

TITULO SEXTO : NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1º NORMAS COMUNES PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Art.105. AMBITO DE APLICACION.

En el suelo no señalado como urbano en éstas normas.

Art.106. NUCLEO DE POBLACION.

Se considera que existe, posibilidad de formación de un núcleo de población cuando concurren alguna de las siguientes condiciones:

1.-Existencia de viviendas o cualquier tipo de construcción en número superior al que se determinará para cada zona donde se ubique la pretendida construcción, en una superficie de terrenos de una hectárea circundante a la edificación que se pretenda construir. Para lo cual estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 57 m. se trazará un círculo que equivale a una hectárea y dentro de este círculo que no existan más de las edificaciones indicadas en cada zona, incluyendo la que se va a edificar.

2.-Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.,.

No se computará como edificaciones las casitas de campo de menos de 10 m² y que estén construidas para tal uso (guardar aperos etc.).

La edificación que se pretenda construir no alterará las condiciones del entorno, evitando la destrucción de los cultivos existentes, y procurando que sus condiciones de edificabilidad sean acordes con la particularidad del medio físico sobre el que se asienta.

Caso de necesitar conve... de arbolado se
requerirá la preceptiva licencia municipal
que no se otorgará sin garantizar
debidamente su reposición.

La facultad de edificar se ejercerá dentro
de los límites señalados en la vigente Ley
del Suelo y Reglamento de su Desarrollo y
la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 de la
Generalitat Valenciana.

Art107.EDIFICABILIDAD En estos terrenos la facultad de
edificar se ejercerá en proporción de 0.1
m2 máximo por cada m2 de suelo.

Mayores Volúmenes podrán edificarse cuando
explotaciones mineras, agrícolas o
industriales que necesariamente hayan de
ubicarse en el lugar justifiquen su
necesidad, y siempre sometiéndose a las
leyes específicas aplicables, así como al
espíritu de la presente normativa.

En cualquier caso, las edificaciones en
éste suelo se sujetarán a lo dispuesto en
el art. 18 del texto refundido de la Ley
del Suelo en sus apartados: 1º y 2º,
completadas con sus determinaciones
siguientes.

Art.108 AUTORIZACION
PREVIA

Previamente a la obtención de la licencia
municipal para la realización de cualquier
actividad edificatoria en el Suelo No
Urbanizable, requerirá la utilización
previa de estas por la Conselleria
competente en materia de ordenación del
territorio y urbanismo.

La utilización se otorgará a solicitud del
interesado en el que se precisarán los
siguientes extremos:

A-Emplazamiento y extensión de la
finca en que se pretende construir
reflejados en el plano de situación
quedando constancia de que no
contribuye a la formación de núcleo
de población.

B-Superficie ocupada por la
construcción y descripción de las
características fundamentales de la
misma y de los usos o actividades a
desarrollar en aquella.

C-Copia de los títulos de propiedad
que faciliten la identificación de la
finca y conformidad otorgada por el
dueño para afectar la superficie de

El Secretario,

esta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

Art.109 CONSTRUCCIONES
AGRARIAS.

1.-ALMACENES Vinculados a explotaciones ganaderas, agrícolas o forestal.

Han de resolver:

- A.-Accesos viarios y comunicaciones.
- B.-Servicios de agua industrial y potable
- C.-Evacuación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos perfectamente depurados.

Estas construcciones han de cumplir:

- A.-Parcela mínima..... 10 000M2
- B.-Ocupación de parcela 2 %(Maxi).
- C.-Separación a linderos 3 M. si la construcción no sobrepasa los cuatro metros de altura, y 1 metro más por cada metro de altura más.
- D.-Se podrá exigir, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, el informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

2.-INSTALACIONES necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Han de resolver:

- A.-Accesos viarios y comunicaciones.
- B.-Servicios de agua industrial y potable
- C.-Evacuación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos perfectamente depurados.

Estas construcciones han de cumplir:

- A.-Parcela mínima..... 10 000M2
 - B.-Ocupación de parcela 2 %(Maxi).
 - C.-Separación a linderos 3 M. si la construcción no sobrepasa los cuatro metros de altura, y 1 metro más por cada metro de altura más.
 - D.-Se podrá exigir, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, el informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.
- Quando las instalaciones requieran obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa siguiendo el procedimiento regulado en el Art. 98.

El Secretario,

Art.110.CONSTRUCCIONES
INDUSTRIALES.

De interés municipal y comunitario cuando así se estime.
Han de resolver:

- A.-Accesos viarios y comunicaciones.
- B.-Servicios de agua industrial y potable.
- C.-Evacuación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos perfectamente depurados.
- D.-Dotación energética para sus instalaciones.

Las construcciones e instalaciones tendrán carácter aislado sin que puedan formar núcleos o conjuntos industriales, sometiéndose a las limitaciones siguientes:

- A.-Parcela mínima 10 000 m².
- B.-Altura máxima 10 m. sobre la rasante natural del terreno.
- C.- Separación a los linderos mínima . 5m.
- D.- Ocupación máxima del suelo ... 2%.
- E.- Edificabilidad neta0,2 m²/m².

Previamente a su autorización se requerirá la Evaluación del Impacto Ambiental según el procedimiento señalado en la Ley 4/1992 de Suelo No Urbanizable.

Art.111.
EDIFICACIONES
E INSTALACIONES
DE INTERES PUBLICO

Con fin nacional, social, educativo, sanitario o de obras públicas que exijan emplazarse en medio rural.

Han de resolver:

- A.- Acceso y comunicaciones.
- B.- Servicios de aguas potables.
- C.- Evacuación de aguas fecales y depuradoras.
- D.- Dotación de energía eléctrica o de otra fuente que resuelva sus necesidades.

Las construcciones o instalaciones tendrán carácter aislado sin que puedan formar núcleos de población y han de someterse a las limitaciones siguientes:

- A.- Altura máxima 12 m sobre la rasante natural del terreno.
- B.- Sin sobrepasar los 12 m, el número de plantas según los casos será:
 - B-1.-Con el bajo porticado libre, salvo zona de acceso a plantas superiores y sótano. El número máximo de plantas permitidas será:
semisótano-bajo-diáfana y tres plantas.

31 MAYO 1993
2 JUL 1993

El semisótano tendrá un metro libre por encima del terreno.

B-2.-Sin el bajo porticado el número de plantas será el semisótano-bajo y 2 plantas.

- C.- Edificabilidad neta 0,2 m²/m².
- D.- Separación a linderos 5 m.
- E.- Ocupación máxima suelo 2%.

Art.112.EDIFICIOS
DE VIVIENDA.

Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, han de satisfacer las condiciones siguientes.

- A.- Tener resuelto el acceso viario y comunicación.
- B.- Justificar el abastecimiento de agua potable, por red, por acumulación de aguas de lluvias, subterránea, etc., especificando el sistema utilizado, así como la instalación y el control de potabilidad del agua.
- C.- Disponer de evacuación de aguas por cualquier sistema que no perjudique las aguas subterráneas o superficiales, el paisaje y los prados colindantes.
- D.- Justificar el sistema energético a utilizar.

Las construcciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotación agrícola tendrán carácter aislado y han de quedar sujetas a las limitaciones fijadas en estas normas para evitar núcleos de población, cumpliendo además las disposiciones siguientes:

- A).-Altura máxima 7 m.(a cumbre).
- B).-Separación a linderos.8 m.
- C).-Ocupación máxima 2 %.
- D).-Superficie mínima de parcela apta para edificación: 10 000 m².
- E).-Adaptarán la construcción a la topografía, prohibiéndose tanto en vivienda como en cualquier tipo de instalación las explanaciones mayores de 100 m².
- F).-El vallado del terreno no superará al metro con materiales continuos, sean éstos materiales de construcción o vegetales. Se considerarán cerramientos discontinuos los formados por postes, pilastras, árboles setos, etc., no mayores de 50 cm de largo.

El Secretario,

y separados al menos 4 m. Si aun así las pilastras o postes están formadas por materiales macizos no superarán la altura de 3 m.

G).-Edificabilidad máxima 0,05 m²/m².

Art.113 EDIFICIOS AISLADOS

En general en el suelo no urbanizable y exceptuando el caso de viviendas, no se permitirá vincular más terrenos de los estrictamente necesarios para las construcciones o instalaciones, a efecto de la mejor preservación del suelo. En cada caso concreto, deberá justificarse la superficie de terreno que se precisa vincular a dichas construcciones o instalaciones.

Art.114 CONSTRUCCION EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Se consideran edificios fuera de ordenación los que no estén acordes con las previsiones de estas Normas.

Las obras permitidas en éstas edificaciones serán:

A.-De conservación, adecentamiento o reparación, sin posibilidad de modificación de alturas, vuelos, etc.

B.-Previo derribo se podrá ejecutar obra de nueva planta siempre que se ejecute de acuerdo con la presente normativa.

No obstante en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de estas Normas podrán declararse el interés municipal y comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades siempre que se den las circunstancias siguientes:

A.-La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

B.-En el caso de ampliaciones la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite este el que será posible en todo caso la ampliación.

Art.115. SERVIDUMBRE DE PASO A TENDIDOS DE ENERGIA ELECTRICA

Queda prohibida la plantación de árboles y el establecimiento de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de los establecidos en el Reglamento de líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968.

- Para edificios y construcciones: 5,00 m. como mínimo.
- Para árboles y masas de arbolado: 2,00 m. como mínimo.

Art.116. VIAS PECUARIAS.

Por tratarse de bienes de dominio público no se permitirá ningún tipo de edificación o vallado.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal quedan reflejadas en los planos de la Memoria Informativa.

Art.117. CAUCES PUBLICOS.

Las construcciones que lindan con cauces públicos o embalses, deberán dejar una zona de servidumbre de 20 m. de ancho desde la línea de máxima capacidad.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras, existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogenética del medio.

Se prohíbe así mismo toda modificación de la composición de la vegetación de la orilla y márgenes de aguas públicas.

