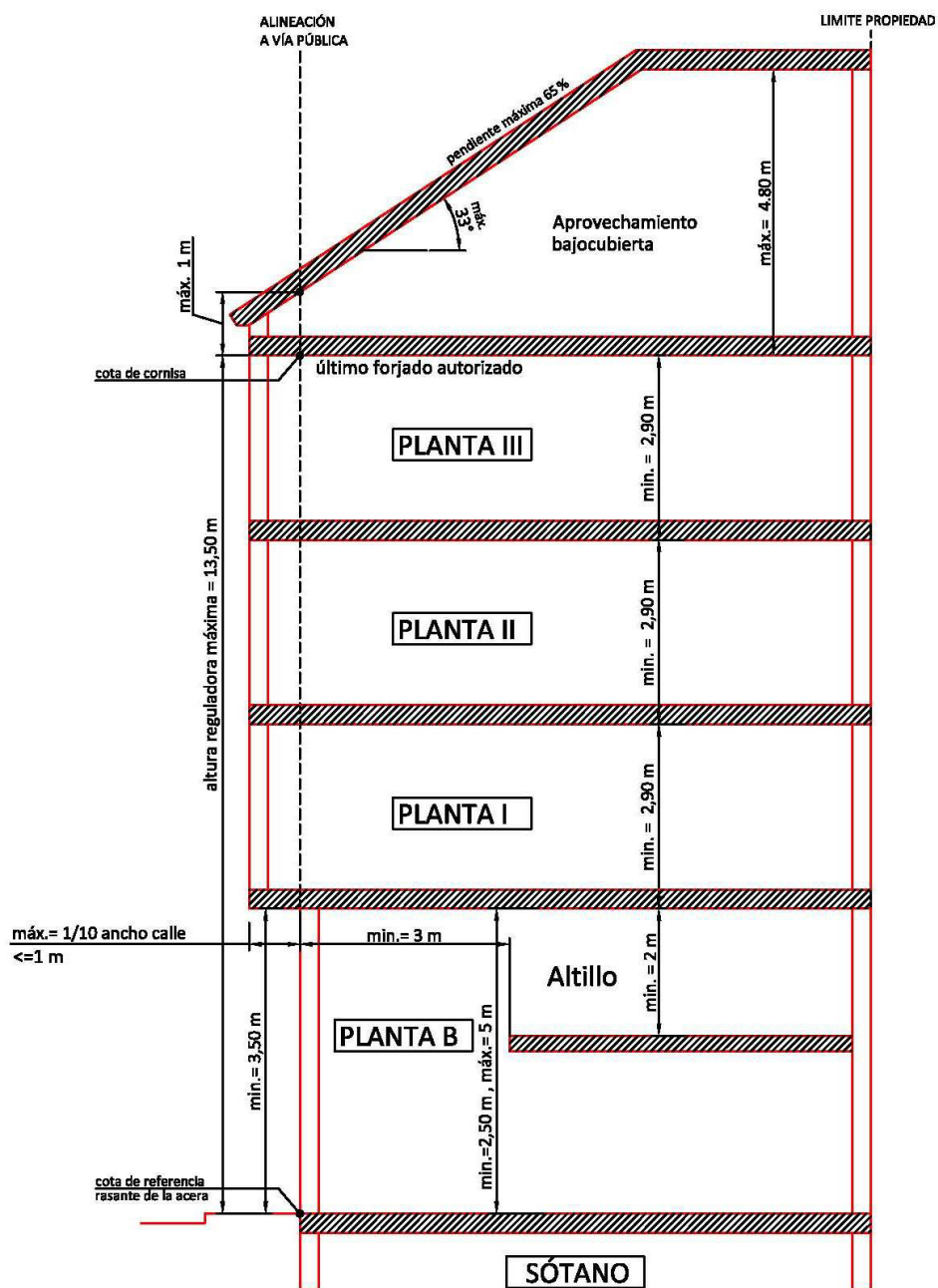
Deberá predominar la vertical a la horizontal, con excepción de los que corresponde al sobrado bajo cubierta, en los que podrá dominar esta última

- **Ornato**

Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones.

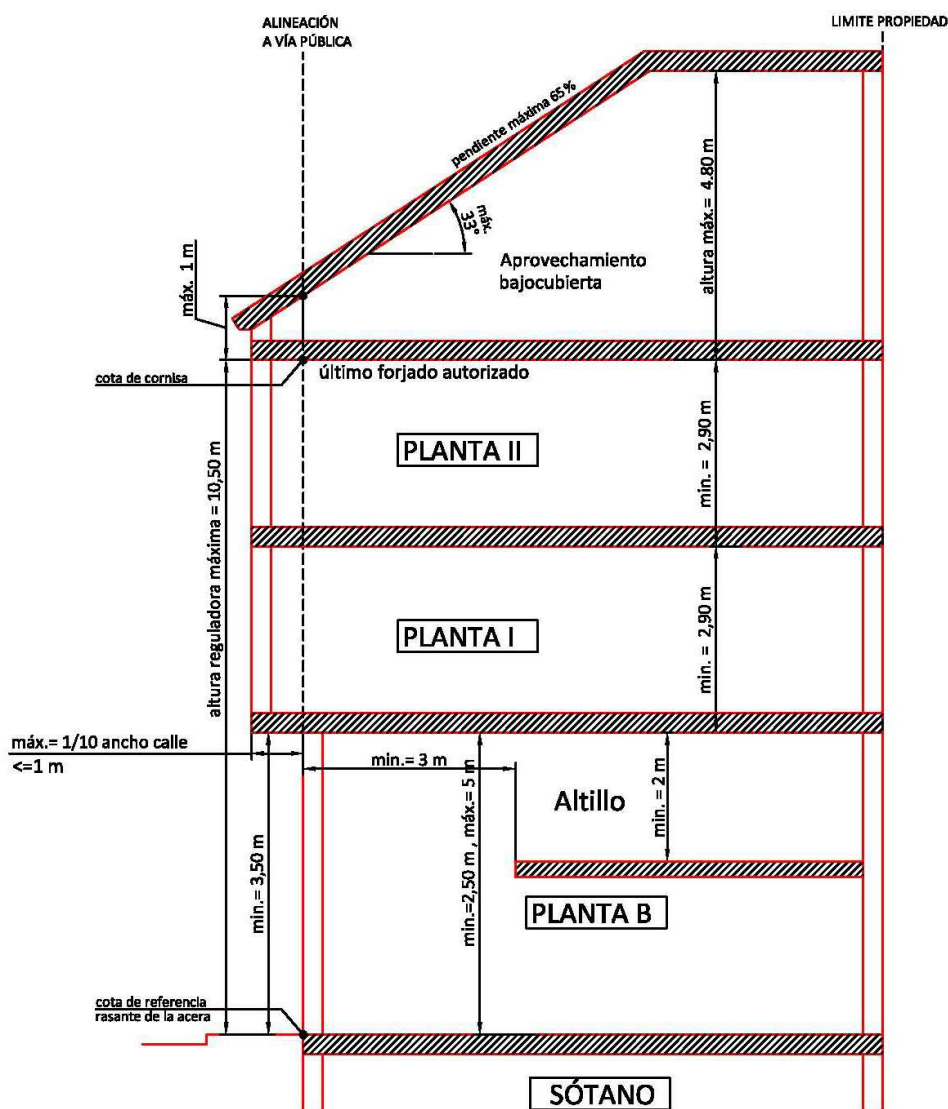
Artículo 284. Ficha urbanística (ZR-2)

CONDICIONES GENERALES



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

CONDICIONES PARTICULARES MANZANA 45



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 3ª. ENSANCHE MANZANA CERRADA (ZR-3)

Artículo 285. Ámbito (ZR-3)

Ocupa la parte grafiada como **ZR-3** en los planos de la serie de zonificación, y comprende las 2 manzanas conformadas para el cierre de malla urbana de las partes traseras de las edificaciones que tienen su fachada Sur a la Avenida Valencia – Avenida de San Francisco y que dan frente a la nueva avenida o bulevar de cierre de ensanche dando frente a los nuevos espacios de equipamiento y zonas verdes de red primaria junto al Barranco Hurón.

Con objeto de permitir una adecuado encaje tipológico así como para garantizar unas buenas condiciones de acceso, iluminación y ventilación de las edificaciones existentes, se establece un sistema de ordenación por alineación a vial y tipología edificatoria de manzana cerrada.

La tipología básica considerada para esta zona de ensanche es la de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, con alineación a vial y profundidad edificable en plantas superiores a la baja.

Artículo 286. Configuración de la zona (ZR-3)

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación a vial, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

Artículo 287. Usos pormenorizados (ZR-3)

1. Uso característico

a) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana configurado mediante una profundidad máxima edificable desde la alineación del vial, en las plantas superiores a la baja.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

a) Administrativo

- b) **Comercial:** Del tipo C1, C2 y C3. Se ubicará siempre por debajo de cualquier otro uso. Para C2 y C3 contará con acceso independiente del uso vivienda. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

- c) **Almacén:** Del tipo A1, A2 y A3. Compatible con uso vivienda sin limitación de superficie. Para A2 y A3 contará con acceso independiente del uso vivienda. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

- d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. Podrán ubicarse en P.B. y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda. Contarán con acceso independiente del uso vivienda.

- e) **Sanitario:** Del tipo Sanitario S1 y S2.

- f) **Educativo**

- g) **Deportivo:** Del tipo Deportivo D1

- h) **Religioso**

- i) **Recreativo:** Del tipo Recreativo R1, R2 y R3. Contarán con acceso independiente de cualquier otro uso.
- j) **Aparcamiento:** Del tipo A1, A2, A3, B1 y B2. En planta baja o sótano
- k) **Industrial:** Del tipo Industrial I1. Se situará en Planta Baja y tendrá accesos independientes a cualquier otro uso no ligado a la actividad. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- l) **Espacios libres**

3. Usos incompatibles

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 288. Parametros urbanísticos (ZR-3)

1. relativos a la manzana y el vial

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

- a) Alineaciones de viales
 - Los edificios se desarrollarán en manzana cerrada, alineando la fachada en todas sus plantas con la línea exterior de parcela a vía pública.

2. Relativos a la parcela

- a) Parcela mínima:
 - La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **100 m²** y una fachada mínima de parcela de **6 ml**.
 - Deberá poder inscribirse entre sus lindes un rectángulo de **6 x 16 metros**.
- b) Segregaciones
 - Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con condiciones inferiores a alguna de las establecidas para la parcela mínima.
 - Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social o de utilidad pública, podrán generarse parcelas inferiores a la mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados.

3. Relativos a la posición

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

- a) Profundidad edificable

- La profundidad máxima edificable en las plantas superiores a la baja es de **16 metros**.
- Sótano, semisótano y planta baja no tienen límite de profundidad edificable

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- No se fija la edificabilidad máxima de la parcela viniendo determinada por las condiciones de ocupación de la parcela, profundidad edificable, número máximo de plantas y aprovechamientos bajo-cubierta.

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada por la edificación permitida en la planta baja es del **100%** de la superficie de la parcela. Las plantas superiores estarán sujetas a la profundidad edificable.

5. Relativos al volumen y la forma

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones

a) Cuerpos volados, elementos salientes y retranqueos

- Sobre patio de manzana se prohíben los miradores.

Artículo 289. Otras condiciones (ZR-3)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

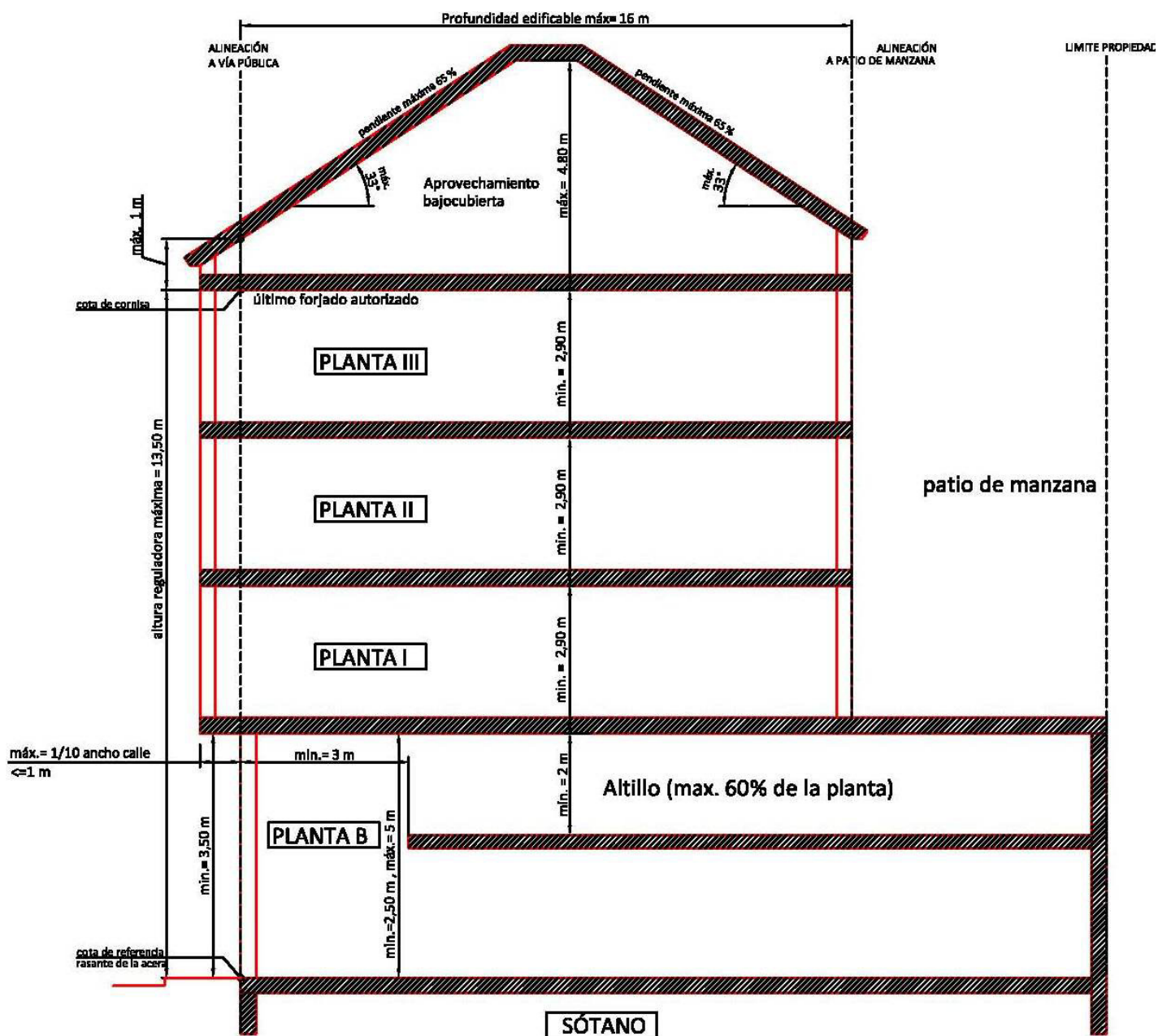
Regirán las mismas condiciones que en ZR-5 (Artículo 316)

3. Dotación aparcamiento

Se realizará una dotación mínima de aparcamiento de una plaza cada 100 m² construidos de uso vivienda con un mínimo de 1 plaza por vivienda

Los locales habilitados para cualquier tipo de actividad abierta al público, se dotarán de una plaza de aparcamiento cada 100 m², o fracción superior a 50 m² de superficie útil del local

Artículo 290. Ficha urbanística (ZR-3)



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 4ª. GRUPO REGIONES DEVASTADAS (ZR-4)

Artículo 291. Ámbito (ZR-4)

Ocupa la parte grafiada como **ZR-4** en los planos de la serie de zonificación, y comprende las 4 manzanas correspondientes al conjunto residencial construido bajo la tutela de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones (DGRDR), delimitadas por la C/ S.Puig de la Bellacasa, Camino Toscal, C/ de Nuestra Señora de Gracia y Avenida Valencia

Su característica fundamental es la homogeneidad de alturas, tipología de viviendas unifamiliares adosadas y sistema de agrupación y composición de espacios libres privados. Las edificaciones se adosan entre ellas, se alinean a vial en sus testeros y se retranquean de la calle en sus frentes.

Artículo 292. Configuración de la zona (ZR-4)

Para esta zona se establece el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

Excepcionalmente, se definen alineaciones respecto de algunas calles

Artículo 293. usos pormenorizados (ZR-4)

1. Uso característico

b) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar en bloque adosado **RBA**.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 289)

3. Usos incompatibles.

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 289)

Artículo 294. Parametros urbanísticos (ZR-4)

Cualquier edificación actual debida a Reg. Devastadas, Sindicatos, etc., quedará obligada en caso de reforma u obra nueva, a respetar las características estéticas y de dotación de aparcamiento, que las actualmente existentes, y no quedará fuera de ordenación por las Normas Urbanísticas de este P.G.O.U..

Para el resto de edificaciones regirán las siguientes condiciones:

1. Relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **100 m²** y un frente mínimo de parcela de **6 metros**.
- No obstante lo anterior, se consideran aptas para edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima, de superficie mayor o igual a **60 m²**, que en la fecha de redacción de este proyecto ya figuren en el plano catastral vigente de forma unitaria e individualizada.

b) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **100 m²** de superficie o **6 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de **75º** con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados. En estas parcelas no serán exigibles los retranqueos o separación de lindes.

3. Relativos a la posición

a) Alineaciones a linde frontal

- La edificación se alineará al linde frontal recayente a la Avenida Valencia y a una distancia mínima de **4 metros** del linde frontal recayente a C/ Toscal, permitiéndose en las parcelas de esquina ajustarse a la alineación en una distancia de **6 metros** desde la calle perpendicular.
- La edificación deberá alinearse al plano de fachada en las calles perpendiculares a la Avenida Valencia.
- En todo caso, se adecuarán a las edificaciones existentes.

b) Distancia mínima a lindes

- La edificación se separará de los lindes no menos de **3 metros** y no más de **5 metros** cuando se trate de lindes paralelos a la Avenida Valencia
- La edificación podrá adosarse a los lindes cuando se trate de lindes perpendiculares a la Avenida Valencia.

- En cualquier caso, si algún plano de la edificación se sitúa sobre medianería, y no queda oculto por edificación existente, se tratará con los mismos materiales y acabado que la fachada principal.
- En todo caso, se adecuarán a las edificaciones existentes.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **1,40 m²t/m²s**

b) Coeficiente de ocupación

- El edificio no ocupará una superficie mayor del **70%** de la superficie de la parcela, incluidas las edificaciones auxiliares según se definen en el artículo 195 de las Normas Urbanísticas.

5. Relativos al volumen y la forma

a) Numero máximo de plantas

- **II (PB +1)**

b) Altura máxima reguladora

- **7,50 metros**

c) Altura mínima

- **2,50 metros**

d) Aticos

- Prohibidos

e) Sótanos

- Permitidos

f) Semisótanos

- Permitidos

g) Cuerpos volados, salientes y retranqueos

- Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las excepciones de que no se autorizan los miradores y la longitud máxima del vuelo de los balcones será de **50 centímetros**. La altura mínima del balcón sobre la rasante de la acera se permite hasta **2,70 metros**.

h) Sobre cota de cornisa

- Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

i) Vallado

- Dado el carácter unitario de esta zona, se ceñirán a los existentes

Artículo 295. Otras condiciones (ZR-4)

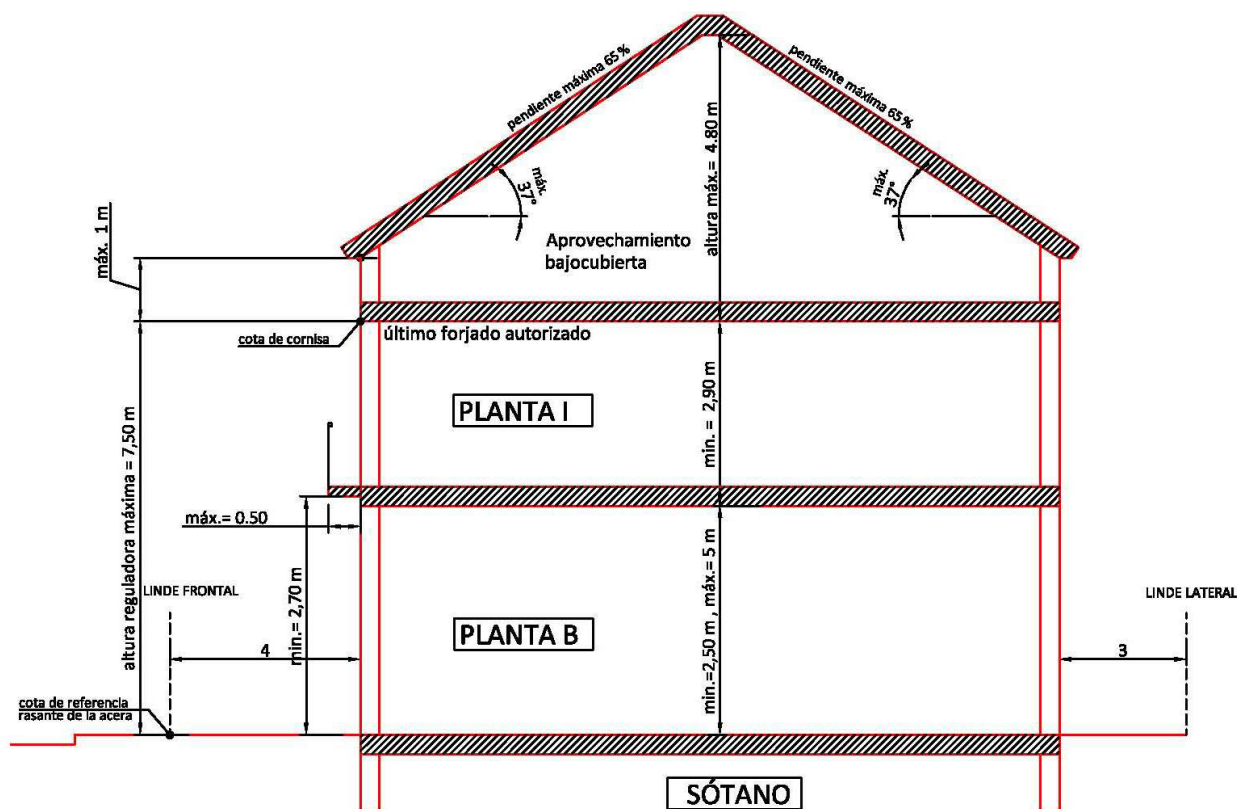
1. Habitabilidad

- Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

- Regirán las mismas condiciones que en ZR-2 (Artículo 297) adaptándose a mantener la actual tipología de estas edificaciones.

Artículo 296. Ficha urbanística (ZR-4)



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 5ª. EDIFICACION AISLADA (ZR-5)

Artículo 297. Ámbito (ZR-5)

Ocupa la parte grafiada como **ZR-5** en los planos de la serie de zonificación, y comprende la mayoría de los tejidos residenciales situados alrededor del Núcleo Histórico y corresponde al ensanche residencial de edificación en bloque abierto que conforma la mayor parte del suelo urbano existente en la fecha de redacción del P.G.O.U., así como el núcleo consolidado de Aguas Blancas, que pasará a formar parte del nuevo suelo urbano.

Asimismo, se incluyen en dicha zona de ordenación al desarrollo residencial de consolidación de vacíos urbanos SUR-UE-5, así como los sectores pormenorizados con programa aprobado SAPU-1 y SAPU-2 y al sector de suelo urbanizable pormenorizado SUPOR-1.

Artículo 298. Normas Sectores con planeamiento asumido (SAPU-1 “El Toscal” y SAPU-2 “Monte Santa Cruz”) (ZR-5)

Las Normas aplicables son las propias de los Planes Parciales aprobados.

Artículo 299. Configuración de la zona (ZR-5)

Para esta zona se establece el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque aislado y el uso global residencial.

Artículo 300. Usos pormenorizados (ZR-5)

1. Uso característico

a) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar en bloque aislado **RBE**.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

a) Administrativo

b) **Comercial:** Del tipo C1 y C2. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

c) **Almacén:** Del tipo A1 y A2. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. Podrán ubicarse en P.B. y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda. Contarán con acceso independiente del uso vivienda.

e) **Sanitario:** Del tipo Sanitario S1 y S2.

f) **Educativo**

g) **Deportivo:** Del tipo Deportivo D1 y D2

h) **Religioso**

i) **Recreativo:** Del tipo Recreativo R1 y R2

j) **Aparcamiento:** Del tipo Aparcamiento A1, A2 y B1

k) **Industrial:** Del tipo Industrial I1. Se situará en Planta Baja y tendrá accesos independientes a cualquier otro uso no ligado a la actividad. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

- l) **Aparcamiento:** Del tipo A1, A2 y B2. En planta baja o sótano. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.
- m) **Espacios libres**

3. Usos incompatibles

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 301. Parametros urbanísticos (ZR-5)

1. Relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **300 m²** y un frente mínimo de parcela de **10 metros**.
- También será edificable la parcela que sin cumplir las condiciones anteriores se pueda identificar en el plano parcelario catastral vigente de forma unitaria e individual y siempre que se cumpla la condición relativa al rectángulo inscrito.

b) Figura inscribible mínima

- En la superficie ocupable (resultante de aplicar los retranqueos de lindes requeridos), deberá poder inscribirse un rectángulo con unas dimensiones mínimas de **4,75 x 10 metros**.

c) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **300 m²** de superficie o **10 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de **75º** con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y/o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados

exclusivamente para los usos citados. En estas parcelas no serán exigibles los retranqueos o separación de lindes.

3. Relativos a la posición

a) Distancia mínima a linde frontal

- La edificación o conjunto edificatorio, se separará un mínimo de **3 metros** del linde frontal de la parcela, recayente a vial o a espacio público.

b) Distancia mínima a resto de lindes

- La edificación o conjunto edificatorio se separará un mínimo de **2 metros** de los demás lindes de la parcela.

c) Excepciones

- La edificación podrá ser adosada a cuantas edificaciones le ocupen las medianerías siempre que estas no sean edificaciones auxiliares y tengan más de una planta respecto al nivel de la parcela. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros a linde frontal y de 2 metros respecto al resto de lindes.
- Las anteriores separaciones no serán de aplicación para las plantas que tengan la condición de semisótano o sótano respecto de la cota de referencia, pero sí que serán exigibles respecto a aquellos lindes en los que la planta en cuestión no tenga la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante.
- Pueden adosarse a los lindes de la parcela, elementos decorativos y edificaciones auxiliares según se definen en el artículo 194 y 195 de las Normas Urbanísticas. Su altura libre será igual o inferior a 2,70 m. y su superficie construida, computada dentro de la superficie de parcela no ocupable por las separaciones a lindes, no será mayor de 20 m².
- En todo caso estas construcciones computarán a los efectos del cálculo de los coeficientes de ocupación y de edificabilidad resultantes en la parcela.
- La cubierta de estas construcciones deberá ser no transitable y con una tipología de tejado. Su superficie no se incluirá en el cómputo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Si estas construcciones, en el linde al cual se adosan, tuvieran la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante, la cubierta de las mismas podrá ser plana y transitable en todo el ámbito donde se mantenga dicha condición.
- En este caso su superficie sí que deberá computarse a los efectos del cálculo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Quedan autorizadas las edificaciones existentes, en sus actuales condiciones de ubicación en la parcela y que en la fecha de redacción de este Plan, ya hubiera constancia catastral de su existencia, no obstante cualquier modificación y, o ampliación, en el caso de que altere la superficie ocupada preexistente, deberá ajustarse a las separaciones indicadas. En todo caso la superficie construida resultante para la totalidad de la edificación deberá ser inferior a la edificabilidad neta máxima autorizada para la parcela y correspondiente al coeficiente de edificabilidad máximo de **1,50 m² techo/m² suelo**.

- No serán exigibles las separaciones a lindes en aquellas parcelas, que no cumplan las condiciones requeridas para la parcela mínima y que se destinen a usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social o de utilidad pública.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **1,50 m²t/m²s**

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada en la parcela por el conjunto de la edificación, no será mayor del **50%** de la superficie de la parcela, incluidas las edificaciones auxiliares.

5. Relativos al volumen y la forma

a) Número máximo de plantas

- **III (PB +2)**

b) Altura máxima reguladora

- **10,50 metros**
- En caso de edificios con frentes a dos o más viales, se observarán las condiciones establecidas en el artículo 177

c) Áticos

- Prohibidos

d) Sótanos y semisótanos

- Permitidos

e) Cuerpos volados, elementos salientes y retranqueos

- Se permiten todo tipo de vuelos dentro de la superficie ocupable de la parcela, debiendo mantener las distancias requeridas a lindes y computar su proyección horizontal como superficie ocupada, excepto aquellos elementos volados tales como aleros, cornisas, impostas y otros elementos no susceptibles de ser considerados en la superficie construida del edificio y que se definen como elementos salientes en el art. 197

f) Sobre cota de cornisa

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

g) Vallado

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos lindes.
- El vallado de los lindes frontales se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Los cerramientos recayentes a los lindes frontales podrán ser opacos hasta una altura máxima de **1,50 metros** sobre el nivel del terreno natural de la parcela o de la acera en el caso de que el nivel de aquel quede igual o por debajo de la rasante de la calle. A partir de esta cota y hasta un máximo de **2,20 metros**, el cerramiento será de cerrajería y/o de tipo vegetal, celosías, etc. En los ámbitos de los accesos a las parcelas, se permitirán elementos singulares para la formación de portales, hasta una altura total de coronación de **3,75 metros**.
- En el resto de lindes los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura máxima de **2,20 metros** medidos sobre el nivel del terreno natural de la parcela o del forjado de planta de semisótano o sótano sobre el que se asiente.

Artículo 302. Otras condiciones (ZR-5)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán libres, siendo únicamente de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- **Cubiertas**

Se prohíben los acabados vidriados, brillantes y pulidos.

Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica galvanizadas o en color metálico natural, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrio y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

- **Fachadas**

Se prohíbe dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Se recomienda en general los acabados enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente y con acabado de colores claros. Quedan prohibidos los acabados con colores vivos o estridentes.

- **Medianerías**

Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

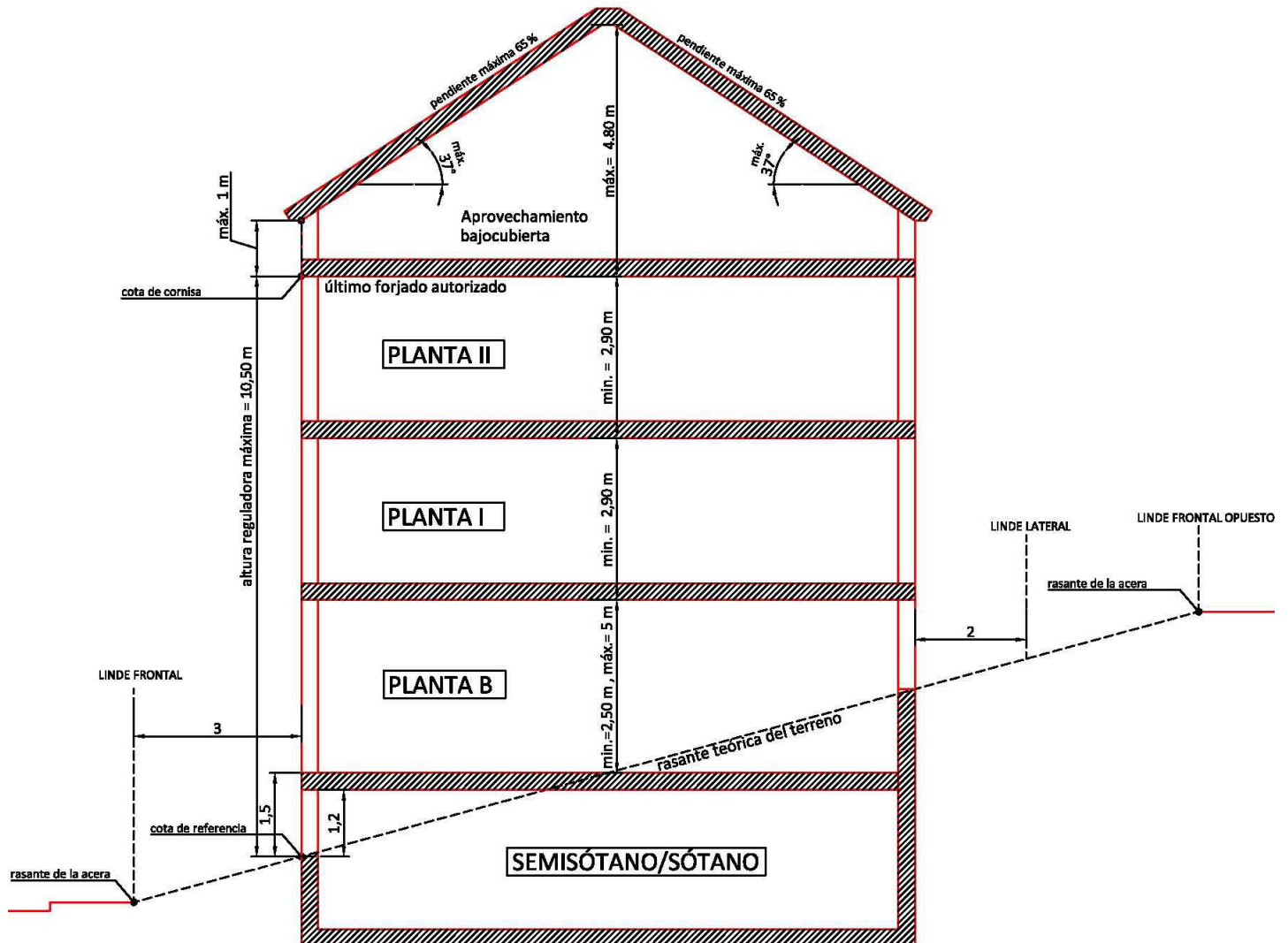
- **Ornato**

Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones.

3. Dotación aparcamiento

Se realizará una dotación mínima de aparcamiento de una plaza cada 100 m² construidos de uso vivienda con un mínimo de 1 plaza por vivienda

Los locales habilitados para cualquier tipo de actividad abierta al público, se dotarán de una plaza de aparcamiento cada 100 m², o fracción superior a 50 m² de superficie útil del local

Artículo 303. Ficha urbanística (ZR-5)

NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 6ª. EDIFICACION AISLADA 2 (ZR-6)

Artículo 304. Ámbito (ZR-6)

Ocupa la parte grafiada como **ZR-6** en los planos de la serie de zonificación, y comprende los nuevos desarrollos residenciales correspondientes a las unidades de ejecución de bordes SUR-UE-2, SUR-UE-3 y SUR-UE-4 , así como a los nuevos desarrollos residenciales correspondientes a los sectores de suelo urbanizable pormenorizados SUPOR-2 y SUPOR-3.

Artículo 305. Configuración de la zona (ZR-6)

Para esta zona se establece el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque aislado y el uso global residencial.

Artículo 306. Usos pormenorizados (ZR-6)

1. Uso característico

a) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar en bloque aislado **RBE**.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

a) Administrativo

b) **Comercial:** Del tipo C1 y C2. En edificios de uso mixto, se ubicará siempre por debajo de cualquier otro uso.

c) **Almacén:** Del tipo A1 y A2. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. Podrán ubicarse en P.B. y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda. Contarán con acceso independiente del uso vivienda.

e) **Sanitario:** Del tipo Sanitario S1 y S2.

f) Educativo

g) **Deportivo:** Del tipo Deportivo D1 y D2

h) Religioso

i) **Recreativo:** Del tipo Recreativo R1 y R2

j) **Aparcamiento:** Del tipo Aparcamiento A1, A2 y B1

k) **Industrial:** Del tipo Industrial I1. Se situará en Planta Baja y tendrá accesos independientes a cualquier otro uso no ligado a la actividad. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

l) **Aparcamiento:** Del tipo A1, A2 y B2. En planta baja o sótano. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

m) Espacios libres

3. Usos incompatibles

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 307. Parametros urbanisticos (ZR-6)

1. Relativos a la manzana y el vial**a) Alineaciones de viales**

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela**a) Parcela mínima**

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **300 m²** y un frente mínimo de parcela de **10 metros**.
- También será edificable la parcela que sin cumplir las condiciones anteriores se pueda identificar en el plano parcelario catastral vigente de forma unitaria e individual y siempre que se cumpla la condición relativa al rectángulo inscrito.

b) Figura inscribible mínima

- En la superficie ocupable (resultante de aplicar los retranqueos de lindes requeridos), deberá poder inscribirse un rectángulo con unas dimensiones mínimas de **4,75 x 10 metros**.

c) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **300 m²** de superficie o **10 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de **75º** con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados. En estas parcelas no serán exigibles los retranqueos o separación de lindes.

3. Relativos a la posición**a) Distancia mínima a linde frontal**

- La edificación o conjunto edificatorio, se separará un mínimo de **3 metros** del linde frontal de la parcela, recayente a vial o a espacio público.

b) Distancia mínima a resto de lindes

- La edificación o conjunto edificatorio se separará un mínimo de **2 metros** de los demás lindes de la parcela.

c) Excepciones

- La edificación podrá ser adosada a cuantas edificaciones le ocupen las medianerías siempre que estas no sean edificaciones auxiliares y tengan más de una planta respecto al nivel de la parcela. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros a linde frontal y de 2 metros respecto al resto de lindes.
- Las anteriores separaciones no serán de aplicación para las plantas que tengan la condición de semisótano o sótano respecto de la cota de referencia, pero sí que serán exigibles respecto a aquellos lindes en los que la planta en cuestión no tenga la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante.
- Pueden adosarse a los lindes de la parcela, elementos decorativos y edificaciones auxiliares según se definen en el artículo 197 y 198 de las Normas Urbanísticas. Su altura libre será igual o inferior a 2,70 m. y su superficie construida, computada dentro de la superficie de parcela no ocupable por las separaciones a lindes, no será mayor de 20 m².
- En todo caso estas construcciones computarán a los efectos del cálculo de los coeficientes de ocupación y de edificabilidad resultantes en la parcela.
- La cubierta de estas construcciones deberá ser no transitable y con una tipología de tejado. Su superficie no se incluirá en el cómputo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Si estas construcciones, en el linde al cual se adosan, tuvieran la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante, la cubierta de las mismas podrá ser plana y transitable en todo el ámbito donde se mantenga dicha condición.
- En este caso su superficie sí que deberá computarse a los efectos del cálculo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Quedan autorizadas las edificaciones existentes, en sus actuales condiciones de ubicación en la parcela y que en la fecha de redacción de este Plan, ya hubiera constancia catastral de su existencia, no obstante cualquier modificación y, o ampliación, en el caso de que altere la superficie ocupada preexistente, deberá ajustarse a las separaciones indicadas. En todo caso la superficie construida resultante para la totalidad de la edificación deberá ser inferior a la edificabilidad neta máxima autorizada para la parcela y correspondiente al coeficiente de edificabilidad máximo de **1,00 m² techo/m² suelo**.
- No serán exigibles las separaciones a lindes en aquellas parcelas, que no cumplan las condiciones requeridas para la parcela mínima y que se destinen a usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social o de utilidad pública.

4. Relativos a la intensidada) Coeficiente de edificabilidad neta

- **1,00 m²t/m²s**

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada en la parcela por el conjunto de la edificación, no será mayor del **50%** de la superficie de la parcela, incluidas las edificaciones auxiliares.

5. Relativos al volumen y la formaa) Número máximo de plantas

- **II (PB +2)**

b) Altura máxima reguladora

- **7,50 metros**
- En caso de edificios con frentes a dos o más viales, se observarán las condiciones establecidas en el artículo 177

c) Áticos

- Prohibidos

d) Sótanos y semisótanos

- Permitidos

e) Cuerpos volados, elementos salientes y retranqueos

- Se permiten todo tipo de vuelos dentro de la superficie ocupable de la parcela, debiendo mantener las distancias requeridas a lindes y computar su proyección horizontal como superficie ocupada, excepto aquellos elementos volados tales como aleros, cornisas, impostas y otros elementos no susceptibles de ser considerados en la superficie construida del edificio y que se definen como elementos salientes en el artículo 297

f) Sobre cota de cornisa

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

g) Vallado

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos lindes.
- El vallado de los lindes frontales se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Los cerramientos recayentes a los lindes frontales podrán ser opacos hasta una altura máxima de **1,50 metros** sobre el nivel del terreno natural de la parcela o de la acera en el caso de que el nivel de aquel quede igual o por debajo de la rasante de la calle. A partir de esta cota y hasta un máximo de **2,20 metros**, el cerramiento será de cerrajería y/o de tipo vegetal, celosías, etc. En los ámbitos de los accesos a las parcelas, se permitirán elementos singulares para la formación de portales, hasta una altura total de coronación de **3,75 metros**.

- En el resto de lindes los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura máxima de **2,20 metros** medidos sobre el nivel del terreno natural de la parcela o del forjado de planta de semisótano o sótano sobre el que se asiente.

Artículo 308. Otras condiciones (ZR-6)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán libres, siendo únicamente de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- **Cubiertas**

Se prohíben los acabados vidriados, brillantes y pulidos.

Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica galvanizadas o en color metálico natural, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrio y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

- **Fachadas**

Se prohíbe dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Se recomienda en general los acabados enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente y con acabado de colores claros. Quedan prohibidos los acabados con colores vivos o estridentes.

- **Medianerías**

Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

- **Ornato**

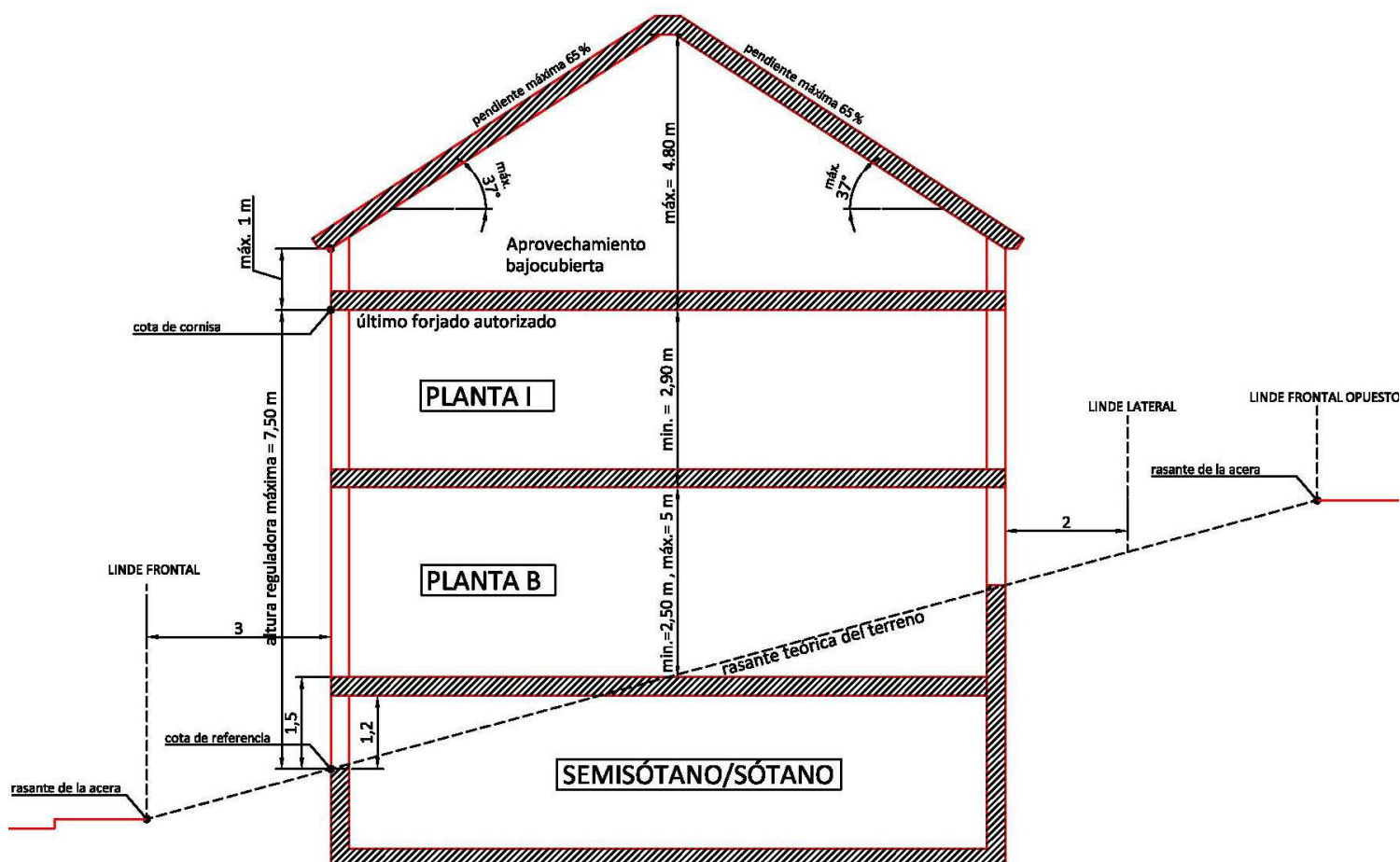
Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones.

3. Dotación aparcamiento

Se realizará una dotación mínima de aparcamiento de una plaza cada 100 m² construidos de uso vivienda con un mínimo de 1 plaza por vivienda

Los locales habilitados para cualquier tipo de actividad abierta al público, se dotarán de una plaza de aparcamiento cada 100 m², o fracción superior a 50 m² de superficie útil del local

Artículo 309. Ficha urbanística (ZR-6)



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 7ª. GRUPOS DISPERSOS (ZR-7)

Artículo 310. Ámbito (ZR-7)

Ocupa la parte grafiada como **ZR-7** en los planos de la serie de zonificación, y comprende los conjuntos urbanos correspondientes a la “Masada del Sordo” y a la “Masía de Parrela”, consolidados a lo largo del tiempo, como conjuntos residenciales vinculados a explotaciones agrarias y algunos pequeños usos industriales auxiliares vinculados.

La estructura general de la zona tiene una mezcla de tipologías donde predomina la de desarrollos suburbanos con parcelas de tamaños diversos parcialmente ocupadas por la edificación. También existen algunas viviendas adosadas a las medianeras y con espacios libres frontales y traseros.

Cabe señalar que se establece un sistema de ordenación que permita resolver la casuística que se produce en lo consolidado con anterioridad incluso a las Normas Subsidiarias.

Artículo 311. Configuración de la zona (ZR-7)

De modo general, esta zona se configura por la integración de un sistema de ordenación de edificación aislada con tipología edificatoria mixta de bloque aislado o adosado a cualquier tipo de lindes y el uso global residencial.

Artículo 312. Usos pormenorizados (ZR-7)

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 289)

Artículo 313. Parametros urbanísticos (ZR-7)

1. Relativos a la manzana y el vial

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

b) Alineaciones de viales

- La alineación a linde frontal será libre.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **100 m²** y un frente mínimo de parcela de **5 metros**.
- También será edificable aquella parcela que sin reunir las condiciones anteriores, se pueda identificar de forma unitaria e individualizada en el plano parcelario catastral vigente.

b) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **100 m²** de superficie o **5 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de 75º con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados.

3. Relativos a la posición

a) Alineaciones a linde frontal

- La alineación al linde frontal será libre.

b) Distancia mínima a lindes

- La edificación podrá adosarse al resto de lindes.
- En caso de retranquearse, lo hará un mínimo de **2 metros**.
- En todo caso, se adecuarán a las edificaciones existentes.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **2,1 m²t/m²s.**

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada en la parcela por el conjunto de la edificación no será mayor del **70%**

5. Relativos al volumen y la forma

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290), con las siguientes variaciones:

a) Numero máximo de plantas

- **III (PB+2)**

b) Altura máxima reguladora

- **10,50 metros**

c) Cuerpos volados, salientes y retranqueos

- Se prohíben los cuerpos volados cerrados y miradores sobre la vía pública o sobrepasando los límites de la parcela.

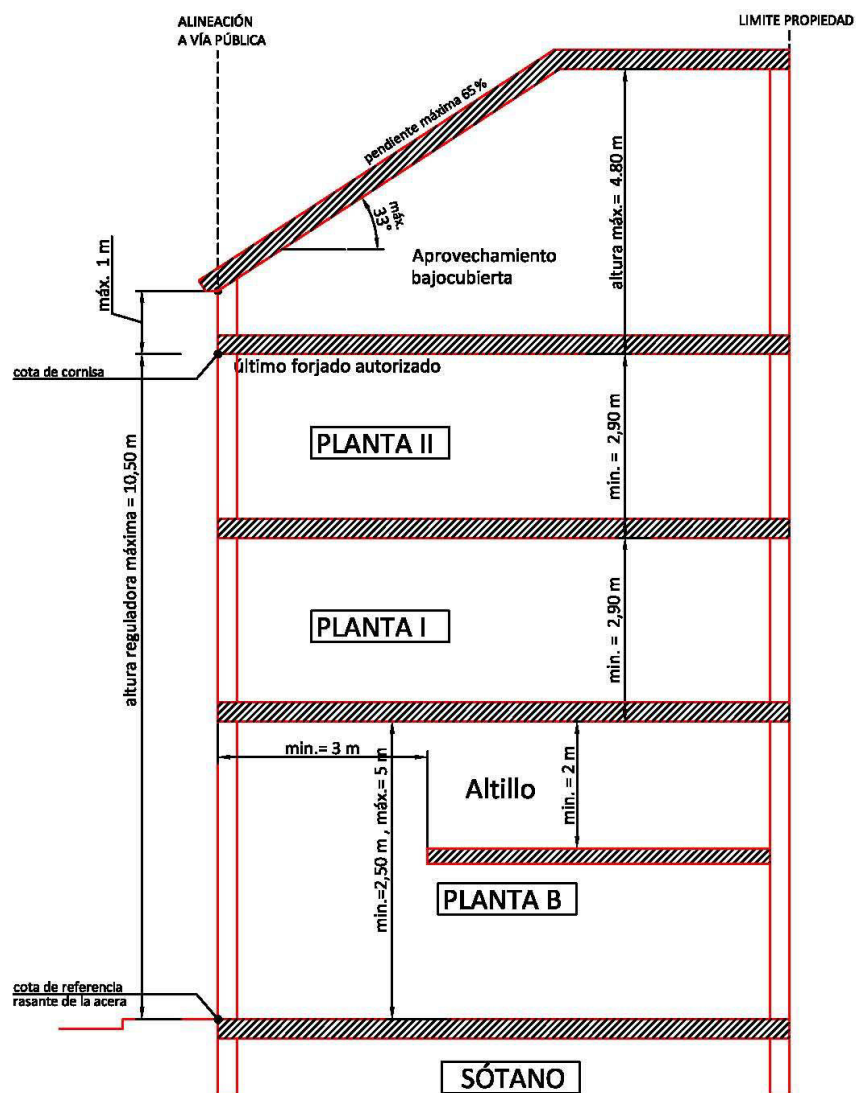
Artículo 314. Otras condiciones (ZR-7)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

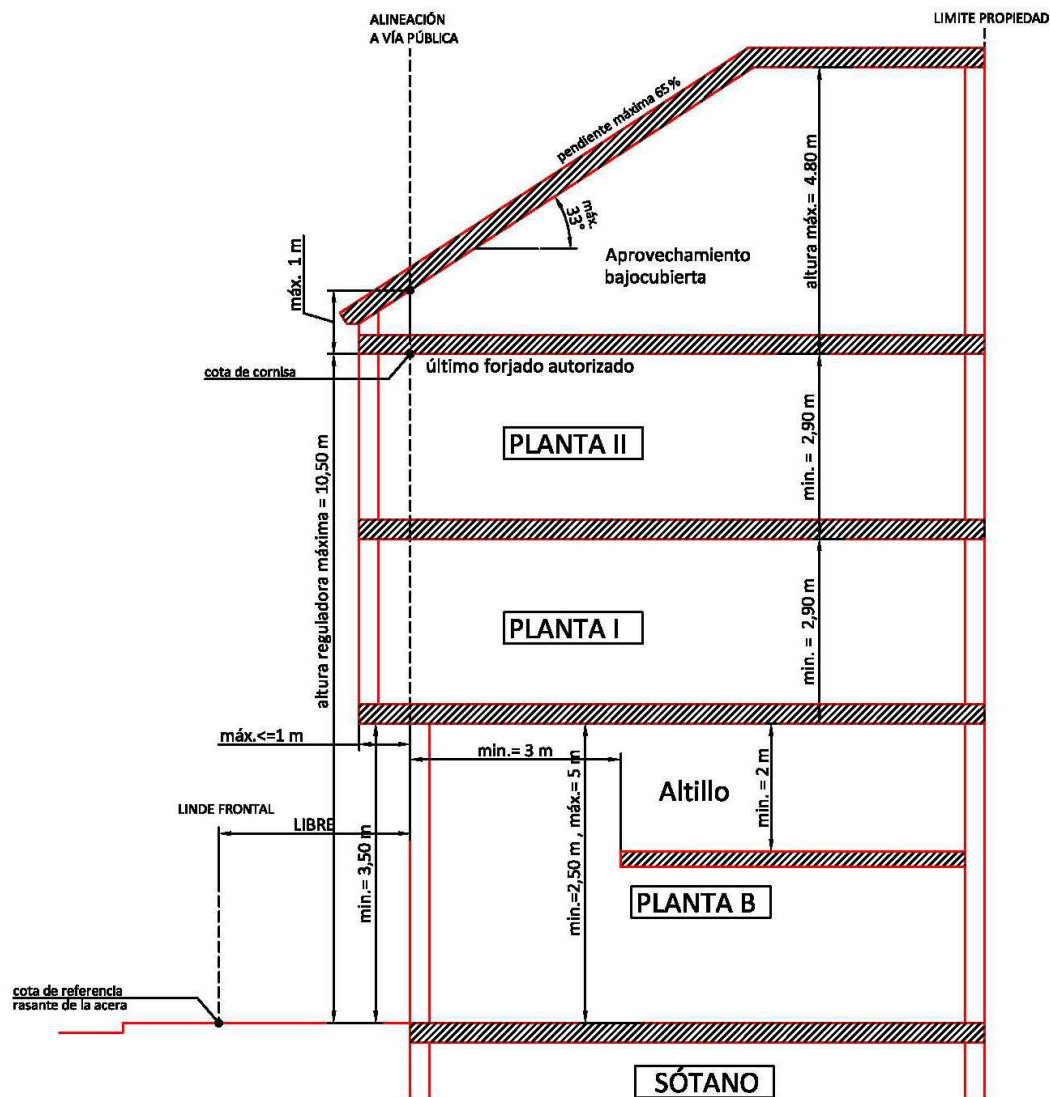
2. Condiciones estéticas

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

Artículo 315. Ficha urbanística (ZR-7)**(CASO 1) EDIFICACION ALINEADA A VIAL**

NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

(CASO 2) EDIFICACION RETRANQUEADA



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 8ª. COOPERATIVA (ZI-1)

Artículo 316. Ámbito (ZI-1)

Ocupa la parte grafiada como **ZI-1** en los planos de la serie de zonificación, y engloba exclusivamente al edificio de la cooperativa agraria local, considerada como un elemento relevante a nivel socioeconómico que se encuentra insertado dentro del suelo urbano residencial y que precisa de regulación específica para su coexistencia con dicho entorno.

Artículo 317. Configuración de la zona (ZI-1)

Para esta zona no se establece ningún sistema de ordenación preestablecido dado que corresponde a una única manzana con unas edificaciones correspondientes a la cooperativa agraria, que mantendrá sus condiciones actuales. El uso global industrial ligero / terciario.

Artículo 318. Usos pormenorizados (ZI-1)

1. Uso característico

- a) **Industrial:** Del tipo I1, I2 e I3. Del tipo agrícola o directamente relacionado con el sector primario

2. Usos compatibles

- a) **Administrativo**
- b) **Comercial:** Del tipo C1, C2 y C3
- c) **Almacén:** Del tipo A1, A2 y A3. Del tipo B exclusivamente para almacenamiento de productos vinculados al uso agrícola.
- d) **Estación de servicio**

3. Usos incompatibles

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso industrial/terciario, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 319. Parametros urbanísticos (ZI-1)

1. Relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- No se establece, correspondiendo a las parcelas de la cooperativa, identificada en el plano parcelario catastral vigente.

b) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de dichas parcelas.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas cuyo uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados.

3. Relativos a la posición

a) Distancia mínima a lindes frontales

- La edificación o conjunto edificatorio podrá adosarse a todos sus lindes incluidos los frontales

b) Distancia mínima a resto de lindes

- En caso de separarse de alguno de los lindes, la edificación o conjunto edificatorio se separará un mínimo de **3 metros**.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **0,80 m²t/m²s**, correspondiente a la edificación existente y sus edificaciones auxiliares
- Las entreplantas en el interior de naves industriales, según se definen en el artículo 186, no computan aprovechamiento urbanístico.
- Las entreplantas serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada máxima de parcela será del **80%** de la superficie total de la misma.

5. Relativos al volumen y la forma

a) Numero máximo de plantas

- **II (PB+1)**

b) Altura máxima reguladora

- **7,50 metros**
 - Se exceptúan de esta limitación elementos singulares que por características específicas de proceso de producción y justificadamente exigieran mayor altura.
- c) Sótanos y semisótanos
- Permitidos
- d) Cuerpos volados
- Solo es admisible el ancho de los aleros de cubierta hasta un máximo de 40 cms.
- e) Sobre espacio libre de parcela
- En el espacio libre de parcela, no podrán acopiarse materiales volátiles sin la adopción de las medidas correctoras apropiadas.
- f) Vallado
- En los lindes no ocupados por la edificación, será obligatorio el vallado..
 - No será necesario el vallado de las fachadas a vía pública cuando el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento. Será imprescindible que la solera de la acera reúna las condiciones técnicas resistentes adecuadas al tráfico.
 - La valla de la/s fachada/s de parcela se realizará con materiales de calidad no inferior al cuerpo de fachada del edificio.
 - Las condiciones del vallado y los accesos serán libres y deben verificar:
 - a. Altura mínima total: 2 metros.
 - b. Altura máxima de cuerpo de obra ciego: 2 metros.
 - c. El vallado y los accesos respetarán las condiciones funcionales y de ornato exigibles en la vía pública.

SECCIÓN 9ª. INDUSTRIAL LIGERA-TERCIARIO (ZI-2)

Artículo 320. Ámbito (ZI-2)

Ocupa la parte grafiada como **ZI-2** en los planos de la serie de zonificación, y engloba tanto a los suelos industriales existentes consolidados como suelo urbano como los nuevos desarrollos de suelo urbanizable pormenorizado industrial ligera-terciario, correspondientes a los sectores SUPOI-1 “La Hoya” SUPOI-2 “Torrejón” y SUPOI-3 “El Martes”.

Dadas las condiciones actuales como las previsiones futuras para este tipo de uso del municipio, junto al hecho de encontrarse colindante a tejidos residenciales, y con objeto de minimizar el impacto que pueda tener, se define como industrial ligero-terciario, estableciendo un sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento.

Su estratégica situación en las proximidades de las salidas de la ciudad, pero relativamente cercanas al centro, aconseja una flexibilización del uso, por su gran aptitud para usos terciarios.

Artículo 321. Configuración de la zona (ZI-2)

Para esta zona se establece el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial ligero-terciario.

Artículo 322. Usos pormenorizados (ZI-2)

1. Uso característico

- a) **Industrial:** Del tipo I1, I2 e I3

2. Usos compatibles

- a) **Administrativo**
- b) **Comercial:** Del tipo C1, C2 , C3
- c) **Almacén:** Del tipo A1, A2 , A3 y B
- d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. En edificio de uso exclusivo
- e) **Deportivo:** En edificio de uso exclusivo
- f) **Recreativo:** De cualquier tipo. R3, R4 y R5, en edificio de uso exclusivo
- g) **Aparcamiento:** Del tipo A2, A3 y C1.
- h) **Espacios libres**
- i) **Tanatorios**
- j) **Estación de servicio**

3. Usos incompatibles

Está especialmente prohibido el uso vivienda y el resto de usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso industrial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 323. Parametros urbanísticos (ZI-2)

1. Relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **250 m²** y un linde frontal con una longitud mínima de **12 metros**.

b) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **250 m²** de superficie o **12 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de 75º con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados. En estas parcelas no serán exigibles los retranqueos o separación de lindes.

3. Relativos a la posición

a) Distancia mínima a linde frontal

- La edificación se separará un mínimo de **6 metros** del linde frontal de la parcela, recayente a vial o a espacio público.

b) Distancia mínima a resto de lindes

- La edificación se separará un mínimo de **3 metros** de los demás lindes de la parcela.

c) Excepciones

- Las edificaciones existentes en áreas consolidadas en la fecha de redacción del P.G.O.U., que incumplan algunas de estas condiciones, no se considerarán fuera de ordenación

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **1 m²t/m²s**
- Las entreplantas en el interior de naves industriales, según se definen en el artículo 186, no computan aprovechamiento urbanístico.
- Las entreplantas serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada máxima de parcela vendrá dada por la aplicación del volumen edificable y de las condiciones sobre retranqueos.

5. Relativos al volumen y la formaa) Numero máximo de plantas

- En uso industrial o almacén: **II (PB+1)**
- En otros usos: **III (PB + 2)**, respetando la intensidad prevista de 1m²t/m²s.

b) Altura máxima reguladora

- En uso industrial o almacén: **7,50 m**
- En otros usos: **10,50 m**

c) Altura total

- **3 metros** por encima de la altura de cornisa

d) Sótanos

- Permitidos
- No podrán rebasar en forma y superficie, la proyección en planta del edificio.

e) Semisótanos

- Permitidos
- no podrán rebasar en forma y superficie, la proyección en planta del edificio.

f) Cuerpos volados

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela solo es admisible el ancho de los aleros de cubierta hasta un máximo de 40 cms.

g) Sobre espacio libre de parcela

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela no se permite ningún tipo de construcción por encima de la cota de planta baja.

- Sobre el espacio mínimo libre de parcela resultante de toda la franja de retranqueo de 6 metros desde el linde frontal de fachada a vial o espacio público, no se podrá situar ningún cuerpo de obra, instalación, depósito u otros.
- Dicho espacio libre de parcela a fachada no podrá destinarse a almacén o acopio de materiales.
- El espacio libre de parcela a fachada se destinará preferentemente, a aparcamiento y zonas ajardinadas.
- En el resto del espacio libre de parcela, no podrán acopiarse materiales volátiles sin la adopción de las medidas correctoras apropiadas.

h) Vallado

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos sus linderos.
- No será necesario el vallado de las fachadas a vía pública cuando el espacio libre de parcela se destine a aparcamiento. Será imprescindible que la solera de la acera reúna las condiciones técnicas resistentes adecuadas al tráfico.
- La valla de la/s fachada/s de parcela se realizará con materiales de calidad no inferior al cuerpo de fachada del edificio.
- Las condiciones del vallado y los accesos serán libres y deben verificar:
 - a. Altura mínima total: 2 metros.
 - b. Altura máxima de cuerpo de obra ciego: 1 metro.
 - c. El vallado y los accesos respetarán las condiciones funcionales y de ornato exigibles en la vía pública.

Artículo 324. Otras condiciones (ZI-2)

1. Habitabilidad

Sótanos y semisótanos no podrán destinarse a actividades que requieran la presencia continuada de personas en funciones laborales.

2. Dotación aparcamiento

Se realizará una dotación mínima de aparcamiento siguiente:

- Para usos comerciales y recreativos: 1 plaza cada 25 m² construidos
- Para usos hosteleros y similares: 1 plaza cada 50 m² construidos
- Para usos industriales y otros usos terciarios no relacionados: 1 plaza cada 100 m² construidos

SECCIÓN 10ª. ZONA DE ACTUACIONES DIVERSAS (Z-MOE-AD)

Artículo 325. Ámbito (Z-MOE-AD)

Ocupa la parte grafiada como **Z-MOE-AD** en los planos de la serie de zonificación, y engloba parte de la zona de vacío urbano existente en la cota más alta del Núcleo Histórico, en la cabecera Norte del mismo, correspondiente al entorno del “Chalet de los Martínez”.

Artículo 326. Configuración de la zona (Z-MOE-AD)

Para esta zona se establece el sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque aislado y el uso global residencial.

Artículo 327. Usos pormenorizados (Z-MOE-AD)

1. Uso característico

a) Vivienda

- Tipología vivienda unifamiliar o plurifamiliar en bloque aislado **RBE**.
- Sólo se permite en planta baja y plantas piso.

2. Usos compatibles

a) Administrativo

b) **Comercial:** Del tipo C1 y C2. En edificios de uso mixto, se ubicará siempre por debajo de cualquier otro uso.

c) **Almacén:** Del tipo A1 y A2

d) **Hotelero:** Del tipo Hotelero H1. Podrán ubicarse en P.B. y plantas de piso, siempre que se sitúen por debajo de las plantas dedicadas a vivienda. Contarán con acceso independiente del uso vivienda.

e) **Sanitario:** Del tipo Sanitario S1 y S2.

f) Educativo

g) **Deportivo:** Del tipo Deportivo D1 y D2

h) Religioso

i) **Recreativo:** Del tipo Recreativo R1 y R2

j) **Industrial:** Del tipo Industrial I1. Se situará en Planta Baja y tendrá accesos independientes a cualquier otro uso no ligado a la actividad. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

k) **Aparcamiento:** Del tipo A1, A2 y B2. En planta baja o sótano. Están prohibidos en edificios de uso exclusivo.

l) Espacios libres

3. Usos incompatibles

Están prohibidos todos los usos no relacionados, así como los que resultaran incompatibles con el uso residencial, o los que alteraran las condiciones ambientales o funcionales de la vía pública.

Artículo 328. Parametros urbanísticos (Z-MOE-AD)

1. Relativos a la manzana y el vial

a) Alineaciones de viales

- Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Rasantes

- Son las que vienen definidas por el estado actual consolidado o en su defecto mediante interpretación por los servicios técnicos municipales de los datos en planos de rasantes.

2. Relativos a la parcela

a) Parcela mínima

- La parcela urbana edificable tendrá una superficie mínima de **300 m²** y un frente mínimo de parcela de **10 metros**.
- También será edificable la parcela que sin cumplir las condiciones anteriores se pueda identificar en el plano parcelario catastral vigente de forma unitaria e individual y siempre que se cumpla la condición relativa al rectángulo inscrito.

b) Figura inscribible mínima

- En la superficie ocupable (resultante de aplicar los retranqueos de lindes requeridos), deberá poder inscribirse un rectángulo con unas dimensiones mínimas de **4,75 x 10 metros**.

c) Segregaciones

- Están prohibidas las segregaciones de las que resultara alguna de las parcelas con menos de **300 m²** de superficie o **10 metros** de fachada.
- Están prohibidas las segregaciones que provoquen líneas de medianería que formen menos de **75º** con las líneas de fachada.
- Excepcionalmente y para facilitar la ubicación de usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social y, o de utilidad pública, podrán generarse parcelas que incumplan todas o cualquiera de las condiciones de la parcela mínima. Su uso y aprovechamiento quedarán condicionados exclusivamente para los usos citados. En estas parcelas no serán exigibles los retranqueos o separación de lindes.

3. Relativos a la posición

a) Distancia mínima a linde frontal

- La edificación o conjunto edificatorio, se separará un mínimo de **3 metros** del linde frontal de la parcela, recayente a vial o a espacio público.

b) Distancia mínima a resto de lindes

- La edificación o conjunto edificatorio se separará un mínimo de **2 metros** de los demás lindes de la parcela.

c) Excepciones

- La edificación podrá ser adosada a cuantas edificaciones le ocupen las medianerías siempre que estas no sean edificaciones auxiliares y tengan más de una planta respecto al nivel de la parcela. En el resto de los lindes de parcela la edificación será aislada y tendrá una separación mínima de 3 metros a linde frontal y de 2 metros respecto al resto de lindes.
- Las anteriores separaciones no serán de aplicación para las plantas que tengan la condición de semisótano o sótano respecto de la cota de referencia, pero sí que serán exigibles respecto a aquellos lindes en los que la planta en cuestión no tenga la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante.
- Pueden adosarse a los lindes de la parcela, elementos decorativos y edificaciones auxiliares según se definen en el artículo 297 y 298 de las Normas Urbanísticas. Su altura libre será igual o inferior a 2,70 m. y su superficie construida, computada dentro de la superficie de parcela no ocupable por las separaciones a lindes, no será mayor de 20 m².
- En todo caso estas construcciones computarán a los efectos del cálculo de los coeficientes de ocupación y de edificabilidad resultantes en la parcela.
- La cubierta de estas construcciones deberá ser no transitable y con una tipología de tejado. Su superficie no se incluirá en el cómputo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Si estas construcciones, en el linde al cual se adosan, tuvieran la condición de sótano o semisótano respecto a la rasante del terreno natural de la parcela colindante, la cubierta de las mismas podrá ser plana y transitable en todo el ámbito donde se mantenga dicha condición.
- En este caso su superficie sí que deberá computarse a los efectos del cálculo del porcentaje mínimo exigido de cubierta inclinada del conjunto de la edificación.
- Quedan autorizadas las edificaciones existentes, en sus actuales condiciones de ubicación en la parcela y que en la fecha de redacción de este Plan, ya hubiera constancia catastral de su existencia, no obstante cualquier modificación y, o ampliación, en el caso de que altere la superficie ocupada preexistente, deberá ajustarse a las separaciones indicadas. En todo caso la superficie construida resultante para la totalidad de la edificación deberá ser inferior a la edificabilidad neta máxima autorizada para la parcela y correspondiente al coeficiente de edificabilidad máximo de **1,5 m² techo/m² suelo**.
- No serán exigibles las separaciones a lindes en aquellas parcelas, que no cumplan las condiciones requeridas para la parcela mínima y que se destinen a usos dotacionales, servicios urbanos y, o instalaciones de interés general, social o de utilidad pública.

4. Relativos a la intensidad

a) Coeficiente de edificabilidad neta

- **1,00 m²t/m²s**

b) Coeficiente de ocupación

- La superficie ocupada en la parcela por el conjunto de la edificación, no será mayor del **50%** de la superficie de la parcela, incluidas las edificaciones auxiliares.

5. Relativos al volumen y la forma

a) Número máximo de plantas

- **II (PB +2)**

b) Altura máxima reguladora

- **7,50 metros**
- En caso de edificios con frentes a dos o más viales, se observarán las condiciones establecidas en el artículo 177

c) Áticos

- Prohibidos

d) Sótanos y semisótanos

- Permitidos

e) Cuerpos volados, elementos salientes y retranqueos

- Se permiten todo tipo de vuelos dentro de la superficie ocupable de la parcela, debiendo mantener las distancias requeridas a lindes y computar su proyección horizontal como superficie ocupada, excepto aquellos elementos volados tales como aleros, cornisas, impostas y otros elementos no susceptibles de ser considerados en la superficie construida del edificio y que se definen como elementos salientes en el artículo 297

f) Sobre cota de cornisa

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 290)

g) Vallado

- Será obligatorio el vallado de las parcelas en todos lindes.
- El vallado de los lindes frontales se realizará con materiales de calidad no inferior a los empleados en la fachada del edificio.
- Los cerramientos recayentes a los lindes frontales podrán ser opacos hasta una altura máxima de **1,50 metros** sobre el nivel del terreno natural de la parcela o de la acera en el caso de que el nivel de aquel quede igual o por debajo de la rasante de la calle. A partir de esta cota y hasta un máximo de **2,20 metros**, el cerramiento será de cerrajería y/o de tipo vegetal, celosías, etc. En los ámbitos de los accesos a las parcelas, se permitirán elementos singulares para la formación de portales, hasta una altura total de coronación de **3,75 metros**.

- En el resto de lindes los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura máxima de **2,20 metros** medidos sobre el nivel del terreno natural de la parcela o del forjado de planta de semisótano o sótano sobre el que se asiente.

Artículo 329. Otras condiciones (Z-MOE-AD)

1. Habitabilidad

Regirán las mismas condiciones que en ZR-1 (Artículo 291)

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán libres, siendo únicamente de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- **Cubiertas**

Se prohíben los acabados vidriados, brillantes y pulidos.

Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica galvanizadas o en color metálico natural, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.

En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrio y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

- **Fachadas**

Se prohíbe dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Se recomienda en general los acabados enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente y con acabado de colores claros. Quedan prohibidos los acabados con colores vivos o estridentes.

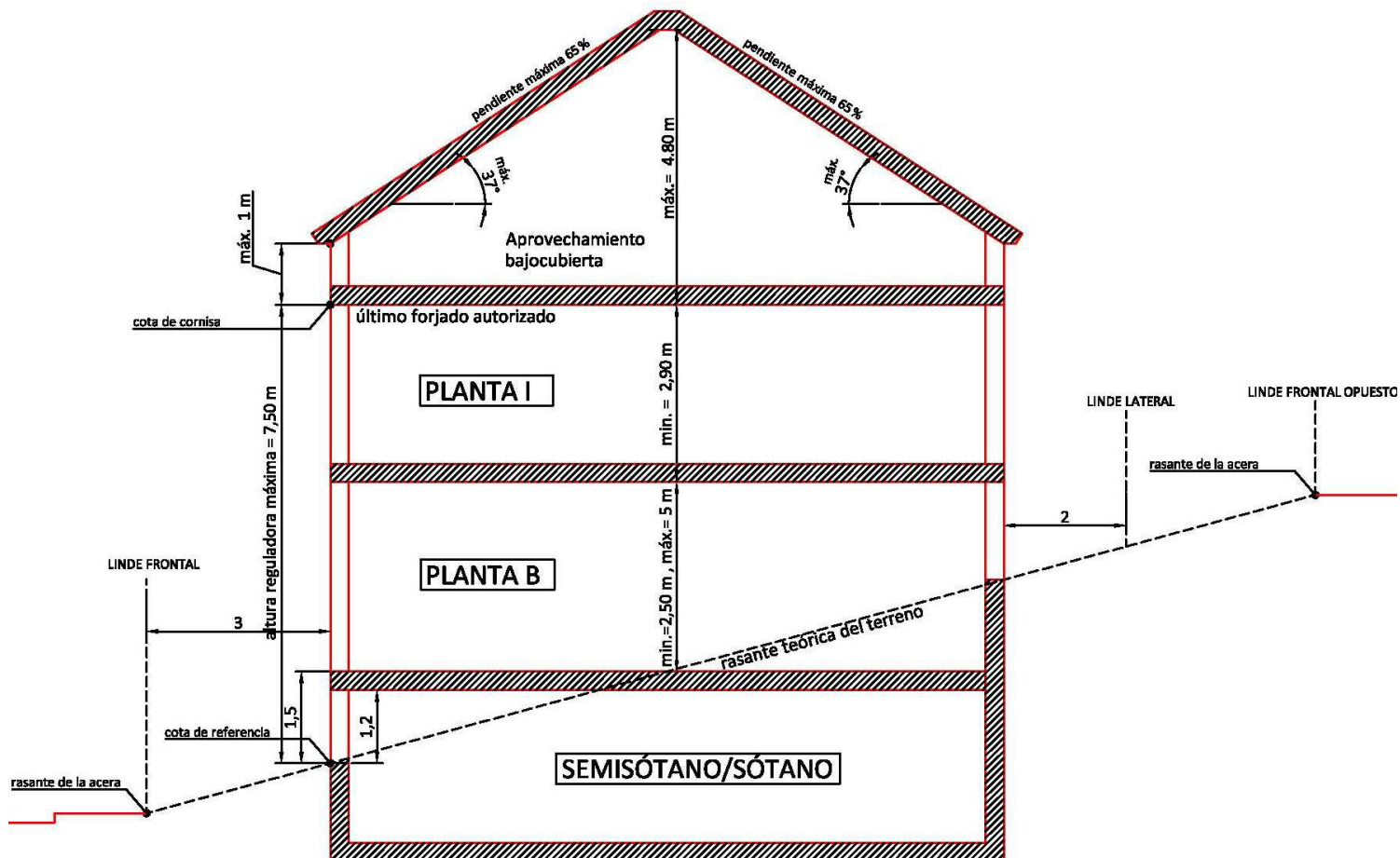
- **Medianerías**

Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

- **Ornato**

Tanto en las obras de nueva planta, como en las edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá instar al particular a finalizar trabajos de fachada que quedaran interrumpidos, o situaciones preexistentes de falta de ornato de las edificaciones.

Artículo 330. Ficha urbanística (Z-MOE-AD)



NOTA: El presente esquema indica las condiciones exigibles para un aprovechamiento habitual. Los valores indicados indican valores máximos o mínimos exigibles. En todo caso deberán compatibilizarse las condiciones exigibles de alturas de planta, el número máximo de plantas y la altura reguladora máxima y altura total máxima.

SECCIÓN 11ª. ZONA DE ACTUACIONES PUNTUALES (Z-MOE-AP)

Artículo 331. Ámbito (Z-MOE-AP)

Ocupa la parte grafiada como **Z-MOE-AP** en los planos de la serie de zonificación, y engloba a la propiedad denominada “Chalet de los Martínez”.

Concretamente, se refiere a la propia villa señorial así como a su jardín privado inventariada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, con régimen de protección ambiental.

Artículo 332. Tipos de actuación (Z-MOE-AP)

En esta zona únicamente se permite la conservación del edificio existente, sin otro límite de edificabilidad que el aprovechamiento interior que permita su actual volumetría.

En cualquier caso, se mantendrán los elementos inventariados, prohibiéndose cualquier actuación que vulnere los valores ambientales de la zona.

SECCIÓN 12ª. ZONA DE RESPETO (Z-MOE-ZR)

Artículo 333. Ámbito (Z-MOE-ZR)

Ocupa la parte grafiada como **Z-MOE-ZR** en los planos de la serie de zonificación, y engloba parte de la zona de vacío urbano existente en la cota más alta del Núcleo Histórico, integrado en el conjunto de propiedades que conforman el entorno del “Chalet de los Martínez”.

Concretamente, se refiere a un jardín privado con plantación de especies de alto valor botánico

Artículo 334. Tipos de actuación (Z-MOE-ZR)

Se mantendrán los elementos inventariados en el el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos prohibiéndose cualquier actuación edificatoria de uso, y cualquier otra que vulnere los valores ambientales de la zona.

SECCIÓN 13ª. ZONA DE EDIFICACIÓN CON REGULACIÓN DE ALTURA (Z-RA)

Artículo 335. Ámbito (Z-RA)

Ocupa la parte grafiada como **Z-RA** en los planos de la serie de zonificación, y engloba a aquellas parcelas y edificaciones resultantes de la aplicación de las condiciones establecidas como zonas ZE (Ensanche) en anteriores planeamientos.

Concretamente, se identifican 6 unidades, que se grafían en el plano de zonas.

Artículo 336. Tipos de actuación (Z-RA)

En estas unidades, podrán realizarse todo tipo de actuaciones de consolidación, reforma, rehabilitación y habilitación de otros usos autorizados en la zona ZR-5, en los edificios existentes, siempre y cuando no se produzca un incremento de sus actuales condiciones de superficie construida, volumen y superficie ocupada de parcela.

En caso de demolición y nueva edificación, serán de aplicación todas las condiciones reguladoras de la edificación establecidas para la zona de ordenación ZR-5.

CAPÍTULO II.**DOTACIONES PÚBLICAS****SECCIÓN 1ª. PARQUES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (NL), (VJ) y (VA)****Artículo 337. Ámbito**

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

Artículo 338. Usos

Se estará a lo dispuesto en en la legislación vigente.

Artículo 339. Parámetros urbanísticos

1. Relativos a la parcela**a) Parcela mínima**

- No se establece.

2. Relativos a la posición**a) Distancia mínima a lindes**

- No se establece

3. Relativos a la intensidad

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

4. Relativos al volumen y la forma**a) Numero máximo de plantas**

- En uso autorizados: **I (PB)**

b) Altura máxima reguladora

- **4,5 metros**
- Se exceptúan de esta limitación aquellos elementos que por características funcionales de la instalación y justificadamente exigieran mayor altura.

SECCIÓN 2ª.DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (QE)

Artículo 340. Ámbito

Reservas de suelo previstas como dotación para centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Artículo 341. Usos pormenorizados

1. Usos característicos

- a) **Educativo (QE-DOC)**
- b) **Cultural (QE-CUL)**

2. Usos Compatibles

- a) No se admiten otros usos compatibles en parcelas de uso Educativo (QE-DOC), siendo su uso exclusivo y excluyente.
- b) Recreativo R1, vinculado a la actividad principal
- c) Dotacional (excepto Cementerio), Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales (excepto ecoparque).
- d) Vivienda del personal adscrito a la actividad dominante
- e) Hotelero H1, de iniciativa y titularidad Pública

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 342. Parámetros urbanísticos

En el caso de parcelas que deban acoger equipamientos educativos (QE-DOC), se cumplirán los parámetros establecidos en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

Para el resto de usos , los parámetros urbanísticos serán los de la zona de ordenación en la que se encuentren integrados.

Las edificaciones de equipamientos dotacionales existentes podrán mantener sus propios parámetros y condiciones.

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.

SECCIÓN 3ª. DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO (QD)

Artículo 343. Ámbito

Reservas de suelo previstas como dotación para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Artículo 344. Usos pormenorizados

1. Uso característico

a) **Deportivo-Recreativo**

2. Usos Compatibles

a) Dotacional (excepto Cementerio), Viario, Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos y Territoriales (excepto ecoparque).

b) Vivienda del personal adscrito a la actividad principal

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 345. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos serán los de la zona de ordenación en la que se encuentren integrados.

Las edificaciones de equipamientos dotacionales existentes podrán mantener sus propios parámetros y condiciones.

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.

SECCIÓN 4ª. DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL (QS)

Artículo 346. Ámbito

Reservas de suelo previstas como dotación para servicios sanitarios, de asistencia, bienestar social o los de carácter religioso.

Artículo 347. Usos pormenorizados

1. Uso característico

- a) **Sanitario**
- b) **Religioso**

2. Usos Compatibles

- a) Dotacional, viario, infraestructuras y servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
- b) Vivienda del personal adscrito a la actividad principal
- c) Hotelero H1, restringido a servicios de bienestar social

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 348. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos serán los de la zona de ordenación en la que se encuentren integrados.

Las edificaciones de equipamientos dotacionales existentes podrán mantener sus propios parámetros y condiciones.

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.

SECCIÓN 5ª. DOTACIONAL ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (QA)

Artículo 349. Ámbito

Reservas de suelo previstas como dotación para actividades vinculadas a la prestación de servicios. Servicios que pueden ser de carácter muy diverso: Profesional, administrativo, financiero, comercial, técnico u otros.

Artículo 350. Usos pormenorizados

1. Uso característico

a) Administrativo

2. Usos Compatibles

a) Dotacional (excepto cementerio), viario, infraestructuras y servicios Públicos Urbanos y Territoriales (excepto ecoparque).

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 351. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos serán los de la zona de ordenación en la que se encuentren integrados.

Las edificaciones de equipamientos dotacionales existentes podrán mantener sus propios parámetros y condiciones.

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.

SECCIÓN 6ª. DOTACIONAL RESIDENCIAL (QR)

Artículo 352. Ámbito

Reservas de suelo previstas como dotación para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, incluidas las dedicadas a la residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. También para usos residenciales de carácter no permanente, hotelero o similar. El suelo podrá ser de titularidad pública o privada

Artículo 353. Usos pormenorizados

1. Uso característico

- a) **Vivienda**

2. Usos Compatibles

- a) **Hotelero H1**

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 354. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos serán los de la zona de ordenación en la que se encuentren integrados.

Las edificaciones de equipamientos dotacionales existentes podrán mantener sus propios parámetros y condiciones.

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.

SECCIÓN 7ª. DOTACIONAL APARCAMIENTO (AV)

Artículo 355. Ámbito

Zona reservada como itinerario peatonal y de aparcamiento.

Artículo 356. Usos pormenorizados

1. Uso característico

- a) **Aparcamiento:** del tipo B1 y B2

2. Usos Compatibles

- b) Dotacional (excepto cementerio), viario, infraestructuras y servicios Públicos Urbanos y Territoriales (excepto ecoparque).
c) Recreativo, en régimen ambulante.

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 357. Parámetros urbanísticos

No se establecen.

SECCIÓN 8ª. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (QI)

Artículo 358. Ámbito

infraestructuras de abastecimiento de aguas, instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, centros de transformación eléctrica, subestaciones eléctricas, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte y otras análogas.

Artículo 359. Usos pormenorizados

1. Uso característico

- a) **Equipamiento de instalaciones e infraestructuras**
- b) **Cementerio y Tanatorios**, en edificios de uso exclusivo y sujetos a su regulación específica

2. Usos Compatibles

Los necesarios para mejor prestación del servicio.

3. Usos Incompatibles: Todos los no relacionados

Artículo 360. Parámetros urbanísticos

No se establecen.

SECCIÓN 9ª. DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)

Artículo 361. Definición y condiciones

Corresponde a suelo dotacional cuyo uso específico y condiciones se definirá con posterioridad a la gestión del Plan.

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 Viver podrá conceder licencias de obras, durante el periodo de suspensión, en aquellos ámbitos donde no se alteren los objetivos del Plan General.

3ª. Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, este Plan General declara incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo, de la edificación y alineaciones exteriores.

Esta medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyo caso, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, será de aplicación el Plan General vigente en todas sus determinaciones.

DDISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES EN RELACIÓN CON LAS RESERVAS EDUCATIVAS.

1. En el desarrollo del suelo urbanizable residencial SUPOR-2 se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones adicionales a las señaladas en la correspondiente ficha:

La Alternativa Técnica que desarrolle la unidad de Ejecución podrá presentar alteraciones a la ordenación, especialmente en lo relativo a la disposición de las parcelas dotacionales educativas si contribuye a la minoración del posible riesgo de inundación.

El proyecto de urbanización contemplará que la parcela SQE-DOC-1 no quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni presentará rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros. Se observarán en la parcela el cumplimiento del resto de requisitos del art. 10 del Decreto 104/2014, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

2. Si tras el análisis de las condiciones enunciadas en los dos apartados anteriores, se considerara imposible materializar el cumplimiento simultáneo de todos los condicionantes, se deberá proponer la reserva de otra parcela calificada como suelo dotacional múltiple QE-DOC, de 4.500 m² que cumpla todos los requisitos del Decreto 104/2014, tramitando para ello la correspondiente modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan.

3. Si, con posterioridad a la aprobación de este Plan se hiciera necesaria una ampliación del instituto de educación secundaria para la que no resultara adecuada la concreta delimitación existente en los Planes Generales de Viver y de Jérica, se tramitará un Plan Especial de reserva de suelo dotacional educativo que resuelva esta necesidad.

4. El Ayuntamiento, utilizando los instrumentos de obtención del suelo previstos en la legislación aplicable, pondrá a disposición de la Conselleria competente en educación la parcela no adscrita PQE-DOC-3 para que se destine a ampliación del IES mancomunado Jérica-Viver, cuando por ésta se le solicite, cuando las necesidades educativas lo requieran».

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

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

2ª. En caso de contradicción entre diversos planos prevalecerá el plano que esté específicamente dedicado al tema en que surja el conflicto. A todos los efectos, tienen validez normativa los planos de ordenación pormenorizada y ordenación estructural.