



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

versión preliminar septiembre 2016

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES.....7

CAPITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES	7
ARTÍCULO 1.	OBJETO	7
ARTÍCULO 2.	CONTENIDO	7
ARTÍCULO 3.	FINES Y OBJETIVOS	7
ARTÍCULO 4.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	8
ARTÍCULO 5.	NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA	8
ARTÍCULO 6.	VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES	8
ARTÍCULO 7.	EFFECTOS	9
ARTÍCULO 8.	PUBLICIDAD	9
ARTÍCULO 9.	DOCUMENTACIÓN	10
ARTÍCULO 10.	INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	10
ARTÍCULO 11.	GRADO DE VINCULACIÓN	11
ARTÍCULO 12.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	11
ARTÍCULO 13.	NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES	12
ARTÍCULO 14.	REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS	12
ARTÍCULO 15.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	12
ARTÍCULO 16.	EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS	13
ARTÍCULO 17.	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	13
ARTÍCULO 18.	INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	13
ARTÍCULO 19.	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	15

TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO. .17

CAPITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES	17
ARTÍCULO 20.	OBJETO	17
ARTÍCULO 21.	CONTENIDO	17
CAPITULO II:	OBJETIVOS PRIORITARIOS	18
ARTÍCULO 22.	FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS	18
ARTÍCULO 23.	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE VIDA RURAL	18
ARTÍCULO 24.	GESTIÓN INTEGRADA Y CREATIVA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL	19
ARTÍCULO 25.	EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	19
ARTÍCULO 26.	REDUCCIÓN AL MÍNIMO POSIBLE DE LOS EFECTOS DE LOS RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS	20
ARTÍCULO 27.	PROTECCIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE COMO ACTIVO CULTURAL, ECONÓMICO E IDENTITARIO	20
ARTÍCULO 28.	APLICACIÓN DE FORMA EFICIENTE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDAD TERRITORIAL	20



ARTÍCULO 29.	GESTIÓN ACTIVA E INTEGRADA EL PATRIMONIO CULTURAL	21
ARTÍCULO 30.	PREPARAR EL TERRITORIO PARA SU ADAPTACIÓN Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO	21
ARTÍCULO 31.	FAVORECER LA PUESTA EN VALOR DE LAS NUEVAS POTENCIALIDADES ENERGÉTICAS DEL TERRITORIO	21
ARTÍCULO 32.	FAVORECER EL DESARROLLO DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL	22
ARTÍCULO 33.	MEJORA DE LA CONECTIVIDAD DEL TERRITORIO	22
ARTÍCULO 34.	SATISFACER LAS DEMANDAS DE MOVILIDAD EN EL TERRITORIO DE FORMA EFICIENTE E INTEGRADORA	22
ARTÍCULO 35.	COMPATIBILIZAR LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES DEL TERRITORIO	22
ARTÍCULO 36.	MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL EN EL CONJUNTO DEL TERRITORIO	23
ARTÍCULO 37.	UTILIZACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	23
ARTÍCULO 38.	DEFINICIÓN DE PAUTAS RACIONALES Y SOSTENIBLES DE OCUPACIÓN DE SUELO.	23
ARTÍCULO 39.	CANTIDAD SUFICIENTE Y ADECUADA SUELO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.	24
ARTÍCULO 40.	DESARROLLO DE FÓRMULAS INNOVADORAS DE GOBERNANZA TERRITORIAL.	25
CAPITULO III.	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS.....	25
ARTÍCULO 41.	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	25
ARTÍCULO 42.	EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO	26
ARTÍCULO 43.	LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, ENERGÉTICAS E HÍDRICAS	28
ARTÍCULO 44.	LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS	30
ARTÍCULO 45.	LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE INNOVACIÓN.	30
ARTÍCULO 46.	EL DESARROLLO SOSTENIBLE	30
ARTÍCULO 47.	ACCIONES FRENTE AL CAMBIO CLIMATICO	31
ARTÍCULO 48.	LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	32
ARTÍCULO 49.	LA FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.	32
ARTÍCULO 50.	LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.	33
ARTÍCULO 51.	LOS SISTEMAS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.	34
ARTÍCULO 52.	LA RECUPERACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO O ENTORNOS URBANOS DEGRADADOS.	35
TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.....	36	
CAPÍTULO I.	NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.	36
ARTÍCULO 53.	NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	36
ARTÍCULO 54.	CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO	37
ARTÍCULO 55.	CRITERIOS TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICOS PARA EL USO PÚBLICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	38
ARTÍCULO 56.	CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOS CONECTORES BIOLÓGICOS Y TERRITORIALES	38
ARTÍCULO 57.	CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL	39
ARTÍCULO 58.	CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	40



CAPÍTULO II.	NORMATIVA DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	41
ARTÍCULO 59.	PREVISIÓN DE ESTACIONAMIENTO	41
ARTÍCULO 60.	ACCESIBILIDAD PEATONAL	41
ARTÍCULO 61.	CARRIL BICI	41
CAPÍTULO III.	NORMATIVA DEL ESTUDIO ACÚSTICO	41
ARTÍCULO 62.	SECTORES RESIDENCIALES	41
CAPÍTULO IV.	NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.....	42
ARTÍCULO 63.	VÍAS PECUARIAS	42
ARTÍCULO 64.	SUELOS FORESTALES	43
ARTÍCULO 65.	RIESGO DE INUNDACIÓN	43
ARTÍCULO 66.	REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS	45
ARTÍCULO 67.	REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS	47
ARTÍCULO 68.	REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES	50
ARTÍCULO 69.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	53
ARTÍCULO 70.	LÍNEAS ELÉCTRICAS	54
ARTÍCULO 71.	INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES	56
TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.		58
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.....	58
ARTÍCULO 72.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL	58
CAPÍTULO II.	EL SUELO URBANO.....	58
ARTÍCULO 73.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL	58
ARTÍCULO 74.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	58
CAPÍTULO III.	EL SUELO URBANIZABLE.	60
ARTÍCULO 75.	SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL	60
ARTÍCULO 76.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	61
ARTÍCULO 77.	RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE	63
CAPÍTULO IV.	EL SUELO NO URBANIZABLE.	64
ARTÍCULO 78.	SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL	64
ARTÍCULO 79.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	65
TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.....		68
CAPÍTULO I.	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.	68



ARTÍCULO 80.	DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	68
ARTÍCULO 81.	USOS GLOBALES	68
ARTÍCULO 82.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	69
CAPÍTULO II.	ZONAS EN SUELO URBANO.....	69
ARTÍCULO 83.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	69
ARTÍCULO 84.	NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)	70
ARTÍCULO 85.	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-1)	70
ARTÍCULO 86.	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. (ZUR-RE-2)	71
ARTÍCULO 87.	INDUSTRIAL (ZUR-IN)	72
CAPÍTULO III.	ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.....	73
ARTÍCULO 88.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.	73
ARTÍCULO 89.	RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE)	73
ARTÍCULO 90.	INDUSTRIAL (ZND-IN)	74
CAPÍTULO IV.	ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	75
ARTÍCULO 91.	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE	75
ARTÍCULO 92.	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE	75
SECCIÓN 1.-	ZONA RURAL COMÚN.	77
ARTÍCULO 93.	ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA (ZRC-AG)	77
ARTÍCULO 94.	ZONA RURAL COMÚN LA VEINTIUNA (ZRC-V)	79
ARTÍCULO 95.	ZONA RURAL COMÚN GENERAL (ZRC-G)	81
ARTÍCULO 96.	ZONA RURAL COMÚN DE RESERVA (ZRC-R)	83
SECCIÓN 2.-	ZONA RURAL PROTEGIDA.	84
ARTÍCULO 97.	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)	84
ARTÍCULO 98.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR)	84
ARTÍCULO 99.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE TRANSPORTE (ZRP-AF-TR)	85
ARTÍCULO 100.	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA)	85
TÍTULO V.-	CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	87
CAPÍTULO I:	RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.	87
ARTÍCULO 101.	FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	87
ARTÍCULO 102.	DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	87
CAPÍTULO II.	DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.	88
ARTÍCULO 103.	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	88
ARTÍCULO 104.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO	88



ARTÍCULO 105.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	89
ARTÍCULO 106.	CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	90
ARTÍCULO 107.	CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.	91
ARTÍCULO 108.	COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO	93
ARTÍCULO 109.	APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR	93

TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.95

ARTÍCULO 110.	PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	95
---------------	---	----

TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.97

CAPÍTULO I.	SECTORIZACIÓN.	97
ARTÍCULO 111.	DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR	97
CAPÍTULO II.	PLANES PARCIALES.	97
ARTÍCULO 112.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES	97
ARTÍCULO 113.	DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.	98
CAPÍTULO III.	PLANES DE REFORMA INTERIOR.	99
ARTÍCULO 114.	DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR	99
ARTÍCULO 115.	DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.	100
ARTÍCULO 116.	ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA	100
CAPÍTULO IV.	ESTUDIOS DE DETALLE.	100
ARTÍCULO 117.	ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE	100
ARTÍCULO 118.	OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	101



TÍTULO 0.- NORMAS GENERALES

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de San Isidro, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General Estructural, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO

1. Conforme determina el Artículo 34.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014), en adelante LOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.
2. El contenido de las normas urbanísticas de rango estructural se concreta en:
 1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
 2. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
 3. Clasificación del suelo.
 4. Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
 5. Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
 6. Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
 7. Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS

1. La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en la LOTUP.



ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de San Isidro.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

1. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.
2. Se relaciona a continuación la legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica, vigentes en la fecha de elaboración del documento

- **Legislación básica:**

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE 26.06.2008)
- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011)
- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013)

- **Legislación Autonómica:**

- LEY 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas (DOCV 14/05/2012).
- LEY 8/2012, de 23 de noviembre, por la que se regulan los organismos de certificación administrativa (DOCV 28/11/2012).
- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014)

ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES

1. El planeamiento municipal tiene vigencia indefinida, su revisión, modificación o sustitución, procederá en los casos que queden regulados en el mismo, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 67 LOTUP.
2. El planeamiento municipal puede suspender su vigencia, en situaciones excepcionales, por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan, conforme al artículo 44.6 LOTUP.



ARTÍCULO 7. EFECTOS

1. El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.
4. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
5. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación en la aplicación del Plan General o que se contuvieren en los Planes de Desarrollo u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

ARTÍCULO 8. PUBLICIDAD

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la LOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación y la declaración ambiental y territorial estratégica.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.



ARTÍCULO 9. DOCUMENTACIÓN

1. Conforme al artículo 34 LOTUP, el Plan General está formado por los siguientes documentos:
 - a) Documentos de Análisis y Diagnóstico Territorial:
 - Memoria informativa.
 - Planos de información.
 - b) Documentación Justificativa:
 - Memoria justificativa.
 - Estudio Ambiental y Territorial Estratégico incluyendo los estudios que fueren necesarios por la aplicación de la normativa sectorial.
 - Estudio de Paisaje.
 - Informe de viabilidad económica.
 - Memoria de sostenibilidad económica.
 - Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución,
 - c) Documentos con eficacia normativa:
 - Planos de ordenación estructural.
 - Normas Urbanísticas, de rango estructural.
 - Fichas de Zona
 - Fichas de Gestión
 - Catálogo de protecciones

ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
 - 1º) Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de zona y gestión).
 - 2º) Planos de ordenación.
 - 3º) Catálogo de protecciones.
 - 4º) Memoria justificativa.



3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General Estructural corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo, y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de San Isidro. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
7. Las definiciones están referidas al Anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 11. GRADO DE VINCULACIÓN

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

ARTÍCULO 12. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Son artículos de rango superior, que se aplicarán en todo caso, las establecidas en el artículo 196, de la Ley 5/2014, (LOTUP), así como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General Estructural, y de sus instrumentos de desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que afectan a normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Ferrocarriles, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, etc.



3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

ARTÍCULO 13. NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS O TRADICIONALES

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 27.3 de la LOTUP, se establece como zona diferenciada el núcleo histórico, a los efectos de preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
2. Además de las normas de aplicación directa referenciadas a las edificaciones, construcciones, jardines, árboles y arbustos catalogados, serán de aplicación las normas particulares de la zona donde esté enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de Protecciones.

ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS

1. En los mismos términos, y conforme lo dispuesto en el Anexo VI de la Ley 5/2014 LOTUP, serán de directa aplicación respecto al Catálogo de Protecciones, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados contenida en el reglamento y en las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.

ARTÍCULO 15. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

1. Conforme al artículo 216 de la Ley 5/2014 LOTUP, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.
2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. 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.



ARTÍCULO 16. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que estén patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 17. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Conforme al artículo 180 de la Ley 5/2014 LOTUP, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 18. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Los efectos de la entrada en vigor del Plan General Estructural sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 192 de la ley 5/2014 LOTUP, sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

18.1.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá que una edificación queda "Fuera de Ordenación" cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.
 - b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
 - c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.
2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con



independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.

3. Podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.
4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurra en dicha situación durante su vida útil.

18.2.- EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Son edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no están en situación de fuera de ordenación, conforme lo dispuesto en el apartado anterior.
2. Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.
3. En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.
4. Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.
5. Las actuaciones posibles en Edificios "Fuera de Norma Urbanística", se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Alineación de parcela	SI , salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES.	SI , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI , salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI , conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI



NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Edificabilidad	SI, salvo que, entre en causa de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Ocupación de edificación	SI, salvo que, entre en causa de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO, simultáneamente se reduzca la ocupación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI	SI
Altura de la edificación	SI, salvo que, entre en causa de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Retranqueo de la edificación	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA. A excepción de CHAFLANES	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Uso característico	SI, salvo que, entre en causa de fuera de ordenación. A excepción de CHAFLANES	NO	NO	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI
Parcela mínima	SI, salvo que, entre en causa de ordenación. A excepción de CHAFLANES	SI	SI	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI, conforme a la NORMA URBANÍSTICA	SI	SI

ARTÍCULO 19. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de suelo, y de la Ley 5/2014, LOTUP.
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo





Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS

versión preliminar

al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 40 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.



TÍTULO I.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 20. OBJETO

1. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2014 LOTUP, las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural (en adelante PGE), atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 LOTUP.
2. La planificación urbanística y territorial clasifica el suelo urbano y suelo urbanizable en dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, justificadas mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

ARTÍCULO 21. CONTENIDO

1. Conforme al artículo 22 LOTUP, los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial, se establecen con referencia a tres escenarios con un horizonte de cuatro, diez y veinte años.
2. Se definen al menos los siguientes umbrales:
 - a) Proyección de población.
 - b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.
3. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural, conforme a los principios generales de crecimiento territorial y urbano, desarrollados en el artículo 7 de la LOTUP, son:
 - a) Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
 - b) Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
 - c) Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigará cualquier forma de contaminación.



- d) Optar de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
- e) Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- f) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- g) Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.
- i) Favorecer el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

CAPITULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS

ARTÍCULO 22. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, y en orden al mejor aprovechamiento de las oportunidades territoriales con el fin último de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio, se formulan a continuación los OBJETIVOS PRIORITARIOS y PRINCIPIOS DIRECTORES, que deberá satisfacer el modelo territorial.
2. En base a estos se determinan los umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años, siendo estos vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.

ARTÍCULO 23. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE VIDA RURAL

1. El desarrollo y crecimiento se deberá fundar en la armonización con la tranquilidad, la calidad ambiental y del paisaje, el fomento de los productos agrícolas y artesanos autóctonos, el contacto con la naturaleza presentes en el municipio; convirtiéndose en recursos capaces de generar procesos de innovación en el territorio, que puedan dinamizar, desde iniciativas locales, el desarrollo sostenible de entornos de gran valor territorial.
2. A fin de preservar los suelos de uso agrícola, se requiere la limitación de los nuevos desarrollos urbanísticos, evitando el menoscabo del carácter rural y la calidad paisajística del lugar, de forma que se mantenga su carácter rural, su atractivo territorial



y las tipologías edificatorias, protegiendo los caminos rurales y la red de acequias, evitando hipotecar el desarrollo endógeno del municipio y la banalización de sus paisajes.

3. Ello requiere mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección de carreteras, de ferrocarril, las vías pecuarias y los yacimientos, delimitando las distintas zonas en el suelo rural en atención a sus características concretas, determinando todas las afecciones que resultan de la aplicación de las normativas de carácter sectorial que afectan al territorio, así como de las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos, estableciendo criterios de selección y exclusión de todo tipo de edificación no relacionada con las actividades agropecuarias del suelo en su estrato natural, salvo determinadas zonas concretas donde existen viviendas de carácter aislado (La veintiuna) e incorporando los criterios de protección adecuados en cada caso.
4. Se delimita el ámbito de una zona rural común de reserva, donde se establecen criterios restrictivos para la ocupación por edificaciones no relacionadas con el rendimiento agropecuario del suelo, a fin de servir como ámbito de expansión y futuro crecimiento del suelo destinado a usos residenciales, manteniendo entre tanto un carácter netamente rural.

ARTÍCULO 24. GESTIÓN INTEGRADA Y CREATIVA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

1. Se dotará a los espacios naturales de interés de una estructura conectiva, permeable en el territorio, que permita una imbricación de los mismos en el conjunto de la infraestructura verde, que actúe como espacio libre, recreativo y de ocio para la población, reforzando el atractivo del territorio.
2. Su adecuada gestión se utilizará para prevenir riesgos, como elemento de dinamización de los espacios rurales, actuando de sumidero de emisiones de gases de efecto invernadero, siendo su gestión objetivo prioritario de lucha contra el cambio climático. Una adecuada conservación de los espacios naturales y agrícolas contribuye a mitigar la erosión, evitando que la pérdida de suelo potencial se convierta en real. También contribuyen a reducir los daños de las inundaciones, puesto que retienen las escorrentías de las aguas aplanando la curva de crecida y disminuyendo la cantidad de sedimentos transportados. De idéntica forma, contribuyen a la obtención de una mayor calidad de los recursos hídricos y a mejorar la calidad del aire por absorción de diversos contaminantes.

ARTÍCULO 25. EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

1. La regeneración ambiental y paisajística de los ecosistemas es una estrategia imprescindible para conseguir un territorio de mayor calidad, facilitando que las zonas húmedas continúen produciendo bienes y servicios económicos y ambientales para el conjunto de la sociedad. La situación actual del balance de los sistemas hídricos entre



recursos y consumo presenta unos valores deficitarios al carecer el municipio de recursos propios.

2. Siendo la agricultura el principal consumidor de agua, se requiere la reducción de su consumo mediante la modernización de los regadíos con técnicas de riego que permitan tasas elevadas de ahorro de recursos hídricos.
3. Por otra parte se requiere para los servicios de abastecimiento y saneamiento, una mejor gestión, mayor tecnificación, mayor control de calidad, menores costes de depuración, etc., a fin de obtener una mejora sustancial en los balances hídricos.

ARTÍCULO 26. REDUCCIÓN AL MÍNIMO POSIBLE DE LOS EFECTOS DE LOS RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS

1. En el término municipal se identifican como riesgos naturales de mayor relevancia los correspondientes a la peligrosidad sísmo-resistente, al estar en una de las zonas de mayor peligrosidad sísmica, y el de inundabilidad, al estar la totalidad del territorio incluida por el PATRICOVA en zona de peligrosidad geomorfológica.
2. A fin de minimizar y reducir al mínimo posible los efectos de estos riesgos, la planificación urbanística deberá contemplar de forma eficaz y contundente las limitaciones y condiciones de aplicación contenidas tanto en la norma sísmo-resistente como en el PATRICOVA.

ARTÍCULO 27. PROTECCIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE COMO ACTIVO CULTURAL, ECONÓMICO E IDENTITARIO

1. Se actuará a escala local mediante la integración de las acciones singulares de integración paisajística de edificaciones, infraestructuras, etc., que ejerzan una relación directa entre paisaje y territorio como factor de cohesión local, proponiendo estrategias integrales y dinámicas para su gestión y potenciando su propia identidad.

ARTÍCULO 28. APLICACIÓN DE FORMA EFICIENTE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDAD TERRITORIAL

1. La gestión territorial tiene por objeto la ejecución de obras, la implantación de instalaciones y la prestación de servicios, referidos a cualquier campo de la acción pública como la recuperación medioambiental, paisajística o del patrimonio cultural, las infraestructuras, el transporte, la educación, la promoción social, la activación económica, la agricultura, la mejora del medio rural, o cualquier otra necesaria para la consecución de un desarrollo sostenible, que garanticen la utilización racional del suelo, la equidad interterritorial y promuevan la cohesión social.
2. Ello requiere que el planeamiento urbanístico y territorial aplique instrumentos y procedimientos que repartan equilibradamente la carga que supone la preservación de espacios libres de la edificación.



ARTÍCULO 29. GESTIÓN ACTIVA E INTEGRADA EL PATRIMONIO CULTURAL

1. Los elementos que conforman el patrimonio cultural de San Isidro, lo constituyen los dos yacimientos arqueológicos (Cabezo de la Fuente Honda o Cabezo del Molino y Cabezo Pardo o Cabezo Gordo) y las edificaciones y monumentos de interés histórico-artístico incluidas en el CATÁLOGO DE PROTECCIONES, elaborado como documento anejo al Plan General.
2. Estos elementos, al margen de su conservación y mejora, tienen que convertirse en un factor de dinamización del territorio para lo que se requiere su inserción en una gestión en red que abarque distintas vertientes de la promoción económica y cultural. Ello requiere la incorporación de estos elementos culturales a la infraestructura verde del territorio, considerándose en algunos casos como hitos paisajísticos de la trama verde sobre los que se articularán estrategias de planificación y gestión paisajística estableciendo los perímetros de protección sobre estos bienes culturales para que los usos del territorio, actuales o planificados, de estos entornos armonicen con los valores del bien cultural preservado.

ARTÍCULO 30. PREPARAR EL TERRITORIO PARA SU ADAPTACIÓN Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

1. Está demostrado que los efectos del cambio climático ya se están sintiendo, y que sus efectos se recrudecerán en los próximos años. Para su mitigación, se requieren implementar estrategias que potencien la disminución de la emisión de gases de efecto invernadero, para lo que es consustancial la definición y consolidación de una infraestructura verde, continua y conectada, la potenciación de la arquitectura sostenible, la potenciación de los recorridos peatonales o en vehículos no motorizados, mayor proximidad de la residencia al trabajo, la preservación de las zonas húmedas y el fomento de los espacios cultivados que actúan como "sumideros de CO₂"; lo que al margen de la mejora del paisaje o de la biodiversidad, permite una mejor defensa frente a los procesos generados por el cambio climático y la captación natural de los gases de efecto invernadero.

ARTÍCULO 31. FAVORECER LA PUESTA EN VALOR DE LAS NUEVAS POTENCIALIDADES ENERGÉTICAS DEL TERRITORIO

1. Siendo la energía un elemento esencial para la mejora del progreso y del bienestar de una sociedad, constituye a su vez uno de los grandes problemas a los que se enfrenta la humanidad en estos momentos. Se requieren cambios cualitativos que permitan disponer de energía suficiente y de recursos energéticos para periodos prolongados de tiempo, diversificando las fuentes de suministros y reduciendo su impacto ambiental.
2. A nivel local, y en orden a las limitaciones que esta escala comporta, se incentivará la implantación de instalaciones generadoras de energía (no contaminantes), para el autoconsumo, o la utilización de otro tipo de energías, que serán de obligada implantación en las naves industriales.



ARTÍCULO 32. FAVORECER EL DESARROLLO DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL

1. La localización estratégica del municipio donde confluyen importantes redes de infraestructuras ferroviarias y de carreteras, hacen de este un lugar idóneo para la implantación de una plataforma logística intermodal que permita el intercambio ferrocarril – carretera, lo que requiere de la inserción de suelo adecuado para la implantación de actividades económicas y de servicios, localizado de forma que se facilite la interconexión de las dos infraestructuras.

ARTÍCULO 33. MEJORA DE LA CONECTIVIDAD DEL TERRITORIO

1. La carretera CV-909, constituye el eje principal de conectividad que estructura el territorio, atravesando el núcleo principal, con la problemática que ello comporta. Se requiere la previsión de nuevas redes que estructuren el territorio, sirviendo como elemento delimitador de los suelos residenciales e industriales, evitando y eliminando el tránsito rodado de gran intensidad a través del núcleo residencial.

ARTÍCULO 34. SATISFACER LAS DEMANDAS DE MOVILIDAD EN EL TERRITORIO DE FORMA EFICIENTE E INTEGRADORA

1. En virtud del tamaño del territorio y de su capacidad poblacional, no resulta posible planteamiento alguno relativo al transporte público de carácter municipal. No obstante, la posición actual relativamente alejada del "polígono Industrial" en relación con la zona residencial, requiere incrementar el carácter "compacto" del conjunto de suelo ocupado por uso residenciales y por los destinados a actividades económicas, siendo preceptiva su interconexión mediante medios de transporte no motorizados; pudiéndose imponer para determinadas industrias la condición de la elaboración de ordenanzas de viaje que limiten el transporte motorizado.

ARTÍCULO 35. COMPATIBILIZAR LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES DEL TERRITORIO

1. Se requiere establecer la previsión de los sistemas de infraestructuras imprescindibles para el desarrollo socioeconómico, al objeto de obtener la máxima eficiencia territorial, así como la compatibilidad entre la implantación de nuevas infraestructuras en el territorio y el mantenimiento de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, para lo que las nuevas infraestructuras de transporte, agua, energía y telecomunicaciones además de satisfacer las demandas económicas, sociales y ambientales de estos recursos y servicios, garantizarán un suministro equitativo de los mismos sin ningún tipo de discriminación territorial, la homogeneización de la competitividad territorial, y la mejora de la cohesión social.
2. Las nuevas infraestructuras deberán asegurar el desarrollo y funcionamiento de la estructura territorial del municipio, especialmente las de interconexión y las de servicios, satisfaciendo las exigencias de tiempo libre, de movilidad y esparcimiento de la población



3. La implantación de estas infraestructuras deberá contemplar el máximo respeto a la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio y a la mitigación de sus riesgos naturales e inducidos, incorporando los elementos adecuados que mejoren la percepción visual de su entorno mediante actuaciones de integración ambiental y paisajística.

ARTÍCULO 36. MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL EN EL CONJUNTO DEL TERRITORIO

1. Una mayor cohesión social permite generar mayores tasas de capital social, establecer mecanismos y redes de confianza entre el conjunto de agentes sociales que operan en el territorio y gestionar con mayor efectividad los procesos de crisis económicas y sociales.
2. Entre los factores que mejoran la cohesión social, está la mejora de las condiciones socioeconómicas, lo que requiere incentivar la implantación de actividades económicas que generen empleo, lo que se consigue mediante la creación de suelo en cuantía suficiente que favorezca su implantación.

ARTÍCULO 37. UTILIZACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

1. La vivienda es un bien que satisface unas necesidades sociales de uso pero, al mismo tiempo, se ha convertido en un bien de cambio vinculado a unos mecanismos de oferta y demanda que dificultan y a veces impiden el acceso a la misma.
2. En el marco de la planificación territorial, la vivienda protegida tienen que servir de apoyo a los complejos procesos de integración social en el territorio, donde se convierte en la principal necesidad y demanda para reforzar el tejido social de determinados ámbitos urbanos, contribuyendo además a los objetivos europeos de conseguir edificios con cero emisiones de CO₂.
3. Para conseguir este objetivo se requiere la creación de suelos de nueva configuración donde se establezcan las reservas que permitan e incentiven su implantación, además de la implementación de mecanismos que fomenten la rehabilitación del parque inmobiliario más obsoleto.

ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN DE PAUTAS RACIONALES Y SOSTENIBLES DE OCUPACIÓN DE SUELO.

1. Siendo el suelo un recurso no renovable a escala humana, se exige un uso racional y sostenible del mismo, por lo que las demandas de desarrollo de suelo deben responder a necesidades reales y objetivas, debiéndose establecer los indicadores de ocupación de suelo tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como otros indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para garantizar la sostenibilidad global del plan.
2. El crecimiento se adecuará a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor.



3. A fin de ocupar de manera sostenible el territorio, se apuesta por el modelo compacto ajustado a las condiciones del territorio y tomando como base referencial las tipologías existentes, evitando la ocupación dispersa ligada a la cultura del automóvil.
4. En la previsión de la creación de suelo de nuevo desarrollo se tomará en consideración los objetivos siguientes:
 - a) Ordenar y mejorar el núcleo urbano existente de San Isidro, continuando el crecimiento en torno al actual casco urbano, potenciando su conservación y revitalización.
 - b) Establecer las previsiones de suelo para usos residenciales acordes con las previsiones de crecimiento de la población, adecuadamente ponderadas, priorizando la culminación de los desarrollos existentes.
 - c) Rematar la consolidación del entorno urbano de la estación.
 - d) Clasificar suelo de uso industrial en la zona oeste, que integre las industrias existentes, así como ampliar el suelo industrial correspondiente al polígono de La Granadina y hacia el norte del término municipal que sirva de nexo de conexión de los dos núcleos de suelo industrial existentes, y posibiliten la implantación de actividades logísticas vinculadas a un futuro "intercambiador".
 - e) Mantener en el modelo territorial una clara diferenciación de usos industrial y residencial, orientando el desarrollo hacia zonas de mayor capacidad y menor vulnerabilidad del territorio.
 - f) Completar y mejorar la comunicación urbana e interurbana mediante la red viaria, de forma que se facilite la accesibilidad ciudadana a las distintas áreas funcionales del término municipal de San Isidro.

ARTÍCULO 39. CANTIDAD SUFICIENTE Y ADECUADA SUELO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

1. El suelo destinado a usos industriales y terciarios constituye la base sobre la que se genera actividad, innovación y empleo y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial resulta un factor clave de competitividad territorial.
2. La previsión de crecimiento de suelo, se realizará considerando los valores referenciales establecidos por la ETCV, tomando en consideración la previsión de la implantación de un centro logístico de interconexión de la red ferroviaria y de carreteras, lo que obliga a prever suelo en superficie suficiente, ubicación adecuada y debidamente conectados para albergar actividades de carácter logístico vinculadas al transporte de mercancías por ferrocarril.
3. El emplazamiento del suelo que incentive la implantación de nuevas actividades económicas, deberá sustentarse en la existencia de los polígonos industriales existentes, cuyo ámbito de influencia excede en algún caso el ámbito municipal, existiendo actualmente centros de actividades logísticas de ámbito provincial.



4. La localización de las nuevas áreas para actividades económicas deberá estar muy vinculada a la población de forma que, al menos a escala local, se produzca un equilibrio entre residencia y localización de empleos que facilite modelos de desplazamiento más cortos, evitando un alejamiento innecesario del núcleo residencial, facilitando su integración con el tejido urbano existente y provocando así la máxima permeabilidad posible para fomentar una movilidad sostenible, basada en los desplazamientos no mecanizados

ARTÍCULO 40. DESARROLLO DE FÓRMULAS INNOVADORAS DE GOBERNANZA TERRITORIAL.

1. La gobernanza territorial es una nueva forma de actuar en el territorio propio de la sociedad red en la que estamos inmersos. Desde esta visión, la gobernanza hay que entenderla como un proceso de organización de las múltiples relaciones que caracterizan las interacciones entre los actores e intereses diversos presentes en el territorio. Para ello, es necesario reforzar los mecanismos de coordinación y cooperación vertical y horizontal, impulsar la modernización de los gobiernos tradicionales, exigir la mejora de los mecanismos de transparencia e información a los ciudadanos, así como impulsar mecanismos de participación ciudadana que incluyan realmente al conjunto de los agentes sociales y no sólo a los más informados u organizados.
2. Estas fórmulas novedosas auspiciadas por la Estrategia Territorial, requieren un cambio en los modelos de gestión, lo que supone recuperar la cultura del acuerdo en el ámbito de la cooperación y coordinación administrativa. Ello requiere mejorar la gestión de las redes, e interdependencias, entre los distintos actores con capacidad de actuar sobre el territorio, siendo prioritario poner en marcha todos los mecanismos que aseguren la mayor participación ciudadana posible.

CAPITULO III. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS

ARTÍCULO 41. LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La infraestructura se delimitará atendiendo a las directrices y condiciones concretas que se expresan a continuación:
 - a) Formarán parte de la infraestructura verde a escala municipal, todos aquellos elementos del paisaje que por su valor como recorridos escénicos potencian la articulación de los recursos existentes en el municipio (Monte del Cabezo Pardo, carrizal del Molino, carrizal del Cabezo Pardo), valorando las acequias y los azarbes (de la Anilla, de los Ojales) y las ramblas (de la Algüeda).
 - b) Se garantizará la inclusión y el carácter abierto de la franja de afección visual de la A-7, y la CV-909, así como del Camino de los Cabezos de los Ojales y el Camino de San Isidro, dado su valor como elementos de conexión de la Infraestructura Verde.



- c) Los recorridos paisajísticos existentes o previstos para ser utilizados peatonalmente o en bicicleta potenciando la conexión con los paisajes de gran valor paisajístico (azarbes y ramblas, Camí de San Isidro y Senda del Poeta), y entre el núcleo urbano y el entorno agrícola.
- d) En el estudio de paisaje, se definen, delimitan y valoran las unidades y recursos paisajísticos a tener en cuenta en la toma de decisiones referentes a la aptitud del terreno frente a los usos que se pretendan instaurar en el municipio.

ARTÍCULO 42. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO

1. Con el objetivo general de fomentar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, se proponen directrices que permitirán alcanzar un modelo territorial sostenible:
 - a) Se delimitarán las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal, conforme a los criterios establecidos en apartado anterior. El régimen de usos establecido para las zonas urbanísticas contendrá un régimen de compatibilidades no excluyente, limitando los incompatibles exclusivamente a aquéllos que generen molestias sobre el principal y que menoscabe la calidad del ambiente (ruido, olores, contaminación del aire, tráfico intenso o pesado, etc.).
 - b) Se determinarán los ámbitos, además de los que ya presentan una figura de protección, que deben ser o no protegidos, justificando, en su caso, la no inclusión de los mismos en un régimen de protección; así como qué zonas se ordenan en el suelo no urbanizable común para un uso diferenciado.
 - c) Se priorizará la culminación de los desarrollos existentes frente a las nuevas reclasificaciones del suelo, manteniendo la actividad agrícola como función vertebradora del territorio en las áreas rurales.
 - d) El crecimiento del núcleo urbano residencial, será el que resulte acorde con las necesidades reales acreditadas conforme a los valores establecidos, situando las zonas de expansión colindantes a las urbanizadas a fin de mantener una condición de compacidad acorde con los criterios imperantes de sostenibilidad y racionalidad en la ocupación del territorio, siguiendo el modelo de ciudad compacta, evitando una implantación urbanística dispersa, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.
 - e) A los efectos de su cuantificación, se consideran como referencia las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV, atendiendo a lo informado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en lo que al crecimiento máximo de suelo se refiere y definiendo las políticas que lleven a la consecución de estos objetivos.
 - f) En la delimitación de los sectores definitorios de ámbitos de planeamiento que albergarán los nuevos desarrollos de carácter residencial, se respetarán las zonas que presentan valores medioambientales dignos de especial protección, y se impondrá el



porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.

- g) Los ámbitos de desarrollo de suelo que servirán de sustrato para la ampliación de actividades económicas, se configurarán al objeto de incrementar la oferta de suelo adecuado para la implantación de edificaciones e instalaciones industriales, evitando la retención deliberada de suelo y evitando con ello actuaciones de carácter especulativo. Su posición se fundamentará en la aptitud y posicionamiento de los terrenos en el territorio, completando y conectando los polígonos industriales ya existentes a fin de otorgar una condición de continuidad al conjunto del suelo previsible para el fomento y ampliación de las actividades económicas, y sirviendo de base y sustento para potenciar la previsible implantación de un suelo de una infraestructura supramunicipal que actué de nodo intermodal que conecte las infraestructuras ferroviarias con la autovía.
- h) Se determinarán los criterios de gestión del suelo urbanizable, para la adquisición de las dotaciones que se consideran necesarias, mediante la implementación de las técnicas previstas por la vigente legislación urbanística, garantizando simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas.
- i) Teniendo en cuenta el uso predominantemente agrícola que caracteriza el suelo rural del municipio, se excluirá como uso permitido en Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG) las viviendas unifamiliares aisladas. Todo ello al objeto de evitar la "contaminación" que se produce en los supuestos de tolerar de forma indiscriminada cualquier tipo de construcción no relacionada con el medio agropecuario.
- j) En el suelo que se incluya en Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG), se determinarán las condiciones de aplicación a las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola, diferenciando entre las edificaciones y otras construcciones e instalaciones agrarias de carácter productivo como balsas de riego, invernaderos o cabezales de riego, que quedarán exentas de las limitaciones de parcela mínima y de ocupación y edificabilidad máximas, a fin de potenciar su implantación en este tipo de suelo.
- k) Respecto a las construcciones agrarias del tipo almacenes agrícolas o casetas de aperos, la base territorial para determinar la idoneidad o no de la construcción o instalación que se solicite en suelo rural, no será la parcela, sino la explotación agraria, entendiendo como tal el conjunto de fincas con una unidad de gestión técnica y económica, conforme se recoge en la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación (C.A.P.A.) por la que se regula la emisión de los informes de carácter sectorial y urbanístico. Por lo que la



construcción que se proponga deberá estar vinculada al total de la extensión de la explotación, con independencia de la superficie de la parcela.

- l) Se tomara en consideración los posibles condicionantes en la zonificación y clasificación del suelo, que pudieran generar las actuaciones realizadas por el Ministerio de Agricultura correspondientes a la Modernización del Regadío para la Comunidad de Regantes de San Isidro.
- m) No se admitirán las instalaciones ganaderas en terrenos clasificados urbanísticamente como suelo no urbanizable, al estar prohibidas por el PATRICOVA en suelo de peligrosidad geomorfológica, estableciendo en las Normas Urbanísticas las condiciones aplicables a las existentes.
- n) Se identificarán, en su caso, aquellas actividades que puedan generar incompatibilidades con el planeamiento propuesto, o condicionen esta propuesta, y su situación o no dentro de la legalidad urbanística.
- o) Se determinación y delimitarán las nuevas infraestructuras, que se requieren como complemento y mejora de las existentes, necesarias para el buen funcionamiento del conjunto del municipio.
- p) Se elaborarán y desarrollarán programas de mejora paisajística de los accesos a los núcleos tradicionales, con el objetivo mejorar las condiciones paisajísticas y de percepción de la imagen urbana actual y los que se establezcan en el Estudio de Paisaje
- q) En relación con la afección al patrimonio cultural se describirá y localizará el mismo en los planos y se analizará la compatibilidad con la clasificación y calificación del suelo y los usos permitidos, estableciéndose una normativa de uso para el mismo. Se llevará a cabo estudio de afección patrimonial para la obtención del informe referido en el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de julio, de patrimonio cultural valenciano. Se deberá valorar la existencia de elementos etnológicos, paisaje rural y/o natural, susceptibles de recibir una protección especial, tales como alquerías y otras construcciones en suelo no urbanizable, azarbes, red de acequias, motores, etc.
- r) Para la cantera abandonada existente junto al Cabezo del Molino, se deberán prever medidas de integración y regeneración paisajística.

ARTÍCULO 43. LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, ENERGÉTICAS E HÍDRICAS

1. A fin de mejorar las diferentes infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas, se plantean las directrices estratégicas siguientes:

- a) Se implantarán carriles bici que interconecten las áreas residenciales con los polígonos de actividad económica, para lo que se establecerá la condición específica de suelo de reserva junto a los principales viarios, de manera que se facilite su inserción.



- b) Se establecerá una reserva de suelo para la implantación de un viario de circunvalación que actúe como "ronda perimetral" conectando la CV 909 con la "redonda" de arranque del paso sobre las vías férreas que enlaza nuevamente con la CV 909 al este de las vías.
- c) Se realizará un análisis sobre la compatibilidad entre la demanda de recursos hídricos en el municipio con la prevista por la planificación hidrológica, en términos de cantidad, calidad y origen del recurso, acreditando la disponibilidad de recursos hídricos para los sectores de suelo urbanizable de nuevo desarrollo. A los efectos de la emisión, por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura, del informe contemplado en el artículo 22.3a del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se efectuará un estudio de demandas que contemple la relación de todos los consumos existentes y demandas futuras (en m³/año), desglosadas lo más posible (casco urbano, consolidación del suelo urbano, urbanizaciones o núcleos aislados, polígonos industriales, sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, riego de zonas verdes, etc.), indicando en cada caso la procedencia de los recursos hídricos.
- d) Siendo el sistema de depuración y vertido conjunto para los municipios de Albaterra y San Isidro, se deberá coordinar la suficiencia de la EDAR con este municipio, a fin de lograr la adecuación de los límites de crecimiento a la capacidad de asimilación y tratamiento de las aguas residuales en la EDAR. A los efectos de los cálculos de las redes de evacuación, se considerará el carácter separativo futuro para las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales, a fin de que la estación de depuración y/o ampliación de las existentes que resulten necesarias se cuantifiquen para las redes de evacuación de aguas residuales, debiendo imponer los criterios de recuperación para las aguas pluviales.
- e) Para su cuantificación concreta, se elaborará un Plan Director de infraestructuras hídricas y de evacuación y tratamiento de aguas, de manera que quede garantizado el suministro de agua para usos urbanos tanto de carácter residencial como industrial, imponiéndose las condiciones de reutilización de todos los recursos hídricos.
- f) Se definirán los esquemas de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones: para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas, que deberán extenderse al mundo rural.
- g) Se fomentará la implantación de instalaciones de generación de energías alternativas de baja emisividad, tanto de carácter general como a nivel de consumo individual: al objeto de minimizar los efectos del cambio climático, priorizando las fuentes de nuevos recursos en función de su viabilidad económica y ambiental y, muy especialmente por el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero.



ARTÍCULO 44. LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

1. En cuanto a la gestión de los residuos de todo tipo, se tendrán en cuenta las previsiones del Plan zonal de residuos de las zonas 111 y VIII del PIR 97, y las previsiones del PIR 10.

ARTÍCULO 45. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE INNOVACIÓN.

1. Siendo los suelos destinados a usos industriales, el motor principal de la economía del municipio, se potenciará su mantenimiento y ampliación, a fin de evitar acciones especulativas de retención en la venta de parcelas destinadas a estos usos, estableciendo las directrices siguientes:
 - a) La implantación de los suelos de nuevo desarrollo destinados a la creación de actividad económica e innovación, se realizará en consideración a la existencia y posición en el término de los dos grandes núcleos industriales actuales, formados por el Polígono Industrial "La Granadina", situado al este del núcleo urbano y el Polígono Industrial "San Isidro", situado al norte.
 - b) El crecimiento para este tipo de suelo se realizará de forma ponderada, utilizando los espacios adyacentes a ambos costados del Polígono Industrial de la Granadina, y el suelo situado al norte de la CV 909, hasta enlazar con el Polígono Industrial "San Isidro", tomando como límite el azarbe de la "Rambla"

ARTÍCULO 46. EL DESARROLLO SOSTENIBLE

1. El medio ambiente es el conjunto de componentes físicos, químicos, biológicos y sociales capaces de causar efectos directos e indirectos, en un plazo corto o largo de tiempo sobre los seres vivos y las actividades humanas. Para su salvaguarda deberán aplicarse los criterios básicos que definen la sostenibilidad, que deberán ser implementados en la concepción global de la ordenación del territorio, de manera que las decisiones que se adopten en cualquiera de las materias que componen el contexto de desarrollo urbanístico, estarán avaladas por el análisis de la repercusión que las actuaciones supongan sobre el medio ambiente conforme se ha descrito.
2. Para su control permanente se fijará el Sistema de Indicadores que se considere acorde con las condiciones específicas del municipio, recogiendo como mínimo las que se contienen en el Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, y en donde se considerarán las directrices estratégicas siguientes:
 - a) El crecimiento previsible para usos residenciales se realizará de forma ordenada, se circunscribirá al ámbito consolidado de asentamiento tradicional del municipio configurado por el núcleo urbano, siendo su situación preferente hacia el noroeste del mismo, evitando en cualquier caso afecciones sobre el saladar y la pérdida de hábitats situadas al sur del término, con una valoración ambiental muy alta del casco urbano.
 - b) El crecimiento previsible para la implantación de actividades económicas, se realizará en torno a los polígonos industriales ya existentes, procurando su



interconexión, a fin de configurar un núcleo compacto y ordenado que permita la implantación de un "nodo logístico intermodal" para la transferencia entre mercancías por ferrocarril y de carreteras, favoreciendo el transporte de mercancías de larga distancia por ferrocarril, y su transferencia al transporte de carreteras para su distribución a corta distancia.

- c) En evitación de reclasificaciones de suelo discordantes con los objetivos planteados, se delimitarán las áreas de reserva que puedan reclasificarse de forma justificada y fundada en un incremento del crecimiento que supere las previsiones establecidas, o por cualquier otra causa no prevista y adecuadamente justificada, para su incorporación al proceso urbanizador de forma ponderada.
- d) En las áreas de nuevo desarrollo, se potenciará la diversidad frente a la homogeneidad, e inclusive la coexistencia de usos compatibles con la vivienda que eviten desplazamientos inútiles entre las zonas residenciales y las instalaciones comerciales de carácter básico, terciarios y servicios compatibles.
- e) Se establecerán las condiciones para la reutilización de aguas pluviales y de riego, potenciando la implantación de eco-energías, tanto para el consumo público como privado.

ARTÍCULO 47. ACCIONES FRENTE AL CAMBIO CLIMATICO

1. A fin de alcanzar los objetivos establecidos referentes al cambio climático, se requiere la implementación de estrategias tendentes a alcanzar estos objetivos, para lo que el planeamiento establecerá las condiciones de desarrollo en base a los siguientes criterios:
 - a) **PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES URBANAS.** En el desarrollo de nuevas zonas verdes, y el acondicionamiento de las existentes, se promoverá el uso de vegetación autóctona primando la capacidad secuestradora de CO₂ y el bajo consumo de agua.
 - b) **EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO.** Para las actuaciones de nuevo desarrollo serán de aplicación las normas técnicas sobre eficiencia y ahorro energético en el alumbrado público, debiendo adecuarse de forma progresiva las instalaciones existentes mediante técnicas que permitan conseguir los criterios de calidad demandados con la mayor eficiencia y ahorro.
 - c) **ARQUITECTURA BIOCLIMATICA Y ENERGÍAS RENOVABLES.** Los planes de desarrollo de nuevo suelo residencial o para actividades económicas, deberán fomentar la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables de forma adecuada a las condiciones climáticas locales y al uso de los edificios.
 - d) **ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES.** En la rehabilitación de edificios antiguos de baja eficacia energética, se fomentarán las actuaciones de aumento de la eficiencia energética, mediante subvenciones o incentivos.



ARTÍCULO 48. LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

1. Se relacionan a continuación, las directrices estratégicas tendentes a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos:
 - a) La consolidación del área central del casco urbano, no permite actuaciones de inserción de nuevos espacios dotacionales, especialmente de jardines y áreas de juego, de las que actualmente existe un déficit en la zona de ensanche situada al sur del Casco Urbano; para mejorar esta realidad, en la Ordenación pormenorizada se incluirá al menos una zona verde de carácter secundario, cuya obtención se realizará a partir del excedente de aprovechamiento atribuido al suelo "no urbanizado" que se incorpora como "suelo urbano" a fin de rematar las zonas de borde de manera adecuada y que se gestionará mediante actuaciones aisladas.
 - b) Se fomentarán los recorridos peatonales coordinados con carriles "bici", que interconecten el núcleo urbano con las zonas de trabajo emplazadas en la periferia, así como con los espacios públicos de mayor interés; especialmente con las áreas de actividad periféricas (polígonos industriales), centros docentes, culturales o de cualquier otra índole de carácter público.
 - c) Se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunidad Valenciana, en los términos en que resulte de aplicación. Preferentemente las relacionadas en las directrices y propuestas estratégicas, aun cuando ello no debe excluir cualquier otra de carácter no contaminante e integradas en el entorno, a fin de no afectar a las condiciones ambientales del municipio; pero que potencien la creación de empleo que evite el desplazamiento por motivos de trabajo a otros municipios.
 - d) Se potenciará la implantación de las nuevas tecnologías que mejore el acceso a la información y la posibilidad de disponer de servicios informáticos, que cada día van sustituyendo la gestión directa de tramitación administrativa por la gestión informática, lo que evitará desplazamientos a los entes administrativos con la consecuente pérdida de tiempo y desplazamientos innecesarios.
 - e) De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Calidad Ambiental, las actuaciones que se lleven a cabo dentro del Plan General de San Isidro no podrán suponer un empeoramiento de los niveles de calidad de aire registrados en el área de estudio en relación al parámetro partículas en suspensión PM10. Deberán de tenerse en cuenta las instrucciones y recomendaciones que establece el plan de mejora de la calidad del aire.

ARTÍCULO 49. LA FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

1. En relación con la funcionalidad e integración de los espacios que integran la estructura territorial, se plantean las siguientes directrices estratégicas:



- a) Se potenciará el aumento de las relaciones de proximidad entre “la vivienda” y las actividades básicas de mayor prelación; la vivienda actúa como micro-centro de los territorios urbanos y dispersos, por lo que se requiere la proximidad de áreas destinadas a usos terciarios de primera necesidad, o la compatibilidad de estos usos con el residencial, al objeto de evitar desplazamientos excesivos entre ambas, para lo que se impondrá en las áreas de nuevo desarrollo para usos residenciales la reserva ponderada de suelo para la implantación de usos terciarios de proximidad.
- b) Se apuesta por un modelo de ciudad compacta, lo que requiere evitar la dispersión y ocupación indiscriminada del territorio mediante usos impropios en las zonas de carácter rural, para lo que se limitará la construcción de viviendas, que tan solo se autorizarán en el medio urbano, en los sectores previstos para el nuevo desarrollo y en las zonas rurales ya consolidadas.
- c) Se fomentará la movilidad sostenible, lo que requiere la incorporación en el plan de soluciones concretas que faciliten el uso del transporte no contaminante entre los diferentes el núcleo residencial y los industriales, mediante la incorporación de redes que favorezcan la movilidad urbana sostenible no motorizada, garantizando los niveles de accesibilidad en los nuevos desarrollos, estableciendo la normativa que las regule y ordene.

ARTÍCULO 50. LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

1. Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con el fomento de la creación de nuevas actividades que generen ocupación y empleo, así como de las suficientes dotaciones (tanto públicas como privadas), ubicadas en el entorno del espacio residencial que eviten la movilidad forzada, y otorguen una calidad de vida fundada en el adecuado equilibrio entre las densidades atribuidas y las dotaciones previstas.
2. Las acciones de estrategia que se proponen, tratarán de implementar las condiciones necesarias para conseguir un crecimiento sostenible, evitando las disfunciones que generan las situaciones de crecimientos acelerados de población sin el consiguiente equilibrio en la posibilidad de creación de puestos de trabajo y de la puesta en servicio de las infraestructuras básicas de carácter dotacional (colegios, centros asistenciales, etc.).
3. Al objeto de alcanzar los objetivos establecidos para la evolución y crecimiento de la Población y de la Actividad Económica, se establecen las directrices estratégicas siguientes:
 - a) Se fija como capacidad máxima del plan la establecida en la ETCV, corregida por aplicación de los parámetros de crecimiento establecidos para su cuantificación al año 2035, ajustándose mediante los coeficientes de ponderación que relacionan la población real previsible con la capacidad potencial del plan.



- b) El crecimiento poblacional previsto quedará condicionado a las necesarias contraprestaciones de servicios y equipamientos, debiendo en cualquier caso disponer de suelo en cuantía suficiente que permita la implantación de los servicios en coordinación con el progresivo crecimiento poblacional.
- c) Se determinarán los parámetros limitativos del crecimiento, utilizando como elementos de referencia, los correspondientes a los recursos básicos de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica. En virtud de lo cual, no se autorizarán actuaciones que comporten la creación de nuevo suelo apto para su construcción, en tanto no queden garantizada la prestación de los servicios básicos reseñados. Incorporar en fichas de sectores.
- d) Se gestionarán con las administraciones competentes en cada materia para la creación de los servicios necesarios, lo que deberá coordinarse conforme a las previsiones de crecimiento, debiendo comprobarse de forma sistemática los niveles de recursos existentes.
- e) Se mantendrá el equilibrio entre crecimiento de la población y la creación de puestos de trabajo, por lo que se establecerán las pautas para la creación de suelo de nuevo desarrollo que permita la instalación de edificaciones carácter terciario o industrial con condiciones urbanísticas adecuadas para la implantación de nuevas empresas o servicios generadores de empleo.

ARTÍCULO 51. LOS SISTEMAS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Por imperativo del cumplimiento de la legislación urbanística y en algún caso sectorial, se requiere disponer de suelo en cuantía suficiente para poder implantar las dotaciones (zonas verdes y equipamientos), así como los servicios y las instalaciones necesarias para cubrir el crecimiento potencial del plan general y las carencias actuales, para lo que se proponen las directrices siguientes:
 - a) Se deberá establecer la reserva de los terrenos necesarios correspondientes a las dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales. El establecimiento de la Red Primaria, tendrá por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, debiendo compensar el déficit de zonas verdes y equipamientos que existe actualmente.
 - b) La totalidad del suelo de carácter estructural, se adscribirá al sector o sectores de nuevo desarrollo, de manera que no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino que además se impondrán las condiciones de ejecución de las dotaciones adscritas. Se pretende de esta manera evitar la derivación en el tiempo de la gestión para la obtención de aquellas dotaciones de carácter estructural que resulten necesarias para la correcta ordenación del territorio, de su evolución urbana y ocupación del territorio.



- c) Se impondrán a los Programas de Actuación Integrada a desarrollar en las áreas de nuevo crecimiento de carácter residencial, las condiciones de reserva mínima de suelo lucrativo destinado a la construcción de Viviendas con algún tipo de Protección, de conformidad con los estudios específicos realizados. Estas se ubicarán en las zonas adecuadas de la ampliación del casco urbano de conformidad con las expectativas de promoción inmobiliaria local, siguiendo una tipología tradicional en la que sea posible el modelo de ciudad compacta, donde exista compatibilidad de usos residenciales, comerciales y de determinados usos inherentes a la actividad productiva y de servicios.

ARTÍCULO 52. LA RECUPERACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO O ENTORNOS URBANOS DEGRADADOS.

1. Entre los fundamentos básicos de la propuesta de Modelo de Ciudad, adquiere una condición de relevancia el tratamiento previsto para las zonas que configuran los Núcleos Históricos y los Entornos Urbanos "degradados".
2. Siendo el Casco Urbano del municipio, un núcleo "joven" sin antecedentes históricos de relevancia, no se requiere la recuperación de elementos de carácter histórico caracterizados por configurar espacios densos, complejos, vertebrados propios todos ellos de su condición de ciudad mediterránea. No obstante, y a fin evitar que se produzca la degradación de sus edificaciones y entorno, se procurará mantener las señas de identidad de la zona correspondiente al primer núcleo de implantación correspondiente a las primeras edificaciones realizadas por el Instituto de Colonización, tanto en su trazado como en su concepción ambiental.



TÍTULO II.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.

CAPÍTULO I. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

ARTÍCULO 53. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las Normas de Integración Paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.
2. Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Anexo I de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Aquellas normas que constituyan criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluirán en las Fichas de Zona y Gestión previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.
4. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen las siguientes Normas Generales de Integración Paisajística, para aplicar en cualquier intervención singular o desarrollo de la ordenación pormenorizada:
 - a) Se propiciará que el perfil edificado de los nuevos desarrollos, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecuen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.
 - b) Se impedirá la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de montañas, bordes de acantilado y cúspide del terreno, salvo obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que sea adecuadamente justificado.
 - c) Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística.
 - d) Se deberá integrar la vegetación y arbolado existente o establecer medidas compensatorias que conserven la textura y escala de compartimentación original de los terrenos, en el caso de desaparición.
 - e) Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.
 - f) El paisaje agrícola tradicional, debe mantenerse en la medida de lo posible, por su contribución a la variedad del paisaje. Las áreas urbanizables previstas deben estar integradas con el mismo.



- g) Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

ARTÍCULO 54. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES EN EL ENTORNO

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.
2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.
3. Tratar adecuadamente los accesos al municipio y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definen en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.
5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual, respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.
7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.
8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la



movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

ARTÍCULO 55. CRITERIOS TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICOS PARA EL USO PÚBLICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Son elementos estructurantes del uso público de la infraestructura verde, entre otros, las vías pecuarias principales y los caminos del agua.
2. Se crearán conexiones blandas que permitan integrar los espacios verdes urbanos con los paisajes de valor en el entorno del casco urbano, facilitando su recorrido por sistemas de transporte no motorizado.
3. Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras que se autoricen en la infraestructura verde del territorio deberán ser cualificadoras del medio natural, cultural o económico donde se ubiquen o de conformidad con lo establecido en la estrategia territorial y la legislación vigente.
4. Se establecerán miradores e itinerarios y se identificarán los tramos desde donde la percepción del paisaje sea más sugerente.
5. Se procurará que los itinerarios conecten edificios de interés, miradores, centros de interpretación, parques periurbanos y áreas recreativas, organizándose en forma de red.
6. En los miradores e itinerarios se fomentarán las actuaciones necesarias de acondicionamiento, señalización, mantenimiento y difusión a fin de facilitar la percepción de los valores del paisaje, y se evitará una artificialización excesiva.
7. Para la mejora de la percepción del paisaje se procurará evitar la presencia de elementos situados en primera línea que irrumpen negativamente en el campo visual de los miradores e itinerarios.
8. Con el fin de mejorar la percepción de los recursos paisajísticos se adoptarán estrategias de armonización, mimesis, ocultación o, incluso, supresión de los elementos de mayor impacto.
9. Se fomentará la restauración de los caminos e itinerarios paisajísticos con técnicas de revegetación, utilizando especies representativas de los ecosistemas donde se ubiquen

ARTÍCULO 56. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOS CONECTORES BIOLÓGICOS Y TERRITORIALES

1. 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.

2. Los desarrollos urbanísticos en estos espacios serán excepcionales, y convenientemente justificados en ser la mejor alternativa, en la realidad territorial existente y en no generar un impacto significativo en las funciones de conectividad que realizan estos espacios. En tales casos se deberán observar los siguientes criterios de ordenación:
 - a) Las zonas verdes y espacios abiertos se situarán preferentemente en los conectores biológicos y territoriales, limitándose las edificaciones y los crecimientos del suelo impermeabilizado.
 - b) Las infraestructuras lineales que se instalen en los corredores territoriales minimizarán el efecto barrera, procurando la continuidad de la red de caminos y sendas, ejecutando medidas correctoras de permeabilidad con diseño adecuado a su finalidad, adoptando criterios de mantenimiento de la conectividad ecológica y territorial en todas las fases de planificación, construcción y gestión de dichas infraestructuras.
3. 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.

ARTÍCULO 57. CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL

1. Se deberá compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
2. Se deberá integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen. Para ello, los planes y proyectos de desarrollo incluirán en Estudio de Integración Paisajística.
3. Se favorecerá la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
4. Se evitarán los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente. Se establecerá, como mínimo, una franja de suelo no urbanizable de 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos urbanos con otros, siempre que la realidad física y ambiental lo permita.



5. Se limitarán las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
6. Se garantizará la correcta integración en el paisaje de los nuevos desarrollos preservando la silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.
7. Se extenderá la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
8. Se desarrollarán itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.
9. Se preservarán las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
10. Se fomentará la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

ARTÍCULO 58. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.
2. Se incentivará la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.
3. Se compatibilizarán, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
4. Se fomentará la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
5. Se procurarán condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras, para lo cual los planes y proyectos de desarrollo incluirán un Estudio de Integración Paisajística.
6. Se desarrollarán los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
7. Se facilitará la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
8. Se permitirán crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del sistema rural.



9. Se reubicarán los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.
10. Se fomentará la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

CAPÍTULO II. NORMATIVA DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

ARTÍCULO 59. PREVISIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Se deberán delimitar las nuevas plazas de aparcamiento mediante señalización horizontal.
2. Las zonas de nuevo desarrollo así como los equipamientos públicos, deberán tener en cuenta la creación de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de modo que se faciliten sus condiciones de acceso.

ARTÍCULO 60. ACCESIBILIDAD PEATONAL

1. Se establece un mínimo de 2 metros de ancho para las nuevas aceras adaptándose a la normativa vigente y permitiendo a las personas de movilidad reducida una accesibilidad adecuada.
2. Los nuevos itinerarios peatonales deberán configurarse y ejecutarse de forma que se garantice la accesibilidad a personas con movilidad reducida.
3. Se propone la pacificación del tráfico en las zonas centrales de manera que la velocidad en estos no sea superior a 30 km/h., disponiendo para ello zonas de aparcamiento dispuestas de forma alterna en cada tramo, salvo aquellos puntos en los que resulte imposible debido a la pequeña sección del tramo de estudio.

ARTÍCULO 61. CARRIL BICI

1. Se incluirá en las secciones viarias primarias de las zonas de nuevo desarrollo del plan un carril bici que conforme el cinturón perimetral del casco urbano, así como en la CV-909.

CAPÍTULO III. NORMATIVA DEL ESTUDIO ACÚSTICO

ARTÍCULO 62. SECTORES RESIDENCIALES

1. Las nuevas zonas verdes deberán situarse entre las zonas industriales y la línea de edificación de manera que garanticen el cumplimiento de los niveles sonoros admisibles según la normativa vigente.



CAPÍTULO IV. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 63. VÍAS PECUARIAS

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
3. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
 - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
 - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
 - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
4. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
5. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, en el caso en que se autoricen ocupaciones temporales que no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquél.
6. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.
7. Tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección en toda su anchura y trazado, a excepción de los tramos que discurran sobre suelo urbano o urbanizable donde tendrán la consideración urbanística de Red Primaria Parque Público Natural, y se integrarán como paseos y alamedas con sus anchuras legales.
8. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.



9. Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.
10. Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:
 - a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.
 - b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

ARTÍCULO 64. SUELOS FORESTALES

1. A los terrenos con valores forestales les será de aplicación el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR, aprobado por Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell (DOCV 08.05.2013).
2. Se regulan además, conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano Reglamento de la LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).

ARTÍCULO 65. RIESGO DE INUNDACIÓN

1. A los terrenos afectados por riesgo de inundación, les será de aplicación el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana PATRICOVA (DOCV nº 7649, de 03.11.2015).
2. Se establecen para los suelos afectados por riesgo de inundación las siguientes limitaciones:

LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- a) En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 2, 3, 4 o 5, o por peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades:



viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD); plantas de valorización; equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación. La relación de actividades indicada no es cerrada, de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas y, con carácter general, las que supongan una elevada concentración de personas.

- b) En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6 se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento, como mínimo, a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidos en el anexo I del PATRICOVA.
- c) En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad geomorfológica se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado a), siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona, se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.
- d) Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados a) y b) anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de los niveles comprendidos entre 2 y 6, o por peligrosidad geomorfológica, solo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad de inundación en el entorno que sean igualmente aptas para desarrollar la actividad.
- e) Las limitaciones de uso, en el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, señaladas en el presente artículo podrán ser excepcionadas, justificadamente, siempre que no afecten en ningún caso a la zona de flujo preferente, previo cumplimiento de las condiciones generales y específicas de adecuación de las edificaciones a las que se hace referencia en el anexo I de esta normativa.



LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- a) El suelo urbanizable que esté afectado por peligrosidad de inundación y no cuente con un programa de actuación integrada aprobado definitivamente, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico, de los regulados en los artículos 11 a 13 del PATRICOVA, con carácter previo a su programación.
- b) El estudio concluirá sobre la procedencia de:
- Desclasificar todo o parte del citado suelo.
 - Establecer condiciones a la ordenación pormenorizada para evitar la localización de los usos más vulnerables en las zonas de mayor peligrosidad de inundación del sector.
 - Realizar obras de defensa, que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación y constituirán una condición de conexión de la actuación integrada.
 - Imponer condiciones a la forma y disposición de las edificaciones a materializar dentro del sector.
- c) En particular, las industrias a que se refiere el anejo I de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, que puedan ocasionar contaminación accidental en caso de inundación, así como las estaciones depuradoras de aguas residuales que excedan del tratamiento primario, deberán ser evaluadas individualmente, en el procedimiento que corresponda según la normativa sectorial, a los efectos de determinar la viabilidad o no de autorizar su instalación en suelos sometidos a peligrosidad de inundación.

CONDICIONANTES EN SUELO URBANO

- a) En el suelo urbano afectado por peligrosidad de inundación, se deberá verificar la incidencia de la misma 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.

ARTÍCULO 66. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras del Estado corresponde a la Ley 25/1988, de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya.



2. Se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- c) En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- d) Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.
- e) LIMITACIONES:
 - o Corresponde a la aplicación de los artículos 21, 24, de la Ley 25/1988, y artículo 74 a 76 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

ZONA DE SERVIDUMBRE.

- a) La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, 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 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- b) LIMITACIONES:
 - o Corresponde a la aplicación de los artículos 22, 26, y 39 de la Ley 25/1988, y artículo 77 a 81 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.

ZONA DE AFECCIÓN.

- a) La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- b) LIMITACIONES:
 - o Corresponde a la aplicación de los artículos 23, y 39, de la Ley 25/1988, y artículo 82 y 83 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.



LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN.

- a) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- b) LIMITACIONES:
 - o Corresponde a la aplicación de los artículos 25, y 26, de la Ley 25/1988, y artículo 84 a 87 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras.
3. Los artículos 88 a 91 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen las condiciones de publicidad, y los artículos 92 a 96 del Real Decreto 1812/1994 Reglamento de Carreteras, establecen los procedimientos de autorización.

ARTÍCULO 67. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991).
2. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- a) La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- b) La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcones, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- c) En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas, tres en las restantes carreteras.
- d) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- e) En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.



f) Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

G) LIMITACIONES:

- o En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.
- o Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

ZONA DE PROTECCIÓN.

- a) Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.
- b) En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
- c) En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: Cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.
- d) En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
- e) Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
- f) El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
- g) En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de



volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

H) LIMITACIONES:

- En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.
- Los propietarios de los terrenos situados en zonas de protección vendrán obligados a soportar las servidumbres que, en su caso, puedan establecerse sobre sus terrenos para el emplazamiento de instalaciones o la realización de actividades públicas directamente relacionadas con la construcción o el mantenimiento de las vías. La imposición de dichas servidumbres será objeto de compensación con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.
- Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección vendrán obligados a conservar las mismas en condiciones de seguridad y salubridad, realizando las obras de adecuación necesarias para ello, o, en su caso, en las condiciones que quedaron al finalizar las obras.
- La realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de vías del sistema viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía.
- En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.
- Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley.

RESERVA.

- a) La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

B) LIMITACIONES:

- Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.



ARTÍCULO 68. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE FERROCARRILES

1. Son de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, LEY DEL SECTOR FERROVIARIO (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre de 2003) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (B.O.E. Nº 315, DE 31 de diciembre de 2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Sobre Seguridad en la Circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007), se establecen para los ferrocarriles de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

- a) El Ministerio de Fomento podrá delimitar, especialmente en ámbitos vinculados a estaciones o terminales de carga, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. (artículo 9 Ley 39/2003)
 - b) El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el oportuno Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios se desarrollará a través de un Plan Especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente. (artículo 10 Ley 39/2003)
2. Se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo (artículo 12 y siguientes de la Ley 39/2003):

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- a) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.



- c) En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
- d) En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos
- e) Comprenden la zona de dominio público, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de la Red General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- f) La disposición adicional séptima del RD 810/2007, modifica el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, con la siguiente redacción del apartado 2 del artículo 27:
 - a. *"2. En suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.*
 - b. *Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros".*

ZONA DE PROTECCIÓN.

- a) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- B) LIMITACIONES: Vienen definidas por el artículo 15 Ley 39/2003:
 - o Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.



- o Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
- o No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.
- o Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- o En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.
- o En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.
- o Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- o La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
- o Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- o En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan



umento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

- a) A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.
- b) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- c) Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

ARTÍCULO 69. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1. El dominio público hidráulico de los cauces existentes se regula por el Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
2. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
3. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.



4. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
5. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
6. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
7. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
8. De acuerdo con el artículo 5.2.m,9.c, de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes (infraestructura Verde), que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.

ARTÍCULO 70. LÍNEAS ELÉCTRICAS

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, LEY DEL SECTOR ELÉCTRICO (B.O.E. nº 285, de 28 de noviembre de 1997), y al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09.
3. Conforme se establece en el Art. 56 y Disposición Adicional decimocuarta de la L/54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se registrá por lo dispuesto en la misma.
4. Las servidumbres serán del tipo:
 - a) AÉREA.- comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes.



- b) SUBTERRÁNEA.- comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.
5. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.
 6. Ocupa las servidumbres que los vigentes reglamentos de alta y media tensión fijan para las redes de transporte y distribución, siendo los usos admitidos en este suelo los que fija dicho reglamento.
 7. De acuerdo con lo dispuesto en el por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09, con objeto de reducir la probabilidad de accidentes, la distancia mínima que deberá existir en las condiciones más desfavorables entre la proyección horizontal de los conductores de la línea eléctrica y los edificios que se pretendan construir, será: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$, con un mínimo de 5 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).

Tabla 15. Distancias de aislamiento eléctrico para evitar descargas

Tensión más elevada de la red U_s (kV)	D_{el} (m)	D_{pp} (m)
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

8. La distancia mínima entre árboles o masa de arbolado y la proyección horizontal de líneas eléctricas será: $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$, con un mínimo de 2 m. (siendo los valores de D_{el} los obtenidos según la Tabla 15 del apartado 5.2 Distancia de aislamiento eléctrico para evitar descargas ITC-LAT 07).



9. En las bandas definidas a cada lado de la línea por la anchura que resulte de aplicar las fórmulas anteriores no podrán construirse edificios, instalaciones industriales ni plantación de árboles.
10. La servidumbre de paso de energía eléctrica, tanto aéreo como subterráneo, estará constituida a favor de la red de transporte, distribución y suministro, incluye aquellas líneas y equipos de telecomunicación que por ellas puedan transcurrir, tanto si lo son para el servicio propio de la explotación eléctrica, como para el servicio de telecomunicaciones públicas y, sin perjuicio del justiprecio que, en su caso, pudiera corresponder, de agravarse esta servidumbre.
11. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

ARTÍCULO 71. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

1. Las telecomunicaciones en el ámbito del término municipal de San Isidro, se rigen por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:
 - a) Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en especial artículos 29, 30, 31, 32.1, 32.2, 34.2, 34.3, 34.4, 34.6, 34.7, 35.1,
 - b) Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en especial artículos 3.1, 3.2, 3.3, y 34.
 - c) Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
 - d) Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.
 - e) Normas Técnicas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones), de la Asociación Española de Normalización y Certificación





Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS

versión preliminar

(AENOR): UNE 133100:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, partes 1, 2, 3, 4, y 5.



TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 72. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7, 19, 21, y 25 al 28 de la Ley 5/2014 (LOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de San Isidro, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 73. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS EN EL PLAN GENERAL

1. El Plan General clasifica como suelo urbano los siguientes suelos, zonificados como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la Ley 5/2014 LOTUP:
 - a) El pueblo de colonización original, delimitado y calificado como Núcleo Histórico, con una tipología de viviendas unifamiliares adosadas en manzana compacta y uso predominante residencial. (ZUR-NH)
 - b) La zona residencial 1 caracterizada por una tipología de viviendas unifamiliares adosadas, formando manzanas compactas, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad baja < 35 viviendas por hectárea. (ZUR-RE 1).
 - c) La zona de expansión del casco urbano, con una tipología de manzana cerrada para viviendas fundamentalmente de carácter plurifamiliar, clasificadas como suelo urbano en el actual planeamiento y uso residencial, con densidad alta > 60 viviendas por hectárea. (ZUR-RE 2).
 - d) El suelo urbano, con uso industrial, y tipología de edificaciones industriales en bloque abierto o adosadas, que corresponde a los sectores ejecutados ZUR-IN 1 (La Granadina), ZUR-IN 2 (Polígono Industrial) y ZUR-IN-3 (CICOP).
 - e) Los suelos urbanizables desarrollados, que disponen de planeamientos de desarrollo, programación y están totalmente urbanizados, reseñados anteriormente.

ARTÍCULO 74. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.



2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 7c) del presente artículo.
 - b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - a) En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - b) En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
 - c) En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.



7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el "patrimonio público de suelo".
8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
 - a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.
 - b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
 - c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

CAPÍTULO III. EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 75. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL

1. La clasificación del suelo urbanizable comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo. Además se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo de la Ley 5/2014, LOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.



2. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE e industriales ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.
 - a) La zona de nuevo desarrollo residencial 1 caracterizada por una tipología similar a la de la zona urbanizada colindante, a modo de ampliación, destinada a albergar preferentemente viviendas unifamiliares, aun cuando con mayor densidad, densidad media $35 < \text{viviendas por hectárea} < 60$. (ZND-RE 1).
 - b) La zona de nuevo desarrollo residencial 2, con una tipología de bloque abierto para viviendas fundamentalmente de carácter plurifamiliar, con densidad media $35 < \text{viviendas por hectárea} < 60$. (ZND-RE 2).
 - c) La zona de nuevo desarrollo industrial 1, caracteriza por una tipología mixta, albergando usos industriales en naves aisladas y terciarios en naves adosadas de menor tamaño. (ZND-IN 1).
 - d) Las zonas de nuevo desarrollo industrial 2 y 3, de tipología análoga al establecido para el polígono industrial de "La Granadina", albergando usos industriales en naves aisladas. (ZND-IN 2) (ZND-IN 3).
 - e) La zona de nuevo desarrollo industrial 4, Se caracteriza por estar parcialmente consolidado y ocupado por naves industriales aisladas, regularizándose su implantación. (ZND-IN 4).

ARTÍCULO 76. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.
2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
 - a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
 - b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
 - c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.



3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 208 y 209 de la Ley 5/22014 LOTUP.
4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.
5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.
6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:
 - a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.
 - b) Cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
 - c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.
 - d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.



ARTÍCULO 77. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE

1. 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) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
 - b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y 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 mantenimiento de los servicios públicos.
 - c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
 - d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
 - e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje.
2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 165 de la LOTUP.
3. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para los edificios en situación de fuera de ordenación.
4. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 216 de la LOTUP.
5. Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.



CAPÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 78. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a Ley 5/2014 LOTUP)
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común (ZRC) y el de protección especial (ZRP), atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona rural común agrícola (ZRC-AG).- Terrenos que se destinan básicamente al uso agrícola, aun cuando no presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural al que se deba aplicar un tratamiento singular por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
 - b) Zona rural común general (ZRC-G).- Terrenos al igual que los anteriores se destinan actualmente al uso agrícola, pero que por su situación configuran enclaves, al estar situados colindantes con carreteras, autovía, por las vías de ferrocarril o constituyen zonas de borde colindantes con otro término municipal, caracterizados por tener menores valores productivos y estando en gran parte en situación de abandono debido al escaso rendimiento que producen.
 - c) Zona rural común de reserva (ZRC-R).- Terrenos que solo mantienen parcialmente su carácter agrícola, estando ocupados por naves y otras construcciones ajenas a los rendimientos propios del suelo agrícola tradicional, y que por su situación conviene reservarlos para que, si fuere estrictamente necesario y de forma justificada, se proceda a su transformación y reconversión en suelos destinados a usos residenciales.
 - d) Zona rural común "la Veintiuna" (ZRC-V).- Terrenos de carácter agrícola, que tienen un carácter peculiar, por cuanto forman parte de una actuación histórica donde se combinaba la vivienda rural y la parcela agrícola con carácter unitario, estando perfectamente delimitado su ámbito por el planeamiento anterior, delimitando una zona homogénea.
5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, el Documento de Referencia e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo



Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona rural protegida natural (ZRP-NA).- Terrenos donde se han identificado valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deben conservarse, recuperar o mejorar, integrando elementos culturales o de interés ambiental que requieren una especial protección.
 - b) Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
6. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones (ZRP-AF), atendiendo a la causa de su afección entre:
- a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces (ZRP-AF-CA). Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de la Ley de Aguas.
 - b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras (ZRP-AF-CR). Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de Carreteras.
 - c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas (ZRP-AF-TR). Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de Ferrocarriles.
7. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

ARTÍCULO 79. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. EL régimen del suelo no urbanizable, así como el del suelo urbanizable sin programación queda definido en el Título IV de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.



5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley.
7. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.
 - b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.
 - c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.
 - d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.
 - e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.
 - f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.
 - g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.





Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS

versión preliminar

- h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.



TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.

ARTÍCULO 80. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. Tal como se expone en la Memoria Justificativa, el Plan General Estructural, divide el territorio municipal en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, diferenciada los Núcleos Históricos Tradicionales, conforme a la establecida en el Catálogo de Protecciones.
2. Las zonas primarias, en función de su uso o del tipo edificatorio dominante, se ajustan a las siguientes categorías básicas:
 - **Uso residencial**, que podrá tener alta, media o baja densidad.
 - **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
 - **Uso industrial**, que podrá destinarse a industria pesada, media o ligera.
3. La zona residencial se subdivide, en razón a la intensidad edificatoria en:
 - ALTA DENSIDAD, con mayor de 60 viviendas por hectárea.
 - MEDIA DENSIDAD, entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
 - BAJA DENSIDAD, con menor de 35 viviendas por hectárea.
4. Para cada una de las zonas primarias se establecen las de ordenación pormenorizada conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, siendo los Usos asignados los establecidos en el citado Reglamento y en la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 81. USOS GLOBALES

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial y terciario.
 - **Uso residencial.**- Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - Residencial *unitario* (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - Residencial *múltiple* (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.



- Uso **terciario** (TR).- Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
- Uso **industrial** (IN).- Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

ARTÍCULO 82. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. De conformidad con los artículos 78 a 81 del Capítulo IV, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera una zona de ordenación urbanística al área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. A partir de las zonas obtenidas por aplicación de los criterios contenidos en el Reglamento de Zonas, se determinan para el presente Plan las ZONAS GENÉRICAS de ordenación urbanística siguientes:

ZONA		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-NH	Residencial unitario	Manzana compacta	Alineación a vial
BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-1	Residencial unitario	Manzana cerrada	Alineación a vial
MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-1 ZND-RE-2	Residencial unitario/múltiple	Bloque exento/adosado	Edificación aislada
ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-2	Residencial	Manzana compacta	Alineación a vial
INDUSTRIAL	ZUR-IN ZND-IN	Industrial/Terciario	Manzana compacta Bloque exento	Alineación a vial Edificación aislada

3. Para cada zona se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá con mayor detalle las Ordenanzas específicas de cada subzona.

CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO.

ARTÍCULO 83. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

1. Para el suelo Urbano, se establecen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
 - Uso Residencial:



- Núcleos Históricos (ZUR-NH)
- Baja Densidad (ZUR-RE-1)
- Alta Densidad (ZUR-RE-2)
- Uso Industrial:
 - Edificaciones para usos Industriales (ZUR-IN)

ARTÍCULO 84. NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

1. El ámbito definido para el Núcleo Histórico delimitado se corresponde con la zona de Baja Densidad grafiada con esa identificación en el Plano de Zonificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta, y el uso global residencial unitario.
2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

USOS			
Uso DOMINANTE	RESIDENCIAL unitario		RESIDENCIAL múltiple
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO (oficinas, despachos profesionales, hotelero, hostelería, comercio al por menor en planta baja)	Usos INCOMPATIBLES	TERCIARIO (comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, actividades molestas, estaciones de servicio)
	INDUSTRIAL (talleres artesanales,)		INDUSTRIAL (excepto talleres artesanales,)
	DOTACIONAL (público y privado, excepto cementerios y tanatorios)		DOTACIONAL (cementerios y tanatorios)
	APARCAMIENTO (privado)		APARCAMIENTO (público de uso exclusivo)

3. Al Núcleo Histórico le será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el Catálogo de Protecciones.
4. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de este ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZUR-NH	1,0392	1,0392	0,0000	0,0000	232	580

5. Los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, edificabilidad neta sobre parcela, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 85. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZUR-RE-1)

1. El ámbito definido como Residencial DE BAJA DENSIDAD, se corresponde con las zonas con menos de 35 viviendas por hectárea, situadas colindantes al núcleo histórico. Está constituido por el área grafiada con esa identificación en el Plano de Zonificación del



Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por alineaciones de calle con retranqueos al frente de parcela, tipología edificatoria de manzana cerrada, y uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

USOS			
Uso DOMINANTE	RESIDENCIAL unitario		RESIDENCIAL múltiple
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO (oficinas, despachos profesionales, hotelero, hostelería, comercio al por menor en planta baja)	Usos INCOMPATIBLES	TERCIARIO (comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, actividades molestas, estaciones de servicio)
	INDUSTRIAL (talleres artesanales, ...)		INDUSTRIAL (excepto talleres artesanales, ...)
	DOTACIONAL (público y privado, excepto cementerios y tanatorios)		DOTACIONAL (cementerios y tanatorios)
	APARCAMIENTO (privado)		APARCAMIENTO (público de uso exclusivo)

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZUR-RE-1	0,9397	0,9397	0,0000	0,0000	222	555

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 86. RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. (ZUR-RE-2)

1. El ámbito definido como Residencial de Alta Densidad por el Plan General Estructural, corresponde a las zonas con más de 60 viviendas por hectárea, de carácter INTENSIVO; está constituido por el área grafiada con esa identificación en el Plano de Zonificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta, y el uso global residencial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona son los contenidos en el cuadro siguiente:

USOS			
Uso DOMINANTE	RESIDENCIAL		
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO (oficinas, despachos profesionales, hotelero, hostelería, comercio al por menor)	Usos INCOMPATIBLES	TERCIARIO (comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, actividades molestas, estaciones de



			servicio)
	INDUSTRIAL (talleres artesanales,)		INDUSTRIAL (excepto talleres artesanales,)
	DOTACIONAL (público y privado, excepto cementerios y tanatorios)		DOTACIONAL (cementerios y tanatorios)
	APARCAMIENTO		

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZUR-RE-2	1,6440	1,0568	0,5871	0,0000	1.559	3.898

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 87. INDUSTRIAL (ZUR-IN)

1. El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por alineaciones de calle/edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de manzana compacta/bloque exento, y uso global industrial.

2. Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

USOS			
Uso DOMINANTE	INDUSTRIAL	Usos INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO		

3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZUR-IN-1	0,9250	0,0000	0,0000	0,9250	0	0
ZUR-IN-2	0,8336	0,0000	0,0000	0,8336	0	0
ZUR-IN-3	1,1000	0,0000	0,0000	1,1000	0	0

4. Se establecen diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinan en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

5. Se considerarán parámetros específicos, tal y como se determinan en sus fichas correspondientes en el Anejo, los planes parciales aprobados con sus ordenanzas correspondientes.



CAPÍTULO III. ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 88. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.

1. Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana, ZND, se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística, estructuradas en función de los usos básicos establecidos:
 - Uso Residencial:
 - Densidad Media (ZND-RE)
 - Uso Industrial:
 - Edificaciones para usos industriales o terciarios compatibles de carácter exclusivo o complementario (ZND-IN)
2. Los parámetros para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, respecto a los parámetros de usos característicos, compatibles e incompatibles, de carácter estructural, corresponden a los mismos de las zonas urbanizadas (suelos urbanos), del mismo uso e intensidad.
3. Para el suelo Urbanizable, Zonas de Nuevo Desarrollo, se definen los parámetros de edificabilidad y aprovechamientos en el título correspondiente.

ARTÍCULO 89. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE)

1. Se distinguen dos ámbitos diferenciados definidos ambos como Residencial de Media Densidad, y una intensidad de entre 35 y 60 viviendas por hectárea.
2. El primero (ZND-RE 1) está constituido por el área grafiada con esa identificación en el Plano de Zonificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque adosado y uso global residencial unitario.
3. El segundo (ZND-RE 2) está constituido por el área grafiada con esa identificación en el Plano de Zonificación del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento y uso global residencial múltiple.
4. Los Usos que se establecen para estas zonas son los contenidos en los cuadros siguientes:

USOS ZND-RE 1			
Uso DOMINANTE	RESIDENCIAL unitario	Usos INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL múltiple
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO (oficinas, despachos profesionales, hostelería, comercio al por menor en planta baja)		TERCIARIO (hotelero, comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, actividades molestas, estaciones de servicio)
	DOTACIONAL (público y		INDUSTRIAL
			DOTACIONAL (cementerios)



	privado, excepto cementerios y tanatorios)		y tanatorios)
	APARCAMIENTO (privado)		APARCAMIENTO (público de uso exclusivo)

USOS ZND-RE 2			
Uso DOMINANTE	RESIDENCIAL múltiple		RESIDENCIAL unitario
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO (oficinas, hotelero, despachos profesionales, hostelería, comercio al por menor en planta baja)	Usos INCOMPATIBLES	TERCIARIO (comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo, actividades molestas, estaciones de servicio)
	INDUSTRIAL (talleres artesanales)		INDUSTRIAL (excepto talleres artesanales, ...)
	DOTACIONAL (público y privado, excepto cementerios y tanatorios)		DOTACIONAL (cementerios y tanatorios)
	APARCAMIENTO (público y privado)		

5. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZND-RE 1	0'5500	0'5000	0'0500	0'000	1.047	2.618
ZND-RE 2	0'5500	0'5000	0'0500	0'000	431	1.077

6. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

ARTÍCULO 90. INDUSTRIAL (ZND-IN)

- El ámbito definido como Industrial de carácter aislado, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada con retranqueos totales o parciales a los linderos de parcela, tipología edificatoria de bloque exento/adosado, y uso global industrial y terciario compatible.
- Los Usos que se establecen para esta zona se expresan en el cuadro siguiente:

USOS			
Uso DOMINANTE	INDUSTRIAL	Usos INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
Usos COMPATIBLES	TERCIARIO		



3. Los índices de Edificabilidad Bruta IEB (IER, IET, IEI) de cada ámbito, así como el número de viviendas previsto y el techo de población máximo para cada zona son:

ZONA	IEB	IER	IET	IEI	Viviendas	Max Hab
ZND-IN 1	0'7000	0'0000	0'0000	0'7000	0	0
ZND-IN 2	0'7000	0'0000	0'0000	0'7000	0	0
ZND-IN 3	0'7000	0'0000	0'0000	0'7000	0	0
ZND-IN 4	0'7000	0'0000	0'0000	0'7000	0	0

1. Se establecerán diversos niveles de intensidad, en función de las alturas reguladoras, que conjuntamente con los Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela, posición de la edificación, intensidades, volumen y forma, se determinen en las Ordenanzas de la Ordenación Pormenorizada.

CAPÍTULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 91. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Son normas de aplicación directa en el Suelo No Urbanizable, las descritas en los artículos 196 a 207 (ambos inclusive) que constituyen el Capítulo I. Normas Generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable, del Título IV Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación del Libro II de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 92. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a Ley 5/2014 LOTUP)
2. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre zonas rurales comunes (ZRC) y zonas rurales protegidas (ZRP), atendiendo estas últimas a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
3. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
- a) **Zona rural común agrícola (ZRC-AG).**- Terrenos que se destinan básicamente al uso agrícola, aun cuando no presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural al que se deba aplicar un tratamiento singular por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.



- b) **Zona rural común “la Veintiuna” (ZRC-V).**- Terrenos de carácter agrícola, que tienen un carácter peculiar, por cuanto forman parte de una actuación histórica donde se combinaba la vivienda rural y la parcela agrícola con carácter unitario, estando perfectamente delimitado su ámbito por el planeamiento anterior, delimitando una zona homogénea.
- c) **Zona rural común general (ZRC-G).**- Terrenos al igual que los anteriores se destinan actualmente al uso agrícola, pero que por su situación configuran enclaves, al estar situados colindantes con carreteras, autovía, por las vías de ferrocarril o constituyen zonas de borde colindantes con otro término municipal, caracterizados por tener menores valores productivos y estando en gran parte en situación de abandono debido al escaso rendimiento que producen.
- d) **Zona rural común de reserva (ZRC-R).**- Terrenos que solo mantienen parcialmente su carácter agrícola, estando ocupados por naves y otras construcciones ajenas a los rendimientos propios del suelo agrícola tradicional, y que por su situación conviene reservarlos para que, si fuere estrictamente necesario y de forma justificada, se proceda a su transformación y reconversión en suelos destinados a usos residenciales.
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, el Documento de Referencia e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
- a) **Zona rural protegida natural (ZRP-NA).**- Terrenos donde se han identificado valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deben conservar, recuperar o mejorar, integrando elementos culturales o de interés ambiental que requieren una especial protección.
- b) **Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF).** Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
5. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones (ZRP-AF), atendiendo a la causa de su afección entre:
- a) **Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces (ZRP-AF-CA).** Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de la Ley de Aguas.
- b) **Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras (ZRP-AF-CR).** Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de Carreteras.
- c) **Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas (ZRP-AF-TR).** Terrenos con afecciones derivados de la legislación sectorial de Ferrocarriles.
6. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.



SECCIÓN 1.- ZONA RURAL COMÚN.

ARTÍCULO 93. ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA (ZRC-AG)

1. Corresponde a los suelos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
 - b) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales; Tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales; Instalaciones para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía. En cualquier caso, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal. Los productos en venta deberán producirse en la propia explotación vinculada a la actividad. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
 - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos. Deberán mantener una franja de al menos quinientos metros (500 m) de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial. Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).



- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
- a) Generación de energía renovable
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La altura máxima se limita a seis metros (6 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- b) Actividades industriales y productivas. Sólo podrán autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1º. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
- c) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1º. Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
- 2º. Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- 3º. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- 4º. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
- 5º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.



Con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+l).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

ARTÍCULO 94. ZONA RURAL COMÚN LA VEINTIUNA (ZRC-V)

1. Terrenos de carácter agrícola, que tienen un carácter peculiar, por cuanto forman parte de una actuación histórica donde se combinaba la vivienda rural y la parcela agrícola con carácter unitario, estando perfectamente delimitado su ámbito por el planeamiento anterior, delimitando una zona homogénea.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
 - b) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales; Tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales. En cualquier caso, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal. Los productos en venta deberán producirse en la propia explotación vinculada a la actividad. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
 - Parcela mínima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
 - c) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:
 - Parcela mínima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La edificabilidad máxima se establece en 0,020 m²/m².



- La altura máxima se limita a ocho metros (8 m) y dos plantas (pb+1).
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
 - No obstante, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.
 - La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.
 - Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo.
4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
- a) Generación de energía renovable
- Parcela mínima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²).
 - La altura máxima se limita a seis metros (6 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- b) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1º. Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
 - 2º. Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
 - 3º. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - 4º. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
 - 5º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

Con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²).
- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 2 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).



- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

ARTÍCULO 95. ZONA RURAL COMÚN GENERAL (ZRC-G)

1. Terrenos que al igual que los anteriores se destinan actualmente al uso agrícola, pero que por su situación configuran enclaves, al estar situados colindantes con carreteras, autovía, por las vías de ferrocarril o constituyen zonas de borde colindantes con otro término municipal, caracterizados por tener menores valores productivos y estando en gran parte en situación de abandono debido al escaso rendimiento que producen.
2. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 196 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Su uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
 - b) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales; Tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales; Instalaciones para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía. En cualquier caso, previo informe de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal. Los productos en venta deberán producirse en la propia explotación vinculada a la actividad. Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
 - Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable se establece en el 2 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
 - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos. Deberán mantener una franja de al menos quinientos metros (500 m) de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial. Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.
 - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (10.000 m²).



- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en 10 metros (10 m).
4. Mediante su Declaración de Interés Comunitario y de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 202 a 207, en los supuestos de la Ley 5/2014 LOTUP, se consideran como usos compatibles los siguientes:
- a) Generación de energía renovable
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La altura máxima se limita a seis metros (6 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).
- b) Actividades industriales y productivas. Sólo podrán autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1º. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.
 - 2º. Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.
- Con los condicionantes siguientes:
- Parcela mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).
 - La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 10 % de la parcela.
 - La altura máxima se limita a diez metros (10 m) y una planta.
 - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en diez metros (10 m).
- c) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1º. Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
 - 2º. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
 - 3º. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.



- 4º. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- 5º. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.
- 6º. Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos.

Con los condicionantes siguientes:

- Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- La superficie máxima ocupable por la edificación se establece en el 20 % de la parcela.
- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (pb+1).
- Las separaciones mínimas a caminos y a linderos se establecen en cinco metros (5 m).

ARTÍCULO 96. ZONA RURAL COMÚN DE RESERVA (ZRC-R)

1. Este suelo comprende aquellos terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de ubicación próxima a los suelos urbanizados o de nuevo desarrollo, y que resulta recomendable preservar de la implantación de usos o actividades que impidan los futuros crecimientos urbanísticos del municipio.
2. Se establece como Zona de Ordenación específica, a los efectos de regular el uso agropecuario, y establecer la prohibición de construcción o infraestructura permanentes.
3. Por lo tanto, en esta zona quedan prohibidas las viviendas unifamiliares y Declaraciones de Interés Comunitario, que posibiliten la implantación de actividades que requieran construcciones o infraestructuras permanentes.
4. Se posibilitará la implantación de usos y actividades temporales y provisionales, siempre que se condicione a su ejecución "a precario", y la reconversión a uso agrícola cuando sea requerido por la administración.
5. Su reclasificación, justificará el agotamiento del suelo urbanizable (Zonas de Nuevo Desarrollo), por su urbanización y consolidación del 50% de las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado.
6. El Documento de Inicio, justificará, los aprovechamientos susceptibles, en función del uso al que se destine y su integración paisajística.



SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA.

ARTÍCULO 97. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

1. Este suelo comprende aquellas terrenos donde se han identificado valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deben conservarse, recuperar o mejorar, integrando elementos culturales o de interés ambiental que requieren una especial protección.
2. Su uso dominante es el forestal, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:
 - a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo.
 - b) Se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras de conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales, así como para el disfrute público y aprovechamiento colectivo.
3. Se considerarán incompatibles cualquier otro uso no contemplado en los anteriores así como las construcciones e instalaciones que se ubiquen sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, y cúspides del terreno.
4. Quedan vinculadas a la legislación específica de la normativa sectorial de aplicación en función de la declaración administrativa que declara su protección.
5. Para el caso de los terrenos con valores forestales, que se deban conservar, porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR, aprobado por Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell (DOCV 08.05.2013), les será de aplicación íntegra dicho Decreto.
6. Se regulan además, conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV 2168, de 21-12-93) y el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995).
7. En evitación de riesgos de incendios forestales, en las zonas limítrofes se deberá cumplir el artículo 32 Decreto 58/2013, PATFOR.

ARTÍCULO 98. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS (ZRP-AF-CR)

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.



3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras con las siguientes limitaciones en su calificación:
 - a) la zona de servidumbre se destinará obligatoriamente a zona de reserva de carreteras.
 - b) la zona de afección – protección, comprendida entre la zona de servidumbre y la línea de edificación se podrá calificar como espacios libres o parcelas privadas que no implique edificación, ni computan en los estándares de los sectores colindantes.
 - c) la zona de afección comprendida entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección – protección, se podrá calificar libremente con sujeción a este Plan General.
4. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más adelante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.

ARTÍCULO 99. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE TRANSPORTE (ZRP-AF-TR)

1. Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. (artículo 7 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario)

ARTÍCULO 100. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CAUCES (ZRP-AF-CA)

1. El uso previsto para este tipo de suelo es el que dimana de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación.
2. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. B.O.E. 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
3. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía.



4. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
5. No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.
6. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.
7. El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.
8. Los terrenos incluidos en áreas de protección de cauces públicos colindantes con áreas clasificadas como suelo urbanizable, quedarán incluidos en los respectivos sectores delimitados, zonificándose en los Planes Parciales correspondientes como Zonas Verdes o Espacios Libres compatibles con el destino de protección de cauces que les otorgan las normas.
9. De acuerdo con el artículo 5.2.m,9.c, de la Ley 5/2014 LOTUP, se establece, colindantes a los cauces, en los suelos urbanizable terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión como corredores verdes (infraestructura Verde), que desempeñen funciones de conexión biológica y territorial.



TÍTULO V.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.

ARTÍCULO 101. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Conforme al artículo 69 de la Ley 5/2014 LOTUP, Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios (artículo 139 LOTUP).
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no confiere derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ARTÍCULO 102. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

1. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, artículos 7 a 9 de la Ley 8/2007 del Suelo.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.
3. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
4. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento.
5. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
6. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.



CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

ARTÍCULO 103. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. Conforme al artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural, establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, fijando las cesiones de suelo de red primaria, así como entre estas, las que deban ser ejecutadas con cargo a sectores concretos.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
4. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de la ley 5/2014 LOTUP.
5. En las áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014 LOTUP.

ARTÍCULO 104. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

1. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la ley 5/2014 LOTUP.
3. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer



respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

4. Conforme al artículo 76, de la Ley 5/2014 LOTUP, se seguirán para los ámbitos de actuaciones aisladas, las siguientes reglas generales de equidistribución:
 - a) Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
 - b) Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
 - c) Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.
 - d) Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

ARTÍCULO 105. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Conforme se determina en el artículo 74 de la Ley 5/201 LOTUP, el plan de ORDENACIÓN pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos



previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la ley 5/2014 LOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

ARTÍCULO 106. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.
2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.
3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.
4. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.
5. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.
6. El Plan General Estructural, establece la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, con los sectores que la conforman y adscribe la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos. Los elementos de Red



primaria adscritos, se indica su necesaria ejecución o no a cargo de los sectores incluidos en el Área de Reparto.

7. Estas Áreas de Reparto, conforme el artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:
 - a) Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo..
 - b) Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.
 - c) Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
 - d) Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.

ARTÍCULO 107. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. En suelo urbano con urbanización consolidada: zonas urbanizadas, el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.
2. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la edificabilidad bruta media de la unidad de ejecución, deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.
3. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
 - a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes



vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

- b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
 - c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
 - En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
 - En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
 - d) Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
4. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el "patrimonio público de suelo".
 5. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de



suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

ARTÍCULO 108. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducirán coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.
2. Los coeficientes que se empleen en el Proyecto de Reparcelación corresponderán a los empleados, para la Valoración de los Estudios de Mercado, que se deben realizar en el momento de la programación de cada sector.

ARTÍCULO 109. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA SECTOR

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto.
 - A. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (ZONAS URBANIZADAS ZUR):
 - En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto en el Suelo Urbano – Zonas Urbanizadas, (ZUR), corresponde al aprovechamiento materializable en cada Actuación Aislada o Integrada.
 - Conforme a las técnicas de gestión urbanística de la Ley 5/2014 LOTUP: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos.
 - En consecuencia, en el suelo urbano corresponde a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo del sector, o unidad de ejecución en la que se encuentre, conforme a la ordenación pormenorizada, excepto en los caso de incremento del aprovechamiento urbanístico.
 - B. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND):
 - Las Áreas de Reparto, las constituyen el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable – Zona de Nuevo Desarrollo, la superficie de la Red Primaria a ejecutar a los efectos de realizar las conexiones viarias y de servicios, y la Red Primaria Adscrita a los efectos de repartir el 100%, de la Red Primaria definida en el Plan General Estructural. Se incluye



por lo tanto, los suelos dotacionales de Red Primaria, en primer lugar los pendientes de adquisición porque todavía se mantienen en propiedad privada, y en segundo lugar los adquiridos onerosamente por la administración

C. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO DE RESERVA EN ZONA RURAL COMÚN (ZONA RURAL COMÚN DE RESERVA ZRC-R):

- Se dispondrán Áreas de Reparto de los Suelos de reserva en Suelos No Urbanizables, conforme a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto, de conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
- El Documento de Inicio, deberá justificar los aprovechamientos y cesiones de las Áreas de Reparto de dichos suelos a los efectos de su conversión en nuevos Suelo Urbanizables, Zonas de Nuevo Desarrollo, cuya programación es compatible con los criterios medioambientales y paisajísticos del Plan General, quedando su desarrollo pospuesto al cumplimiento de los criterios de ocupación del suelo y a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto.



TÍTULO VI.- CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDA SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

ARTÍCULO 110. PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. Conforme se determina en el DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, y la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana LOTUP. [2014/7303] (DOGV número 7329 de fecha 31.07.2014).
2. En el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se dispone que:
*“Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, **en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano.** No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona. “*
3. La disposición transitoria Sexta de la citada Ley 5/2014 LOTUP, determina que:
*“de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal. **En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior.** “*
4. El apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, establece: *“b) Que dichos instrumentos de ordenación **no hayan sido aprobados definitivamente antes de la***



entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.”, como es el caso del Plan General Estructural de San Isidro, por lo que no se requiere la obligatoriedad de establecer reserva alguna.

5. No obstante, se prevé para las zonas de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE) la reserva del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista. Dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan parcial de desarrollo correspondiente.



TÍTULO VII.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO I. SECTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 111. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Los suelos urbanizables pendiente de ordenación pormenorizada se dividen en sectores en el Plan General Estructural; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales, o la modificación de la ordenación mediante Planes de Reforma Interior.
3. Los suelos urbanos que requieran establecer condiciones de reforma interior como consecuencia de la obsolescencia de la urbanización existente, se dividirán en Unidades de Ejecución (propias de la ordenación pormenorizada), y cuando el objetivo sea mejorar la ordenación existente, se dividirán en sectores en el Plan General. La Sectorización permite la ordenación mediante Planes Parciales de Reforma Interior.
4. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.
5. Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

CAPÍTULO II. PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 112. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial o el Plan Parcial de Reforma Interior, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:
 - a) Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
 - b) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.



- c) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- d) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
- e) Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada.
- f) Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

ARTÍCULO 113. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
ZND-RE 1	RE	SR-1	209.451m ²	Corresponde al ámbito que incluye los espacios no consolidados al noroeste del casco urbano de San Isidro, limitado por los suelos urbanizados ZUR-RE 1 y ZUR-IN 2, los suelos dotacionales correspondientes al polideportivo, la actual carretera CV-909 y la futura ronda perimetral. Pretende ser la ampliación del casco urbano manteniendo su misma tipología de vivienda unifamiliar, y con capacidad para asumir parte de las nuevas dotaciones escolares que requiere el municipio.
ZND-RE 2	RE	SR-2	86.198 m ²	Corresponde al ámbito que incluye los espacios no consolidados al oeste del casco urbano de San Isidro, limitado por los suelos urbanizados ZUR-RE 2 y la actual carretera CV-909, ajustando su tamaño a las directrices de la ETCV. Pretende ser la ampliación del ensanche pero cambiando su actual configuración de manzana cerrada por la tipología de bloque abierto más acorde a las actuales necesidades para usos residenciales. Con capacidad para asumir el resto de las nuevas dotaciones escolares que requiere el municipio.
ZND-IN 1	IN	SI-1	592.769 m ²	Corresponde al ámbito que incluye los espacios no consolidados entre los actuales suelos industriales de La Granadina y el Polígono Industrial. Limitado por las carreteras A-70 y CV-909, el azarbe de La Rambla y la futura ronda perimetral. Pretende ser la conexión entre las actuales zonas industriales a fin de configurar una gran área logística para usos industriales y terciarios vinculados al futuro intercambiador de mercancías previsto junto a la línea férrea.
ZND-IN 2	IN	SI-2	246.636 m ²	Corresponde al ámbito que incluye los espacios no consolidados al este de La Granadina. Limitado por la



ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
				carretera CV-909 y su futura variante. Pretende ser la ampliación del actual polígono de La Granadina a fin de configurar una gran área logística para usos industriales y terciarios vinculados al futuro intercambiador de mercancías previsto junto a la línea férrea.
ZND-IN 3	IN	SI-3	398.034 m ²	Corresponde al ámbito residual que incluye los espacios no consolidados entre La Granadina y la autovía A-70. Pretende ser la ampliación del actual polígono de La Granadina en su fachada a la autovía a fin de aprovechar su ubicación estratégica.
ZND-IN 4	IN	SI-4	57.345 m ²	Corresponde a dos ámbito que incluyen los espacios ya consolidados por edificaciones industriales al sur de la carretera CV-909 y el espacio residual al norte hasta el suelo urbano industrial ocupado por CICOP. Pretende regularizar las actividades industriales ya consolidadas y terminar de configurar una pequeña zona industrial alrededor del nudo de la CV-909.

B. ZONAS DE RESERVA PARA SU DESARROLLO FUTURO:

1. Conforman las diferentes áreas clasificados como Suelo No Urbanizable, siendo zonas de reserva para futuros crecimientos ZRC-R, conforme al Modelo Territorial del municipio de San Isidro, que determinan su desarrollo futuro vía DEUTs, cuando se cumplan las condiciones de la Secuencia Lógica de desarrollo del suelo.
2. Conforman los diferentes SISTEMAS PRIMARIOS clasificados como Suelo Urbanizable, los adscritos a las distintas Áreas de Reparto, en que se incluyen los suelos urbanizables, descritos en el apartado correspondiente.
3. Las zonas intersticiales clasificadas como suelo urbanizable en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se deberán obtener y urbanizar con cargo al mismo. No computarán a efectos de dotaciones públicas, excepto en el caso previsto en el artículo 33.4 de la ley de Carreteras de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO III. PLANES DE REFORMA INTERIOR.

ARTÍCULO 114. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE REFORMA INTERIOR

1. La delimitación de los sectores para el desarrollo de los Planes de Reforma Interior, se realizará atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 40 de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. En cualquier caso, la sectorización atenderá al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajustará a las



alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo.

ARTÍCULO 115. DESCRIPCIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR P.R.I. RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

1. No se han considerado la existencia de ningún ámbito que requiera actuaciones de reforma interior.
2. Se podrán delimitar ámbito para las actuaciones de reforma interior y mejora en suelo urbano, para los cambios en la ordenación pormenorizada, modificación de los aprovechamientos lucrativos, ampliación del suelo dedicado al uso público, o funciones de urbanización o reurbanización.
3. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá los ámbitos de desarrollo y obtención de las conexiones de red primaria de comunicaciones establecidas en los viarios urbanos que lo integran, mediante ámbitos de Reforma Interior PRIs.

ARTÍCULO 116. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA

1. En los Planes de Reforma Interior, serán de aplicación los mismos criterios establecidos para los Planes parciales.

CAPÍTULO IV. ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 117. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales o de Reforma Interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. No se han considerado la existencia de ningún ámbito que requiera estudio de detalle.
4. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.



5. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

ARTÍCULO 118. OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. En suelo urbano y en los ámbitos delimitados por el Plan General, se desarrollarán Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la recuperación del espacio interior de las manzanas, mediante la reordenación de las edificaciones, que podrán retranquearse, a fin de obtener espacios públicos destinados a zonas verdes.
2. Como norma general podrán proponerse el desarrollo de estudios de detalle con la debida justificación, de forma expresa y para supuestos concretos, a fin de establecer la ordenación pormenorizada con algún propósito específico, siempre ajustado al objeto que le asigna el artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.

San Isidro, septiembre de 2016

Por el Equipo Redactor:

Alejandro Amiano Valera

Arquitecto COACV 08546

