

**TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL
L'ALCUDIA DE Crespins**

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MAYO 2.023



ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR.	3
<i>CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES</i>	3
TÍTULO I. DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.	8
<i>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENÉRICAS. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO.</i>	8
<i>CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.</i>	12
<i>CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.</i>	15
<i>CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE</i>	17
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	17
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	20
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	26
TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA	29
TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	30
TÍTULO IV. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA	32
<i>CAPÍTULO I. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA</i>	32
<i>CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN</i>	35
<i>CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE</i>	40
TÍTULO V. PAISAJE	44
<i>CAPÍTULO I. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICAS</i>	44
<i>CAPÍTULO II. PROGRAMAS DE PAISAJE</i>	64



NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Significado y ámbito de aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito del término municipal de L'Alcudia de Crespins aprobadas definitivamente el 18 de abril de 1985, así como la adaptación a la Ley Urbanística Valenciana 16/2.005, de la Generalitat y sus modificaciones posteriores así como en la Ley 4/2004, de 30 de junio de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y la Ley 10/2004, de 9 de noviembre del Suelo No Urbanizable.

En el texto de las presentes Normas Urbanísticas, la expresión "Ley del Suelo" debe entenderse, siempre, referida al Texto Refundido de la Ley de Suelo RDL 2/2008.

La expresión L.U.V. se entiende referida a la citada Ley Urbanística Valenciana.

La expresión L.S. se referirá al RDL 2/2008 de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La expresión L.O.T.P.P. a la Ley 4/2004 sobre Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

La expresión LSNU a la Ley de la Generalitat Valenciana 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable.

La expresión ROGTU se referirá al Decreto 67/2006 del Gobierno Valenciano Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanismo.

Artículo 2. Objeto.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por el Art. 61 y 62 de la L.U.V.

El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre L'Alcudia de Crespins y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad inmueble de carácter urbanístico.

Las Normas Urbanísticas que constituyen este documento son parte integrante del Plan General de L'Alcudia de Crespins, en adelante Plan General o P.G.

Artículo 3. Vigencia, y alteración del Plan General.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en lo referente a legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el propio Plan, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.



Su entrada en vigor se producirá a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascrición de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Artículo 4. La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan.

Modificación del Plan General.

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan substancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan.
 2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan prevé la expansión urbana del Municipio, en Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada, para un plazo de 12 años. Transcurrido éste podrá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y abordar, en su caso, una revisión de sus determinaciones.
 3. Antes del transcurso de ese plazo de doce años, son circunstancias que pueden aconsejar la revisión anticipada del Plan:
 - a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable. Se considerará indicador de tal circunstancia la Programación y Urbanización entregada de más del 60 % de suelo clasificado como urbanizable por el presente P.G.
 - b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren substancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.
 - c) La adaptación del Plan a las determinaciones de un Plan de Acción Territorial siempre que sean contradictorias con el modelo propuesto en el presente P.G.
 - d) La elección de un modelo territorial distinto.
 - e) Que se realicen propuestas de reclasificación de suelo no urbanizable común en suelo urbanizable residencial.
- La Modificación de cualquiera de los elementos del P.G. se realizará de acuerdo con el contenido del artículo 94 de la L.U.V.



No se considerarán Modificaciones del P.G.:

- Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al diez por cien (10%).

No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.

No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.

La variación en un cinco por cien (5%), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

- La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.
- La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.
- La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

Artículo 5. Determinaciones integrantes de la ordenación estructural.

Son determinaciones que integran la ordenación estructural del Plan General:

1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución y ocupación del territorio.
2. Clasificación del suelo.
3. División en zonas de ordenación urbanística y su normativa aplicable.
4. Ordenación del suelo no urbanizable
5. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
6. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
7. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.



8. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
9. Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.
10. La delimitación del Núcleo histórico tradicional con la categoría de BRL (NHT-BRL), su entorno de protección, la normativa de protección del entorno incluyendo los bienes catalogados en dicho entorno
11. Los Bienes declarados de Interés Cultural (BIC), los entornos de protección de estos BIC y la normativa de regulación urbanística de dichos entornos de BIC
12. Los Bienes de Relevancia Local (BRL), los entornos de protección de estos BRL y la normativa de protección de los anteriores BRL, incluyéndose las fichas de los bienes catalogados que se encuentran dentro de dicho ámbito,
13. Las Áreas de Vigilancia Arqueológica (A V A).
14. La delimitación de núcleos de viviendas consolidadas en suelo no urbanizable que den minimizar su impacto territorial.

Artículo 6. De la documentación del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General:

1. Documentos de Información.

Memoria Informativa.

Planos de Información.

Tienen carácter meramente informativo y ponen de manifiesto los datos y estudios utilizados para la formulación del Plan General.

2. Memoria Justificativa, incluyendo la Memoria Ambiental.

Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera simplemente para resolver los conflictos que puedan plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las Normas presentes.

3. Fichas de Planeamiento y Gestión.

4. Normas Urbanísticas.

Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación propuesta para L'Alcudia de Crespins, así como las Condiciones Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

5. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos,



Contiene la enumeración y descripción de aquellos bienes que, con por sus especiales características, son objeto de específica protección a fin de preservar su defensa y preservación.

6. Planos de ordenación estructural
7. Planos de ordenación pormenorizada

Artículo 7. Utilización del Plan General en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del presente Plan General en soporte magnético será posible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica.

Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente.

Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.

Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.

Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.



TÍTULO I. DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENÉRICAS. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

Artículo 8. Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica al territorio municipal de L'Alcudia de Crespins en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo integrado en la Red Primaria de reservas de suelo dotacional se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 9. Zonas de Ordenación Primarias y Calificación del Suelo.

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Primaria al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Cada una de estas zonas abarca una o varias calificaciones de suelo – zonas de ordenación urbanística pormenorizada.

Se definen los siguientes:

- Núcleo Histórico Tradicional BRL.
Zona de ordenación pormenorizada: Núcleo Histórico Tradicional BRL .
- Residencial Intensivo.
Zona de ordenación pormenorizada: Ampliación de Casco.
Ensanche
Ensanche Villa Aurora
Ensanche PRI D-10 y D-11
- Residencial Extensivo.
Zona de ordenación pormenorizada: Viviendas Aisladas Riu Nou.
Viviendas Adosadas.
Viviendas Adosadas BATÁN
- Residencial Extensivo Terrer Roig.
Zona de ordenación pormenorizada: Viviendas Aisladas Terrer Roig.



- Terciario
Zona de ordenación pormenorizada: Terciario
- Industrial
Zona de ordenación pormenorizada: Industrial.

Se llaman Sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos instrumentos de desarrollo.

Se define el sector industrial El Canari y el sector residencial Norte Sants, ambos sin ordenación pormenorizada.

Artículo 10. Calificación y ordenación pormenorizada.

Se llama Calificación Pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

La calificación y ordenación pormenorizada comprende la totalidad del Suelo Urbano y parte del Suelo Urbanizable.

Artículo 11. Relación y coordinación entre los documentos del Plan General y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos,

En todos los elementos, ámbitos, espacios, entornos de protección incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos prevalecerá lo determinado en el Catálogo frente al resto de documentos del Plan General.

Artículo 12. Condiciones de desarrollo y ejecución del Plan. Condiciones de uso y edificación.

1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.
2. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.
3. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.



4. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisos para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.
5. Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

Artículo 13. Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que esta conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.
2. En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, estas Normas Urbanísticas podrán ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales y completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

Artículo 14. Condiciones de proyectos de planificación o transformación del territorio.

1. Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la conselleria competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.
2. Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.

Artículo 15. Patrimonio Municipal del Suelo

Se consideran usos de interés social a los efectos de la legislación sobre patrimonio municipal del suelo los siguientes: los definidos por el art. 259 de la LUV modificado por el Decreto ley 2/2011 de 4 de noviembre del Consell.

Artículo 16. Colectores e Infraestructuras hidráulicas

1. En suelo urbano las infraestructuras públicas de abastecimiento y depuración de aguas discurrirán por suelos de dominio público.



2. En el suelo no urbanizable, en los planos de ordenación se fijan zonas de reserva infraestructura hidráulica, que se corresponden a los colectores existentes e implican una servidumbre para el mantenimiento y conservación de la infraestructura, en una franja integrada por la propia conducción y 2,5 m a ambos lados de la conducción, con los siguientes condicionantes:

-prohibición de efectuar excavaciones de más de 0,50 metros de profundidad, así como plantar árboles de gran porte.

-Prohibición de levantar edificaciones o construcciones.

-libre acceso a los empleados públicos a los meros efectos de efectuar mantenimiento, vigilancia y reparación.

3. Los sectores de suelo urbanizable, todos ellos colindan con el suelo urbano, por lo que conectarán preferentemente con los colectores ya existentes en el mismo, con los suplementos de infraestructura que en su caso estos necesiten. En el momento de la gestión de los sectores se deberá efectuar consulta a la entidad competente de la GVA, sobre la capacidad hidráulica del sistema de saneamiento y depuración.

Los programas deberán incluir y asegurar el pago del correspondiente suplemento de infraestructuras hidráulicas, y se depositaran las garantías legalmente exigibles.

Los nuevos desarrollos deberán cumplir con los límites de vertido establecidos en la ordenanza municipal y normativa sectorial aplicable. Los proyectos de urbanización incorporaran la instalación de arqueta para posibilitar la desconexión del nuevo sector en el punto de conexión al colector. En los sectores industriales la arqueta permitirá la instalación de equipos de medida continuos.

En todo caso la red de saneamiento será separativa y cumplirá con la normativa sectorial aplicable, sin impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido al Dominio Público hidráulico.



CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO.

Artículo 17. Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 18. Área de reparto en suelo urbano.

El suelo urbano fuera de Unidades de Ejecución se configura como área de reparto uniparcelaria, integrando un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan, salvo cuando la urbanización fuera común a varias parcelas, entonces se podrán incluir todas ellas en un área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 55 de la LUV, en el suelo urbano consolidado se delimitan Áreas de Reparto, integradas por: *cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.*

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, le corresponda a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Aunque de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 55 de la LUV, en el suelo urbano no consolidado se delimitan Áreas de Reparto *de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.* Se hace necesaria la adscripción de aquellos suelos dotacionales públicos en suelo urbano, establecidos como tales en el plan general vigente, cuya adscripción no había sido prevista, y su obtención no se ha podido llevar a cabo durante la vigencia del plan. Esta adscripción de suelos dotacionales se llevará a cabo en aquellos suelos urbanos, cuyo desarrollo el plan lo establezca mediante actuaciones integradas.

Artículo 19. Aprovechamiento tipo en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie.

**Artículo 20. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.**

En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios es el siguiente:

1. En el suelo urbano no incluido en actuaciones de transformación urbanística y que tiene previsto su desarrollo mediante actuaciones aisladas: el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será del 100 % del aprovechamiento tipo, a excepción de las actuaciones aisladas que se desarrollen mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, reguladas en el apartado 2.b de este artículo.
2. En el suelo urbano incluido en actuaciones integradas de transformación urbanística el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será del 95 % del aprovechamiento tipo, por lo que los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante, parcelas edificables correspondientes al 5% del aprovechamiento tipo.

Están incluidas en esta situación:

- a) Las actuaciones integradas de urbanización, por ser áreas de nueva urbanización, salvo el supuesto previsto en el artículo 21.4.c de la LUV, en cuyo caso no deberán ceder parcelas edificables a la administración actuante (aprovechamiento subjetivo 100 % del aprovechamiento tipo)
- b) Las actuaciones 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) Las actuaciones de dotación, por ser áreas de reforma interior. En estos casos, actuaciones de dotación, la cesión del 5 % se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca respecto al siguiente:
 - En el caso de desarrollar una actuación integrada de dotación prevista en el Plan General, el incremento se calculará respecto del preexistente en la actuación, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de edificabilidades existentes en la manzana o unidad urbana equivalente, cuando la actuación abarque una única manzana, y respecto a las manzanas incluidas en la actuación y sus colindantes cuando la actuación abarque más de una manzana.
 - En el caso de producirse un incremento del aprovechamiento por una modificación del Plan General con posterioridad a su aprobación, el incremento se calculará respecto al establecido por el presente Plan General, o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior al establecido por el Plan General.



3. En cualquier caso en las edificaciones consolidadas reguladas en el Capítulo III del Título I de la LUV, la cesión se calculara 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 2.b del presente artículo.
4. Las Fichas de Planeamiento y Gestión del Plan General identifican cada una de las actuaciones integradas previstas en suelo.

Artículo 21. Régimen del suelo urbano en ausencia de programa.

En tanto no se desarrollen programas, los propietarios pueden disponer de su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 22. Definición y Ámbito.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los planos de ordenación estructural.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable quedará sujeto a las limitaciones de los artículos 12 y 13 de la LUV.

Artículo 23. Ordenación del Suelo Urbanizable.

El Plan General delimita el ámbito de dos sectores cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial. Se trata del sector residencial diseminado Norte Santos y el sector industrial El Canari II.

Artículo 24. Programación del Suelo Urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable, se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 25. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

Se establecen en el Plan General las áreas de reparto, definidas por la delimitación de los sectores incluyendo la Red Primaria adscrita.

Artículo 26. Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.

Para cada sector el Plan General define en las fichas de Gestión el aprovechamiento tipo que le corresponde, que de acuerdo con el artículo 117 del ROGTU, se refiere a un aprovechamiento tipo de carácter provisional:

3. «Cuando al redactar un Plan General, un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, no se haya podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (incluyendo caminos, vías pecuarias y dotaciones públicas de todo tipo), el cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hará constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación. Aun cuando se hubiese dispuesto de la información de los suelos dotacionales existentes, corresponde a la reparcelación el preciso cálculo del aprovechamiento tipo, de acuerdo con las reglas establecidas en el presente artículo, por lo que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación».



Artículo 27. Tipologías Características.

Se entienden por tales aquellas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Artículo 28. Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo son los que se determinan en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 29. Adquisición del Derecho de Aprovechamiento Urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 30. Aprovechamiento Subjetivo en Suelo Urbanizable.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Según el artículo 23.b) de la LUV modificado por el artículo 2 del Decreto-Ley 1/2008, respecto a los deberes de los propietarios:

“b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes al 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. (...)”.



CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 31. Definición Suelo No Urbanizable.

Constituyen el **Suelo No Urbanizable** las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva. Todo ello de acuerdo a la definición y objetivos de los arts. 1 y 2 de la Ley Valenciana 10/2004 sobre SNU.

Artículo 32. Ámbito Suelo No urbanizable

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con los códigos correspondientes en la documentación gráfica estructural del Plan.

Las categorías y zonas que corresponden a regulaciones que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en los planos correspondientes de ordenación estructural.

Artículo 33. División en categorías del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en los **Arts. 4 y 5 de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable** de la Generalitat Valenciana, el Suelo No Urbanizable queda dividido en las siguientes categorías:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se distinguen los siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Forestal**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Zonas Húmedas**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Cauces**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **PATRICOVA**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Carreteras**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Vías Pecuarias**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Ferrocarril**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección **Agrícola**

Suelo No Urbanizable Común

- Suelo No Urbanizable Común **Tipo A**
- Suelo No Urbanizable Común **Tipo B1**
- Suelo No Urbanizable Común **Tipo B2**



Artículo 34. Régimen urbanístico (SNU).

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable y sus Modificaciones aprobadas con posterioridad.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación.

Quando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaron adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Artículo 35. Parcelación en Suelo No Urbanizable

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria y no podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de la legislación agraria

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.



Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable o disposiciones que la sustituyan.

Artículo 36. Núcleo de población en el Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable común, en las zonas que el Plan define aptas para ello, se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

- a) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de cinco viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.
- b) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con acabado de teja y pendiente máxima del 35%.
- c) La vivienda se situará como mínimo a 5 metros de los lindes de la finca teniendo en cuenta que el linde respecto de los caminos se establecerá desde la línea de vallado establecida por el artículo correspondiente de las presentes Normas.
- d) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el Art. 21 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
- e) La parcela mínima edificable queda establecida en 10.000 m².

Artículo 37. Núcleos de viviendas consolidadas en Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable se delimitan núcleos de viviendas consolidadas en suelo no urbanizable, formados por agrupaciones de viviendas, que deben minimizar su impacto territorial.

Son agrupaciones de más de 3 viviendas, que conservan una parcelación de características rurales, con una densidad superior a 3 viviendas/hectárea y con acceso desde uno o dos caminos comunes a las parcelas, sin una distancia excesiva entre los accesos.

Sobre cada ámbito delimitado se redactará un Plan Especial de Minimización del Impacto Territorial para establecer su ordenación y las determinaciones de la minimización del impacto territorial, de acuerdo a la legislación vigente en su momento.

El Plan Especial podrá, justificadamente, modificar la delimitación de los núcleos fijada en el Plan General, incluyendo o excluyendo parcelas.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN*****Artículo 38. Suelo no urbanizable de especial protección por su valor forestal***

Comprende los suelos delimitados por el Plan General en razón de su situación en las laderas de las montañas, su aptitud para la repoblación forestal, sus recursos naturales o, sus valores paisajísticos o ambientales. Se recogen los suelos forestales del PATFOR. Se encuentran fundamentalmente al noroeste del término municipal.

El régimen de usos y edificaciones es el dispuesto por el artículo 17 de la LSNU, la Ley Forestal de la Generalitat Valenciana, y el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana. Se permiten, de acuerdo a lo anterior, usos forestales y de recreo en la naturaleza, así como los usos definidos en la normativa sectorial.

Artículo 39. Suelo no urbanizable de especial protección de Zonas Húmedas

Incluye toda el área vinculada al Riu dels Sants que no cuenta con la protección específica de cauce y se encuentra catalogada como tal en la zona húmeda en “Riu dels Sants” del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana redactado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 11/94 de 27 de diciembre de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Se podrán mantener los usos actuales del suelo vinculados a su carácter agrícola compatibles con la preservación de los valores de la zona.

Asimismo podrán adecuarse los terrenos para su uso público como espacio libre natural teniendo en cuenta su condición de zona húmeda catalogada especialmente en lo relativo a las comunidades que palustres del cauce y previo informe de los servicios competentes de la Generalitat Valenciana.

Artículo 40. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces

Comprende los suelos delimitados por el Plan General como de Especial Protección de Cauces.

Su regulación es la establecida por el RDL 1/2001 de 20 de Julio, y el que se aprueba el texto refundido la Ley de Aguas y la normativa legal y reglamentaria que la complemente o sustituya. En este suelo no se permite ningún tipo de edificación salvo en su caso los destinados a uso agrícola conforme a los parámetros fijados para el uso agrícola de los terrenos que, en cualquier caso, deberán obtener en cuanto a sus plantaciones y edificaciones las autorizaciones pertinentes por parte de los organismos a los que corresponda y tutela de los cauces públicos.

Se establece una zona de servidumbre de 20 metros de ancho desde la línea de cornisa de los márgenes o desde el límite de máxima inundación cuando no exista cauce definido en la que no se permite ningún tipo de edificación.

Se deberá obtener informe previo del Organismo de Cuenca para cualquier construcción que se quiera realizar dentro de los 100 metros de policía, así como para cualquier modificación que afecte al dominio público hidráulico

***Artículo 41. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías pecuarias***

Los suelos afectados son los grafiados por el Plan General con tal clasificación y que pertenecen a la Vereda del Coralet de Elias, Colada del Corcot, Colada de la Casa del Guarda y Cordel de Castilla. Estos suelos se registrarán por lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y normativa que la desarrolla complementemente, modifique o sustituya.

Las superficies de terrenos pertenecientes a las vías pecuarias no podrán computar a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

Artículo 42. Suelo no urbanizable de especial protección de Carreteras

Está constituida, según se grafía en los planos correspondientes, por una franja de suelo a cada lado de la autovía estatal A-35. Está delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada más próxima y exteriormente por la línea límite de edificación, la cual se sitúa a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se exceptúan los suelos urbanos ya consolidados de las áreas del Canari y del Riu Nou.

En este suelo serán de aplicación las condiciones establecidas por la ley de carreteras, ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Así también el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre o legislación que las sustituya.

En lo que no contravenga la legislación anterior el régimen de uso de los suelos será el mismo que el de sus suelos no urbanizables colindantes. Los suelos de protección de carreteras colindantes a suelos no urbanizables de especial protección tendrán esos regímenes específicos y los suelos de colindantes a suelo no urbanizables comunes tendrán la regulación del suelo no urbanizable común correspondiente.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de la zona de protección quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. En caso de superarse los umbrales establecidos en la legislación vigente de aplicación, se establecerán limitaciones a la edificabilidad o se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público. Asimismo el mantenimiento de los mismos correrá por cuenta del promotor de la urbanización o de las personas propietarias.

Los proyectos constructivos de todas la edificaciones que queden dentro de la zona de protección y/o estén afectadas por la por las zonas de servidumbre acústica de la Autovía A-35,



incluirán un estudio específico sobre impacto por ruido y vibraciones producidas en el ambiente interior de dichos edificios y las medidas a adoptar en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente y las ordenanzas municipales, en su caso.

Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Artículo 43. Protección de infraestructuras ferroviarias

En general le serán de aplicación la legislación y reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. Además de las limitaciones de la legislación ferroviaria se estará a la regulación propia de la clasificación del suelo afectado

En ningún caso se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar o las que se regulen en el presente apartado siempre bajo autorización de su legislación específica.

El régimen de protección de esta Zona podrá ser desarrollado mediante Plan Especial con determinaciones particularizadas para cada elemento de la Red Primaria.

Protección de la Infraestructura Ferroviaria.

Discurre por el término municipal la línea ferroviaria La Encina-Valencia afectada por la construcción del nuevo acceso ferroviario de Alta Velocidad de Levante, en la línea Madrid- Murcia. Se clasifica como Red Primaria Ferroviaria.

Sobre la línea ferroviaria y sus aledaños según de aplicación las determinaciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Alternativamente será de aplicación la normativa modificatoria o sustitutoria de la anterior.

Los proyectos constructivos de todas la edificaciones que queden dentro de la zona de protección del ferrocarril y/o estén afectadas por la por las zonas de servidumbre acústica de la línea del ferrocarril Valencia-La Encina, incluirán un estudio específico sobre impacto por ruido y vibraciones producidas en el ambiente interior de dichos edificios y las medidas a adoptar en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente y las ordenanzas municipales, en su caso. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y carga del promotor de la actuación urbanística y considerar, por tanto, como un coste más de los gastos de urbanización, así como de los elementos correctores que se incorporan, considerándolos parte del mobiliario urbano.



El régimen de protección de la línea ferroviaria es el establecido por la legislación sectorial y, a modo de resumen, se señala lo siguiente:

la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, recoge en sus Artículos 12 a 18 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril. Trasladados al Plan General de L'Alcudia de Crespins, que clasifica los suelos por los que discurre la línea ferroviaria como suelo no urbanizable y suelo urbano, es de aplicación:

- Suelo No Urbanizable:
 - Zona de dominio público: 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La ley define dicha arista como la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquéllos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.
 - Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
 - Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.
- En suelo urbano:
 - Zona de dominio público, 5 metros.
 - Zona de protección, 20 metros, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.
 - Línea límite de edificación. 20 metros de la arista más próxima a la plataforma

En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. 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.

Dentro de 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, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

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.



Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes 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 la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y ello sin perjuicio de la salvedad establecida en el apartado 4 del artículo 15 de la propia Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.

Artículo 44. Afección por protección de captación de aguas

Se establece un radio de protección de 300 m desde el pozo municipal Pozo Los Santos (9 PID) y para el Pozo La Plana (11-PID).

Dentro de este radio las protecciones serán las derivadas de los suelos forestales incluidos en el PATFOR y de los suelos no urbanizables comunes clasificados por el Plan en la zona A, con las restricciones adicionales establecidas por el art. 173.6 del Real Decreto 849/1986 (Reglamento del Dominio Público Hidráulico)

Artículo 45. Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola

1. Comprende aquellos terrenos con notable aptitud para el cultivo agrícola intensivo, que están cultivados actualmente o habiéndolo estado, conservan la infraestructura necesaria para volver a estarlo. Se localizan al Sur del término por ser el área que mejor ha conservado estos valores y se halla menos antropizada.
2. Se permiten de forma general los usos contemplados como Actividad agraria y Actividad agraria complementaria o actividad complementaria regulados en el artículo 4 de la Ley de Estructuras Agrarias o normativa que la sustituya.
3. Se permiten los usos relacionados con las telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas reguladas en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
4. Siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 16, 17, 30 y 31 de la LSNU, o legislación que la sustituya, en esta clase de suelos se pueden autorizar los usos Agrícolas, de Vivienda Rural vinculada a explotación agrícola, y de Producción de Energía Solar Fotovoltaica de autoconsumo en las siguientes condiciones:
 - Actividades de cultivo en todas sus variantes.
 - Pequeños almacenes agrícolas, destinados al almacenamiento de productos e instrumentos necesarios para la práctica agrícola, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 5.000 m², pudiendo acreditar dicha superficie mediante la unión o el compromiso de no edificabilidad de las parcelas colindantes, donde no exista construcción alguna, hasta alcanzar la superficie mínima.
 - Superficie máxima construida: 30 m².
 - Altura máxima: 3,5 metros.
 - Distancias mínimas a lindes: 5 metros a lindes laterales y posteriores, 10 metros a caminos.



- Invernaderos.
 - Se considera invernadero aquella instalación destinada a la cubrición y protección de especies vegetales de carácter ligero y desmontable que no altera la función productiva agrícola del suelo, ni inutiliza suelo agrícola.
 - Para estas instalaciones en esta clase de suelo no se establece límite a la ocupación del 100 % de la parcela.
 - Construcción de vivienda vinculada a la explotación agrícola que respetará los parámetros siguientes:
 - Edificabilidad máxima: 0,025 m²t/m²s
 - N.º Máximo de plantas: 2
 - Ocupación máxima en planta: 2%
5. Se autorizará la implantación de instalaciones de generación de energía solar fotovoltaica de acuerdo a su legislación sectorial.
6. No están permitidos los usos, actividades y aprovechamientos que requieran Declaración de Interés Comunitario para su autorización, ni los usos no expresamente autorizados.

Artículo 46. Suelo no urbanizable de especial protección frente al riesgo de inundación. (SNUPAT)

Comprende terrenos afectados por riesgo de inundación geomorfológica en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general se permiten los usos para aprovechamientos agrícolas, ganaderos, de esparcimiento en el medio natural y de protección del medio natural.

Las instalaciones de uso ganadero porcino deberán respetar una distancia mínima de 1.000 m. l. a suelos urbanos y urbanizables residenciales y de 500 m. l. respecto del resto de suelos urbanos y urbanizables. Esta distancia de 500 m. l. respecto del resto de suelos urbanos y urbanizables deberá ser respetada por el resto de instalaciones ganaderas.

Condiciones para el uso agrícola

- Pequeños almacenes agrícolas, destinados al almacenamiento de productos e instrumentos necesarios para la práctica agrícola, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 5.000 m², pudiendo acreditar dicha superficie mediante la unión o el compromiso de no edificabilidad de las parcelas colindantes, donde no exista construcción alguna, hasta alcanzar la superficie mínima.
 - Superficie máxima construida: 30 m².
 - Altura máxima: 3,5 metros.
 - Distancias mínimas a lindes: 5 metros a lindes laterales y posteriores, 10 metros a caminos.



2. Se prohíben expresamente 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, plantas de valorización.

3. Se permiten los siguientes usos dotacionales e infraestructuras:

- Infraestructuras relacionadas con el tráfico ferroviario y la movilidad e instalaciones accesorias para la ubicación de estación intermodal, garantizando el cumplimiento de la normativa reguladora del riesgo por inundación.
- Instalaciones y usos provisionales para actos y eventos temporales.

4. Se prohíben expresamente los siguientes equipamientos e infraestructuras: 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.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 47. Ámbito y zonificación

Comprende los terrenos delimitados en la documentación gráfica del Plan que no son objeto de protección por no contar con especiales valores para ello y no se incorporan al Suelo Urbanizable por resultar innecesarios para el desarrollo urbano a corto o medio plazo.

Se distinguen las siguientes zonas de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 10/2004 de SNU:

Zona A

Es la zona situada al oeste de la Autovía de Levante con un relieve más abrupto y elevado respecto del resto del término. Existe una escasa presencia de viviendas.

En general es la zona que se considera más apta para usos en que puedan implantarse las actividades definidas por el artículo 18 1. a), b) y d) de la Ley 10/04. Se trata de parcelas alejadas de edificaciones residenciales en general.



Zona B

Es la zona situada al sur y al este de la Autovía de Levante, donde se localizan la mayor parte de los suelos antropizados en general por la construcción de viviendas unifamiliares.

Se distingue la zona B1 junto a los suelos urbanos, al este y Riu Nou, y urbanizables del Batán de Aparicio y la zona B2 al sur de la antigua CN-340 conformada por el resto de suelos no urbanizables.

Se considera, por su cercanía a los tramos urbanos, que la zona B1 debe ser preservada de la posibilidad de construcción de vivienda unifamiliar así como de las actividades de los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 10/2004

Artículo 48. Usos y edificaciones permitidas

1. Con carácter general se permiten los usos para aprovechamientos agrícolas, de esparcimiento en el medio natural y de protección del medio natural.
2. El uso ganadero únicamente se permite en la zona A. Las instalaciones de uso ganadero porcino deberán respetar una distancia mínima de 1.000 m. l. a suelos urbanos y urbanizables residenciales y de 500 m. l. respecto del resto de suelos urbanos y urbanizables. Esta distancia de 500 m. l. respecto del resto de suelos urbanos y urbanizables deberá ser respetada por el resto de instalaciones ganaderas.
3. El uso cinegético, forestal y los usos extractivos únicamente se permiten en la Zona A.
4. Se permiten los usos relacionados con las telecomunicaciones y comunicaciones electrónicas reguladas en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
5. Condiciones para las instalaciones agrícolas y viviendas vinculadas a explotación agrícola.
 - 5.1. Se permitirá en las zonas A, B1 y B2, con las siguientes condiciones:
 - Pequeños almacenes agrícolas, destinados al almacenamiento de productos e instrumentos necesarios para la práctica agrícola, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 5.000 m², pudiendo acreditar dicha superficie mediante la unión o el compromiso de no edificabilidad de las parcelas colindantes, donde no exista construcción alguna, hasta alcanzar la superficie mínima.
 - Superficie máxima construida: 30 m².
 - Altura máxima: 3,5 metros.
 - Distancias mínimas a lindes: 5 metros a lindes laterales y posteriores, 10 metros a caminos.
 - Invernaderos.
 - Se considera invernadero aquella instalación destinada a la cubrición y protección de especies vegetales de carácter ligero y desmontable que no altera la función productiva agrícola del suelo, ni inutiliza suelo agrícola.
 - Para estas instalaciones se permite una ocupación del 60 % de la parcela.



5.2. Se permitirá en las zonas A, B1 con las siguientes condiciones:

- Construcción de vivienda vinculada a la explotación agrícola que respetará los parámetros siguientes:
 - Edificabilidad máxima: 0,025 m²t/m²s
 - N.º Máximo de plantas: 2
 - Ocupación máxima en planta: 2%

6. Mediante Declaración de Interés Comunitario pueden autorizarse en la zona A edificaciones que cumplan las condiciones del art. 26 de la LSNU o la legislación que la sustituya, respecto de las actividades industriales y productivas. La parcela mínima no será inferior a 15.000 m². El índice de edificabilidad máximo será de 0,1 m²t/m²s.
7. Mediante Declaración de Interés Comunitario pueden autorizarse en la zona B2 edificaciones que cumplan las condiciones del art. 27 de la LSNU o la legislación que la sustituya, respecto de las actividades terciarias o de servicios. La parcela mínima no será inferior a 5.000 m². El índice de edificabilidad máximo será de 0,1 m²t/m²s.
5. Los usos y actividades relacionados con construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y/o forestales requerirán pre informe de la consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal, de acuerdo a la regulación establecida en los artículos 7 y 9 de la Ley de Estructuras Agrarias.
6. Se autorizará la implantación de instalaciones de generación de energía solar fotovoltaica de acuerdo a su legislación sectorial.
7. No se permiten el resto de actividades ni edificaciones.



TÍTULO II. DEL USO GLOBAL DE CADA ZONA

Artículo 49. Usos globales. Uso dominante, compatible e incompatible.

Se remite este apartado a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título tercero del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOUCV).

Artículo 50. Usos en cada zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan.

Los usos en cada Zona de Ordenación Urbanística definida por el Plan son:

ZONA de ORDENACIÓN URBANÍSTICA	USO GLOBAL
NHT-BRL: Núcleo histórico tradicional	Residencial
ACA: Ampliación de Casco	Residencial
ENS: Ensanche	Residencial
ADO: Viviendas Adosadas	Residencial
AIS: Viviendas Aisladas	Residencial
TER_ TERCIARIO	Terciario
Industrial Aislado	Industrial

Artículo 51. Usos de los suelos urbanizables.

Los suelos urbanizables que establece el plan son suelos para la implantación de actividades industriales (El Canari) o residenciales (Norte-Santos). Ello se detalla en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de referencia.



TÍTULO III. DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 52. El Desarrollo del Plan.

El presente Plan se desarrollará mediante Programas de Actuación Integrada, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán satisfacer suficientemente las directrices de este Plan General y los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ámbito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

Los cambios e innovaciones en la ordenación establecida por este Plan General que pretendan formular las personas particulares se tramitarán como Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativo del Plan General, junto al preceptivo Programa, bajo los siguientes requisitos:

- a) Si modifican la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General estarán sujetos a aprobación definitiva del Ayuntamiento
- b) Si modifican la ordenación estructural estarán sujetos a aprobación definitiva de la Generalitat Valenciana.

2.-Los cambios e innovaciones que no afecten a un sector o sectores concretos sino al Plan en su conjunto se tramitarán como Modificaciones del Plan General y sólo podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de oficio, sin perjuicio de que los particulares puedan solicitarlas aportando los documentos pertinentes para su trámite.

3.-Los cambios que afecten a la ordenación pormenorizada de suelo urbano sin afectar unidades de ejecución y manteniendo el régimen de ejecución mediante Actuaciones Aisladas (es decir: en áreas donde no haga falta ni vaya a ser precisa reparcelación ni programación, sino licencia directa) se tramitarán conforme a lo previsto en el número 2 anterior, salvo que sean legalmente posibles mediante Estudio de Detalle.

4.-Las actuaciones puntuales en Suelo No Urbanizable se autorizarán mediante los instrumentos previstos en la Ley 10/2004 (Declaración de Interés Comunitario o Autorización Previa).

5.-Los cambios en la ordenación del Plan General que sean consecuencia de proyectos de obra pública promovidos por la Administración competente se autorizarán mediante Plan Especial o tramitando y formalizando dicho proyecto conforme a los artículos 97, 98 y 99 de la LUV.

6.- Cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio vendrá ligada al inicio del procedimiento de revisión del plan como indica en el artículo 13 de la Ley 4/2004.

7.- Cualquier propuesta de desarrollo o modificación del plan, deberá prever la realización de un estudio técnico previo a la aprobación de los documentos que la integran, y por tanto a la ejecución de las intervenciones en los espacios públicos, en donde se pueda diagnosticar y analizar desde una perspectiva de género las necesidades del área o barrio donde se actúa con datos demográficos y socio-económicos desagregados por sexo, tipología de las calles o usos del espacio público concreto, entre otros.



8.- En la tramitación de los instrumentos de desarrollo y modificación se deberá tener en cuenta en los planes de participación las siguientes cuestiones:

- a) Propuesta de espacios y tiempos de los procesos participativos y foros de debate, en que las mujeres puedan participar y estar presentes. Por ejemplo, cambiando horarios o proporcionando servicio de cuidado de menores durante el proceso.
- b) Impulso para dar a las mujeres voz y capacidad de impacto en los procesos participativos, para que puedan hacer visibles sus necesidades en el ámbito urbano. Por ejemplo, separando determinados grupos de debate de forma que las mujeres se expresen con mayor libertad y confianza.
- c) Difusión amplia de forma que llegue a todos los colectivos, no únicamente a aquéllos implicados en temas políticos, económicos o sociales.
- d) Análisis de los datos siempre desagregados por sexos y realización de encuestas específicas para conocer aspectos cualitativos.
- e) Fomento de la participación de los hombres en temas de igualdad y perspectiva de género

Artículo 53. Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1.-Los Planes podrán ser de iniciativa pública o pública - privada indistintamente.

Serán de iniciativa pública: las Modificaciones de Plan General, los Catálogos que se tramiten como documento independiente y los Planes Especiales.

Serán de iniciativa indistinta (por parte de particulares o de la Administración): Los Programas, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2.-Los particulares para poder promover Planes Parciales, Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable deberán promover, simultáneamente un Programa para desarrollar, al menos, una de las unidades de ejecución comprendidas dentro del correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

En estos casos la aprobación del Plan o Estudio de Detalle y Programa será simultánea.

3.-Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano pueden ser promovidos por cualquier interesado, dentro de los límites y en los casos previstos por el presente Plan General.

4.-Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la presentación de los documentos para los que están habilitados de acuerdo a la LUV, no obstante, la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada a la Administración y, en primer término, al Ayuntamiento, según lo aconseje el interés general



TÍTULO IV. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Artículo 54. Actuaciones integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Artículo 55. Actuaciones aisladas. Ámbito vial de servicio.

1.- Es la que tiene por objeto una única parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización del ámbito vial de servicio, para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para el fin al que han de servir.

4.- El ámbito vial de servicio a los efectos prevenidos legalmente de las parcelas en suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento, equipamientos o espacios libres en una banda paralela a las alineaciones con una anchura igual a la mitad del vial y no inferior a 8 metros en tipologías de Centro Histórico y Unifamiliares o 12 metros en tipologías de Ensanche e Industrial o Terciario.

Artículo 56. Gestión de las actuaciones.

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta sean financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.



Artículo 57. Ejecución del plan en suelo urbanizable.

1.- La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

2.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 58. Delimitación de unidades de ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, y de acuerdo a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión.

3.- Todo el suelo urbanizable se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

Artículo 59. Reparcelación.

1.- Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de las fincas.

b) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que le correspondan.

c) Retribuir al Urbanizador por su labor.

d) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

3.- El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.- El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.



Artículo 60. Requisitos para la edificación de solares.

1.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Artículo 61. Programas en suelo urbano.

1.- En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2.- En las Unidades de Ejecución ya delimitadas o que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

Artículo 62. Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 182 de la LUV

b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar.



CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 63. Instrumentos de ordenación.

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 38 de la LUV.

Artículo 64. Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan cumplirán en cuanto a contenido, determinación y documentación lo especificado en la LUV y en su reglamento de desarrollo.

Artículo 65. Características de los planes parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables no pormenorizados, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario y los usos y edificabilidades previstos.

2.- También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

Artículo 66. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos:

- a) De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos.
- b) De Reforma Interior y de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano.
- c) De Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.
- d) De Reserva de Suelo para los Patrimonios Públicos del Suelo.

Artículo 67. Particularidades de los planes especiales de mejora de infraestructuras.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas, podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la reserva de suelo y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.



Artículo 68. Particularidades de los planes de reforma interior.

1.- En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito y concretar el régimen de usos aplicable siempre que no contradiga al dominante de la zona de Ordenación Urbanística.

2.- Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el artículo 67 de la LUV de acuerdo al artículo 70 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación así lo indique.

3.- En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes de Reforma Interior, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

- a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.
- b) En ningún caso podrán privar de su funcionalidad a los elementos de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.
- c) Deberán abarcar un área perimetralmente definida por vías fundamentales, elementos de la Red Primaria o límites de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

Podrán introducir mejoras puntuales en la ordenación del suelo urbano, con la condición de que justifiquen detalladamente la reforma pretendida en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con ámbito espacial más amplio, de las características antes indicadas y acompañen la documentación exigida por el Art. 72 de la LUV.

- d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán la normativa aplicable a la edificación y el resto de la normativa de este Plan.
- e) Podrán rediseñar los elementos de la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público siempre que preserven su función y aptitud de servicio. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

4.- Los Planes de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores objetivos de urbanización respecto a los inicialmente establecidos con carácter general en este Plan, a fin de mejorar las dotaciones públicas.

5.- Con motivo de una redacción de un Plan de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos contruidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.



Artículo 69. De la redacción de los programas de actuación integrada.

1.-La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el Capítulo XIV del Título II de la LUV.

2.-El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable requerirá la formulación de Programas que, como mínimo, deberán abarcar una Unidad de Ejecución de las delimitadas en este Plan General, de las que delimiten los Planes Parciales o de las que redelimiten el propio Programa.

3.-En los sectores de Suelo Urbanizable sujetos a Plan Parcial será preceptivo, además del Programa, el Plan Parcial correspondiente para que sea posible su urbanización.

4.-La adjudicación de los Programas será efectuada según los artículos 136 a 139 de la LUV.

Artículo 70. Condiciones de los Programas de Actuación Integrada.

1.- Los Programas de Actuación Integrada que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 117 de la LUV.

2.- El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

3.- Los Programas de Actuación Integrada tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado a aprobar el Programa definiendo sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de su cumplimiento.

4.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

Artículo 71. Formulación de estudios de detalle.

1.- Los Estudios de Detalle que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 79 de la LUV.

2.- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3.-Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.



Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
- b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.
- c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.
- d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- e) Los Estudios de Detalle en las zonas de ordenación de uso global residencial cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta dos plantas más de la establecida en la ordenación pormenorizada prevista por el Plan, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras existentes en el ámbito.

En el caso de disparidad de alturas en los colindantes, la mayor altura propuesta solo se podrá prolongar hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada, y nunca más de 15 m. de longitud.

- f) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.

4.-El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

5.-El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

6.- Tal y como se ha indicado en el artículo 38, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la UE-1 al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.



Artículo 72. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano no incluido en áreas de Reforma Interior no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

Artículo 73. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El desarrollo del Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se hará mediante Planes Parciales.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución.

Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha.

Cualquier rectificación en los límites del Sector previstos en el presente Plan General deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 54 de la LUV.



CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 74. Cesiones

El término municipal de L'Alcúdia de Crespins cuenta con superficie susceptible de ser calificada como Parque Público Natural (PNL) para hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 75. Planes Parciales.

1.-El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y, en su caso, los accesos y conexiones exteriores con las redes viarias y de servicios existentes.

2.-Las alineaciones viarias y elementos dotacionales estructurales señalados en los Planos de Ordenación tienen carácter vinculante, debiendo ser respetados en el Plan Parcial correspondiente.

No obstante podrán realizarse ajustes de alineaciones y trazado de ordenación, siempre sin disminución de las secciones previstas y las características básicas del viario.

3.-Se respetará la asignación de elementos dotacionales y espacios libres realizados por el Plan General para cada sector.

Para el planeamiento en tramitación que no hubiere incluido la Red Primaria adscrita al Plan será permisible compensar la obtención de la misma en metálico. Ello no obsta para que deban ejecutarse las Redes Primarias incluidas en cada sector según las Fichas de Planeamiento y las de Gestión del Plan.

4.-Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán contener una detallada previsión de las conexiones viarias y de servicios con las redes existentes y ejecutadas en el momento de redactar dicho Plan Parcial. Serán de cargo del Plan Parcial las conexiones necesarias a la red realmente existente sin perjuicio de la propuesta de canon de urbanización en los términos del art. 189 de la LUV.

Esta previsión se diseñará a la misma escala que el propio Plan Parcial y, como mínimo, a escala 1:1.000, escala también mínima para la ordenación del Plan Parcial.

5.-Tanto las canalizaciones como las nuevas instalaciones de energía deberán ser subterráneas en todas las nuevas urbanizaciones.

***Artículo 76. Condiciones de conexión a la red pública de saneamiento de los desarrollos urbanísticos***

De acuerdo con las condiciones establecidas en el informe de la EPSAR al Informe de Sostenibilidad Ambiental del plan general, en el caso en que los Urbanizadores de los desarrollos urbanísticos que están previstos en el plan general decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras necesarias para suplementar las Infraestructuras públicas de depuración se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones de desarrollo:

1. En el momento del desarrollo, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el plan general deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe de capacidad contendrá el importe estimado del suplemento de Infraestructuras asociado al desarrollo del sector.

Antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe favorable de conexión, emitido por la Entidad de Saneamiento, previa petición del Interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones Iniciales tenidas en cuenta en el Informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

Este informe se emite con la finalidad de estimar Inicialmente, la capacidad del sistema para recibir los caudales generados por los desarrollos urbanísticos, así como las condiciones generales para su incorporación al mismo.

Dado que se desconoce la evolución futura del sistema de saneamiento afectado (caudales, calidades, etc.), en el momento de la emisión del informe de cada desarrollo, se determinará si dicho sistema dispone de capacidad suficiente para tratar las aguas residuales del citado desarrollo.

En caso de que se determinara en dicho Informe que la capacidad del sistema es insuficiente para absorber el nuevo caudal, el peticionario debería resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales producidas en el desarrollo de referencia. De este modo, esta contingencia deberá preverse en la solución técnica contemplada en el correspondiente proyecto de urbanización.

2. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

3. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el plan general la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR que le corresponda.

4. Antes de poder realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general, deberán ejecutarse en el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR correspondiente las actuaciones necesarias para dar adecuado tratamiento al agua residual que se vaya a producir en los mismos.



5. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir cargas a los propietarios (artículos 119 y 157 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 349 del Reglamento de gestión Urbanística, RD 67/2006)

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se debería exigir al urbanizador, el depósito de la garantía a la que se refiere el artículo 140.3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de Infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 189, en relación con el 157, de la citada Ley 16/2005.

7. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas, al objeto de preservar la Integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

Asimismo, en la conexión de las zonas industriales además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el anexo II, que permita la Instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.

8. Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad Impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

9. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven del plan general, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

10. El Ayuntamiento de L'Alcúdia de Crespins exigirá a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización.

11. Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el plan general, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.



12. El incumplimiento de los límites de los parámetros y condiciones establecidas, facultará al titular de la infraestructura para proceder a la adopción de aquellas medidas que estime pertinentes a los efectos de corregir la situación, y en su caso, proceder a la desconexión inmediata del vertido de la red de alcantarillado de los desarrollos urbanísticos que se deriven del Plan General.



TÍTULO V. PAISAJE

CAPÍTULO I. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICAS

Artículo 77. Normas de integración paisajística genéricas

Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa se definirán bajo criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

Cualquier actuación urbanística que afecte a las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés compatibilizará su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes previstas por el Plan General. En caso de afectar alguna unidad arbolada, ésta deberá ser trasladada a otro espacio libre o zona ajardinada de condiciones paisajísticas equivalentes. El impacto visual generado por la alteración de la masa vegetal deberá ser resuelto mediante la adopción de medidas compensatorias que permitan conservar la textura y escala de la compartimentación original de los terrenos, así como la percepción visual del paisaje y los recursos presentes en él.

Todos los cauces públicos o privados se mantendrán expedidos. No se autorizará su cubrición o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas y la continuidad ecológica, visual y paisajística, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables que confrontan con los cauces dispondrá de terrenos destinados a espacios públicos libres de edificación junto con el dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.

El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras se realizará en consideración a las características del territorio donde se implanten. La integración paisajística de las infraestructuras, el respeto al medio natural y cultural y la prevención de los riesgos naturales serán criterios de elección de tal trazado y de su diseño.

Cualquier actuación con incidencia en el paisaje deberá adecuarse a la pendiente natural del terreno, evitando la alteración de ésta y priorizando la adecuación a la topografía del terreno, tanto del perfil edificado como del parcelario. Se deberá respetar e incorporar al proyecto la red de caminos e infraestructuras lineales.

Incorporación de los elementos topográficos significativos como condicionante del proyecto: vertientes y resaltos del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos. Se propondrán las acciones de integración paisajística necesarias para no menoscabar la calidad de los diferentes paisajes.



Preservación de los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad, reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacios de disfrute escenográfico.

Mantenimiento del paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales para su contribución a la variedad del paisaje e integración en el mismo de las áreas urbanizables previstas.

Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existen en su entorno inmediato. Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán tener tratamiento de fachada, utilizando formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el paisaje.

Promoción de los recursos paisajísticos

1. Las actuaciones que se lleven a cabo deben ir orientadas a mejorar la valoración y promoción de los recursos escénicos mediante la:
 - a. Restauración y conservación.
 - b. Adecuada señalización y dotación de equipamientos de uso público para su disfrute.
2. Mejora y adecuación de las vías pecuarias.
3. Realización de un inventario detallado de los recursos paisajísticos dentro y fuera del núcleo urbano, y creación de itinerarios urbanos y periurbanos para favorecer el acceso de estos recursos tanto a la población residente como visitante.

Revitalización del patrimonio rural.

El planeamiento territorial deberá adoptar las medidas necesarias para conseguir la adecuada revitalización y recuperación del patrimonio rural valenciano, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Por ello deberá.

1. Elaborarse un Plan de Protección que incluya un Catálogo de Bienes y Espacios Rurales Protegidos, en los cuáles se incluyan las edificaciones, construcciones y cualquier otro elemento de interés, cuya alteración haya de someterse a condiciones o limitaciones restrictivas.
2. Una vez elaborado este Plan, el Ayuntamiento deberá garantizar su aplicación y proteger y gestionar el referido patrimonio.

Diseño de zona verdes

1. Respecto a la vegetación a implantar en parques y jardines, las ordenanzas municipales deberán promover la implantación de especies autóctonas cuyas características sean:
 - a. Una instalación rápida,
 - b. Sistema radical potente para la sujeción y resistencia a la sequía,
 - c. Proliferación alta y bajos requerimientos hídricos.



2. Queda prohibida la utilización de especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes y que distorsionen los valores característicos del paisaje en el que se insertan.

Prevención de la contaminación lumínica.

Se deberán regular las instalaciones y los elementos de alumbrado exterior e interior implantados en el paisaje urbano, residencial e industrial. Por ello:

1. En las zonas objeto de transformación urbanística se propone un estudio de detalle para tal efecto con el objetivo de:
 - a. Mantener las condiciones naturales durante las horas nocturnas
 - b. Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro energético sin que implique un menoscabo en la seguridad
 - c. Evitar la intrusión lumínica y, en cualquier caso, minimizar los impactos en el paisaje
 - d. Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica
2. Para conseguir estos objetivos, las instalaciones y aparatos de iluminación deberán:
 - a. Diseñarse e instalarse de manera que se evite la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado y aprovechamiento de la energía, contando con los componentes necesarios para tal fin
 - b. Distribuir la luz del modo más efectivo y eficiente, y utilizar la cantidad mínima de luz para satisfacer los objetivos de alumbrado
 - c. Ajustarse adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada, emitiendo preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga
 - d. Priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP y VSBP)
 - e. Acreditar su calidad para evitar la contaminación lumínica y ahorro de energía
 - f. Tienen que adoptarse los programas de mantenimiento necesario para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación

Localización de las infraestructuras

1. Cualquier nueva infraestructura o edificación que se construya en el término municipal se adecuará a la normativa que le sea aplicable
2. Las texturas, cromatismo, materialidad, etc., deberán garantizar la integración paisajística de acuerdo a los criterios definidos en el presente documento
3. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, se podrán implantar de acuerdo con su normativa Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones. La aplicación de



las normas de integración paisajística, no podrán impedir restricciones desproporcionadas, que impidan la implantación o gestión de estas redes y servicios en condiciones de libre competencia, tanto en dominio público como propiedad privada.

En caso de ser necesario, las administraciones públicas ofrecerán emplazamientos y sistemas alternativos que aseguren la implantación y gestión de estas instalaciones en condiciones técnicas apropiadas y que asegure la libre competencia.

Integración paisajística de la zona industrial

En las zonas ajardinadas y espacios libres perimetrales de los ámbitos de uso industrial, se introducirán especies arboladas de acuerdo a los criterios establecidos en apartados posteriores del presente documento, al objeto de disminuir los impactos detectados sobre los observadores.

Artículo 78. Normas de integración paisajística en suelo no urbanizable común

Las construcciones implantadas al suelo no urbanizable se localizarán en las áreas de menor influencia visual, garantizando la no afección a las visuales de mayor calidad sobre el paisaje: cumbres de montañas, cauces de ríos y barrancos, etc. Su disposición garantizará la conexión física y continuidad visual de los diferentes paisajes y no producirán vallas visuales del paisaje. Siempre que resulte posible, se evitará introducir cierres de las parcelas y en caso de resultar necesario, se prohibirán las configuraciones opacas y poco permeables. Se realizarán preferentemente con elementos vegetales o materiales propios del lugar donde se insertan, garantizando la permeabilidad y continuidad visual del espacio.

Las edificaciones que se lleven a cabo potenciarán la horizontalidad ante la verticalidad. Se materializarán mediante elementos opacos que no generen deslumbramientos, teniendo en cuenta que las rugosidades oscurecen el color y las superficies lisas lo mantienen. Se evitará la utilización de los colores llamativos, en particular los verdes debido a su artificiosidad e intento de mimetizar con el cromatismo de la vegetación, cambiando según la época del año y la luz; por lo tanto, se emplearán, preferentemente, colores terrosos.

Los elementos auxiliares tendrán que integrarse dentro del proyecto y tendrán que cumplir los mismos objetivos paisajísticos de las edificaciones principales.

Cualquier modificación que altere sustancialmente el paisaje propondrá medidas correctoras encaminadas a garantizar la no afección y conservación del paisaje

Se prohibirá el asfaltado de los caminos y senderos secundarios existentes, así como de aquellos que resulte necesario ejecutar, excepto por motivos de interés general. Se mantendrá, siempre que sea posible, su configuración originaria, habilitándolos para facilitar el tránsito de peatones y ciclistas mediante la aportación de tierras mejoradas, grabas, etc. En caso de resultar necesario habilitar áreas de estacionamiento de vehículos, estas se materializarán con espacios con jardinería autóctona, y con capacidad portante para aguantar el peso de los vehículos y permitir su rodamiento. Si en la zona donde se prevea ubicar el estacionamiento, se prevé que dicha actuación



pudiese distorsionar la percepción del paisaje circundante, por la carencia de espacios verdes y elementos de arbolado, se permitirá el asfaltado del suelo introduciendo coloraciones con tonalidades propias del paisaje (colores opacos, terrones, etc.). En cualquier caso, las áreas de estacionamiento de vehículos tendrán que estar cubiertas o protegidas para no generar deslumbramientos en otros puntos de observación del paisaje.

Se garantizará la continuidad de los caminos, senderos y vías pecuarias y se conectarán entre ellos siempre que resulte posible. Se señalizará los cruces entre caminos y senderos, con las vías pecuarias.

Se preservará el trazado y configuración de las acequias y otros elementos hidráulicos presentes al suelo no urbanizable, así como el resto de patrimonio etnológico y arquitectónico.

Cualquier intervención en el suelo no urbanizable evitará alterar la cubierta vegetal. En caso de resultar imprescindible la sustitución de alguna unidad arbórea, esta será replantada preferentemente en el lugar más próximo posible a su lugar de origen, garantizando que se mantenga la percepción visual de las masas arbóreas desde los principales puntos de observación, no alterando ni el ritmo ni la concentración de especies vegetales propias de cada área.

Los trazados de las líneas de suministro tendrán que discurrir soterradas. En caso de no resultar posible, se ubicarán en las áreas de menor afección visual a los puntos de observación del paisaje.

Se prohibirá la instalación de paneles publicitarios siempre y cuando no formen parte de un proyecto unitario que garantice una correcta implantación en el paisaje y no afecte negativamente a la percepción de este ni a la calidad de las unidades y recursos paisajísticos.

Artículo 79. Normas de integración paisajística en suelo no urbanizable de protección agrícola

Cualquier actuación de intervención en el suelo protegido agrícola tendrá que tener en consideración además de la normativa referida al suelo no urbanizable común, lo siguiente:

Tendrá que usarse las líneas de fuerza del paisaje (topografía, parcelario, caminos, visuales) como rectores compositivos de cada actuación en este tipo de suelo.

Se mejorará la sección y condiciones de los viales próximos al entorno agrícola, mejorando la implantación de los elementos que distorsionan el paisaje, tales como contenedores de recogida de residuos urbanos, fachadas no principales de edificaciones, mobiliario urbano, etc. Se estudiará la posibilidad de introducir en los referidos viales, elementos de vegetación propios del entorno agrícola para favorecer la transición entre las unidades de paisaje urbana y agrícola. Se habilitarán miradores que permiten al observador disfrutar del paisaje a los puntos donde confluyen diferentes unidades.

Cualquier intervención en el suelo agrícola tendrá que integrar a su diseño el trazado de las acequias y elementos de riego.

Para las edificaciones realizadas en este tipo de suelo resultará de aplicación la siguiente normativa:



Se priorizará la utilización de volúmenes con proporciones equilibradas en lugar de configurar formas y acabados que distorsionan paisajísticamente el entorno.

Se tendrá que tener atención cuidado en el diseño integrado de la estructura, el material y el color de las cubiertas, empleando tonalidades que no distorsionen la composición cromática del entorno, utilizando preferentemente materiales opacos. Se evitará introducir elementos que generen reflejos sobre los puntos de observación del paisaje y que resten calidad paisajística a los recursos y unidades paisajísticas próximas.

Los elementos auxiliares de las edificaciones tendrán que tenerse en cuenta desde el comienzo del diseño del conjunto, garantizando su integración al paisaje; así mismo, estos elementos tendrán que quedar integrados en la composición de las fachadas y/o cubiertas.

El tratamiento cromático tendrá que usarse como herramienta de integración. La elección de materiales y colores se adecuará a las tonalidades y relaciones cromáticas de los componentes del paisaje. Se priorizará la utilización de colores tradicionales en las edificaciones de estas características. Se evitará el uso de colores saturados, discordantes y brillantes que contrastan con las tonalidades matizadas y suaves del paisaje agrario. Se limitará el uso del color verde, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contraste en relación con las tonalidades de la vegetación, variada, compleja y cambiante.

Se tendrá que tener en cuenta que las texturas gruesas, irregulares y rugosas oscurecen el color, mientras que las texturas finas y lisas mantienen el color original. Se evitará la implantación de volúmenes completamente monocromos. En este sentido se analizará la posibilidad de distinguir la tonalidad del techo y los paramentos verticales. Así mismo, se establecerán reglas de coloración de elementos secundarios (puertas, bisagras, zócalos, etc.) en los mismos términos aplicados a los cierres de los volúmenes. Se prohíbe el uso de materiales que repercutan negativamente en la percepción del paisaje por su color, brillo o naturaleza.

Las construcciones, erigidas de acuerdo con el planeamiento, no fragmentarán la continuidad visual ni generarán impactos en las principales visuales. Del mismo modo, la disposición de los elementos y construcciones auxiliares tales como vallas, paneles solares, etc., garantizarán la continuidad visual del entorno agrícola, permitiendo al observador disfrutar visualmente de los hitos montañosos que delimitan el ámbito de estudio, así como los cauces de ríos y barrancos.

Para no alterar la imagen percibida desde el espacio agrícola y casco urbano próximo se prohibirá la colocación de vallas publicitarias y otros elementos análogos que puedan distorsionar la continuidad visual.

Artículo 80. Normas de integración paisajística en suelo no urbanizable de protección forestal

Cualquier actuación de intervención en el suelo protegido agrícola tendrá que tener en consideración además de la normativa referida al suelo no urbanizable común, y al suelo no urbanizable protegido agrícola, lo siguiente:



Se deberá cumplir el decreto 7/2004 de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones [2004/689], que fue publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana el 27 de enero de 2004 (DOCV núm. 4678).

En la ejecución de obras o trabajos de ingeniería civil o cualquier otro tipo que pueda implicar riesgo de producir incendios forestales, que se realicen en terrenos forestales, en los colindantes o con una proximidad menor a 500 metros de aquéllos, habrá de observarse por parte de sus promotores y ejecutores un estricto cumplimiento de las normas recogidas en el pliego A que hace referencia el artículo 1 del decreto 7/2004, antes mencionado

Los trabajos que se realicen por los agricultores para la gestión ordinaria de sus campos de cultivo: laboreos, podas, eliminación de restos y cualquier otro de similares características, se regularán conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Consell de la Generalitat, los trabajos agrícolas referidos, en los que a medidas de prevención de incendios forestales se refiere, y, de manera especial en lo relativo a:

- a) Almacenamiento, transporte o utilización de material inflamable o explosivo.
- b) Operaciones de destilación de plantas aromáticas.
- c) Utilización de grupos electrógenos, motores, equipos eléctricos o de explosión, aparatos de soldadura, etc.
- d) Acumulación y almacenamiento de madera, leña y cualquier tipo de residuo agrícola o forestal.
- e) La quema de márgenes de cultivo o de restos agrícolas o forestales fuera del periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre.
- f) La quema de cañares, carrizales o matorrales ligada a algún tipo de aprovechamiento ganadero, cinegético o de cualquier otro tipo fuera del periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre.

Artículo 81. Normas de integración paisajística para los ámbitos objeto de desarrollo previstos en el Plan General

Suelo Urbanizable Industrial (SUBLIND)

El plan parcial que establezca la ordenación urbanística deberá cumplir los siguientes criterios de ordenación y paisajísticos:

1. Las edificaciones previstas en el sector deberán situarse fuera de las franjas de afección visual de la autovía A-35
2. Se deberá prever una franja de suelo dotacional en la zona colindante con el suelo urbanizable de anchura no inferior a 25 m.



3. En esta franja de suelo dotacional se introducirán unidades arbóreas dispuestas en diferentes planos al objeto de tamizar las visuales producidas desde los puntos de observación próximos de mayor relevancia y reducir el impacto generado por las instalaciones industriales
4. Se emplearán especies arboladas presentes en el paisaje agrícola y forestal próximo, disponiendo las de menor altura y porte en las zonas más alejadas a las edificaciones y las de mayor altura en las zonas más próximas, previendo la ocultación de aquellos elementos cuya instalación no pueda evitarse y se deba mitigar su presencia en el paisaje. Se evitará en todo momento generar barreras en el paisaje a través de disposición del arbolado en planos continuos y tramos de excesiva longitud
5. La urbanización del viario perimetral será asimétrica, incrementando el suelo dotacional en el límite con el suelo no urbanizable el cual se preverán los espacios ajardinados, recorridos peatonales y ciclistas
6. Se preverán conexiones entre el viario del polígono industrial y la red de caminos existente en el suelo no urbanizable
7. El viario perimetral se procurará insertar arbolado en las zonas habilitadas para el estacionamiento de vehículos al objeto de reducir el impacto paisajístico que éstos puedan producir: reflejos, deslumbramientos, impactos cromáticos, etc.
8. Criterios respecto la tipología e implantación de la edificación: La edificación se ubicará aislada en parcela con retiros obligatorios respecto todos los lindes de la parcela. La tipología edificatoria será de bloque aislado o adosado. Las normas del plan parcial, de acuerdo al estudio de integración paisajística, determinará la longitud máxima del bloque edificatorio.
9. Se establecerá una ocupación máxima de parcela, debiendo quedar el resto de parcela libre de edificación e instalaciones y preferentemente ajardinada o con pavimentos de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SuDS).
10. Las fachadas de las edificaciones tendrán una composición uniforme. Los letreros, instalaciones auxiliares, etc. quedarán integrados en la fachada
11. Se utilizarán tonalidades cromáticas propias del paisaje percibido desde la cuenca visual asociadas al sector, evitando utilizar colores claros, acabados brillantes y superficies acristaladas de dimensiones excesivas. En este sentido, el Estudio de Integración Paisajística que se redacte deberá elaborar una carta cromática al objeto de determinar los colores que se podrán emplear en las fachadas.

Suelo Urbanizable Residencial

El plan parcial que establezca la ordenación urbanística deberá cumplir los siguientes criterios de ordenación y paisajísticos:



1. Adaptación a las condiciones topográficas del sector e incorporación al diseño de la urbanización de las especies arboladas existentes y los elementos definitorios del paisaje visualizado habilitando miradores y espacios para la contemplación del mismo
2. Se preverán conexiones peatonales y se habilitarán accesos a los cauces y caminos rurales próximos, los cuales deberán enlazar con la nueva red viaria proyectada
3. Se dispondrán franjas ajardinadas y espacios libres juntos a los límites con el suelo no urbanizable y junto a los accesos viarios a cada uno de los ámbitos. Se evitará generar planos continuos y alineaciones arboladas de longitud excesiva, exceptuando el arbolado que se introduzca junto a viales urbanos. En el espacio recayente al suelo urbanizable el arbolado se dispondrá en distintos planos y su disposición reproducirá los parámetros propios de las plantaciones próximas
4. En los viales recayentes al suelo no urbanizable se preverán secciones asimétricas en las que se dispondrán espacios libres y recorridos peatonales y ciclistas
5. Se priorizará el soterramiento de los puntos de recogida de residuos. Si no fuese posible el soterramiento, los contenedores se dispondrán en lugares habilitados a tal efecto, alejados de las zonas de mayor exposición visual
6. Las tipologías y parámetros urbanísticos de las edificaciones deberán adecuarse a los propios del paisaje urbano colindante. No se excederá la altura máxima edificada al objeto de continuar con el “skyline” existente
7. El Estudio de Paisaje que dé cobertura al desarrollo de cada uno de los ámbitos deberá elaborar una carta cromática del paisaje visualizado al objeto de identificar las tonalidades características. Las fachadas de las edificaciones recayentes al suelo no urbanizable deberán adoptar dichas tonalidades. En estas edificaciones se priorizarán los acabados rugosos frente a los lisos y brillantes. Se limitarán las superficies acristaladas y se estudiará su incidencia en el paisaje (posibles reflejos), al objeto de determinar la conveniencia de introducir elementos de protección. El plano de cubierta (observado desde las zonas más elevadas del ámbito de estudio) se adecuará en color y forma al de las edificaciones próximas.

Artículo 82. Normas de integración paisajística de los bordes urbanos hacia el paisaje agrícola y el paisaje fluvial del Riu Sants y espacios de transición entre usos

El desarrollo de los ámbitos previstos en el Plan General y las mejoras introducidas en el paisaje urbano de L'Alcúdia de Crespins generarán conexiones directas, físicas y visuales, entre el casco urbano y los paisajes circundantes que deberán ser ejecutadas por el correspondiente plan o proyecto de urbanización en desarrollo de las determinaciones previstas en el correspondiente programa de actuación integrada de las unidades de ejecución delimitadas.

Los ámbitos de desarrollo y reforma urbana referidos deberán establecer y distribuir los usos de manera que no incidan negativamente en los valores paisajísticos y ambientales propios de los referidos paisajes. De igual manera, no supondrán la alteración de la imagen percibida desde los



principales puntos de observación, dominada por las elevaciones montañosas próximas y el perfil urbano.

En este sentido, deberán utilizarse las líneas de fuerza del paisaje en los bordes urbanos (topografía, parcelario, caminos, visuales etc.) como ejes rectores compositivos. Se adoptarán lo siguientes normas en los diseños y composiciones:

- Deberán prolongarse las calles y caminos que conectan en la actualidad el bode urbano con el paisaje agrícola y el paisaje fluvial del Riu Sants.
- Se optará por utilizar volúmenes con proporciones equilibradas en lugar de configurar formas y acabados que distorsionen en el paisaje del entorno.
- Se deberá cuidar el diseño de la estructura, el material y el color de las cubiertas, utilizando tonalidades que no distorsionen con la composición cromática del entorno, utilizando preferentemente materiales opacos.
- Se evitará disponer elementos que generen reflejos sobre los puntos de observación del paisaje y los recursos paisajísticos que en ella se encuentran.
- Los elementos auxiliares de las edificaciones deberán tenerse en cuenta desde el inicio del diseño del conjunto al objeto de garantizar su integración en el paisaje; de igual manera, estos elementos deberán estar integrados en la composición de cada una de las fachadas y/o cubierta.
- El tratamiento cromático deberá utilizarse como una potente herramienta de integración. La elección de materiales y colores se adecuará a los tonos y relaciones cromáticas de los componentes del paisaje. Se priorizará la utilización de tonos oscuros (excepto el negro) puesto que los tonos claros agrandan y acercan los volúmenes; se evitará el uso de colores saturados, discordantes y brillantes que contrasten con los tonos matizados y suaves del paisaje agrario. Se limitará el uso del color verde, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contraste en relación con los tonos de la vegetación, variados, complejos y cambiantes.
- En caso de utilizar materiales prefabricados, los acabados deberán transmitir una imagen de calidad, cuidando las juntas, los revestimientos, etc. Se prohíbe el uso de materiales que repercutan negativamente en la percepción del paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales plásticos, paramentos reflectantes, etc.)
- Se estudiará la posibilidad de establecer elementos de protección solar en los huecos de las fachadas acristalados con el objetivo de reducir el impacto paisajístico generado por dichas superficies.
- Con el objetivo de no dañar la imagen percibida desde los paisajes no urbanos y desde los núcleos de población próximos, se prohíbe la colocación de vallas publicitarias y otros elementos análogos en el entorno agrícola que distorsionen la percepción visual del frente urbano y de su patrimonio. Esta limitación se extenderá a los principales puntos de observación dinámicos que constituyen los accesos a L'Alcúdia.



- La urbanización de los viales limítrofes entre el borde urbano y el paisaje agrícola y el paisaje fluvial del Riu Sants, deberá prever espacios libres que permitan generar una transición entre los diferentes paisajes. Se procurará adaptar la sección del vial a dichos paisajes, evitando distribuciones simétricas e intersecciones directas de los elementos urbanos con el entorno agrícola e hidrográfico sin ningún elemento de transición.
- La vegetación introducida en estos viales deberá incorporar las especies existentes en el paisaje próximo, evitando ocultar los recursos visuales de mayor relevancia (perfil urbano, elevaciones montañosas, cauces fluviales, etc.). No obstante, se utilizarán especies de mayor envergadura en aquellos casos donde resulte necesario ocultar ciertos elementos existentes que generen impactos visuales en el observador (testeros de edificaciones no tratados, instalaciones exteriores de aire acondicionado, etc.).
- En los espacios de transición entre el paisaje industrial y los paisajes circundantes adquirirá especial relevancia la introducción de vegetación. Se evitará generar pantallas vegetales continuas en el perímetro de la zona industrial a modo de cercado. Se introducirán especies de diferentes portes y alturas, intentando reproducir la trama de la vegetación de los paisajes circundantes. Éstas se dispondrán en diferentes planos de manera el posible impacto generado en el observador por los elementos que integran el paisaje industrial se reduzca progresivamente. La disposición alineada de las especies arbóreas, además de generar una barrera artificiosa entre paisajes condiciona su eficiencia puede provocar que, en el momento en el que alguna unidad no alcance el porte y altura pretendida o deba ser sustituida, vuelva a reproducirse el impacto que motivó la introducción dichas especies.
- Los sistemas de iluminación utilizados en los bordes urbanos el paisaje agrícola y el paisaje fluvial del Riu Sants deberán ajustar su escala al observador de manera que no se generen deslumbramientos en los principales puntos de observación del territorio. En este sentido, en dichos viales se priorizará la utilización de luminarias empotradas en el suelo o cuya altura no sobrepase el campo visual del observador.
- En las zonas ajardinadas y espacios libres proyectados o existentes en la confluencia de los diferentes usos se garantizará el acceso a los diferentes paisajes. Para ellos, se prolongará el trazado la red de caminos existente en el suelo no urbanizable y se conectará con la trama urbana, residencial e industrial, a través de paseos peatonales y ciclistas. Se habilitarán accesos a los cauces fluviales. Se crearán miradores en los espacios de transición entre los diferentes usos implantados en el territorio al objeto de garantizar la continuidad y acceso visual al paisaje.



Artículo 83. Regulación de la ordenación y cuidado de los accesos al municipio

La regulación y cuidado de los accesos al municipio se realizará a través de la aplicación de las siguientes medidas:

Se mejorará la calidad paisajística de las carreteras que permiten acceder al municipio a través de la introducción de elementos de vegetación y mobiliario urbano que permitan hacer reconocible los accesos. Se deberá tratar de manera adecuada el acceso al casco urbano de L'Alcúdia desde la localidad de Canals donde la continuidad del paisaje urbano no permite reconocer la identidad del primero de los municipios referidos. Las medidas introducidas irán encaminadas a mejorar la urbanización de la avenida Mestre Serrano: se modificará la sección viaria incrementando la superficie destinada al tránsito peatonal y ciclista, se reducirá la velocidad de los vehículos al objeto de incrementar el tiempo de exposición visual del observador, a través de cambios en el pavimento y reducción de la sección de las calzadas, se mejorará la calidad escénica del acceso introduciendo vegetación de alineación en las aceras y en posibles medianas, rotondas y/o isletas.

Se regularán los sistemas de iluminación empleados (farolas) adaptándolos a la escala urbana y dotándolos de un carácter más urbano.

Se adecuarán los testeros de las edificaciones de mayor altura visualizados desde los accesos mediante el cambio de coloración, la inserción de elementos vegetales, etc.

Se procurará, salvo que no sea técnica y económicamente viable, el soterramiento de los tendidos eléctricos y de redes de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas aéreas existentes en las proximidades del casco urbano, admitiéndose soluciones mixtas de despliegue subterráneo de las líneas principales y aéreo de las acometidas individuales

Se reordenarán las secciones viarias incrementando el espacio destinado a peatones y ciclistas

Se potenciarán los recursos paisajísticos existentes en el casco urbano. Con este objetivo, se mejorará el suelo dotacional circundante habilitando espacios de contemplación para el peatón y se insertarán paneles informativos con documentación gráfica y escrita acerca los referidos recursos, su historia, evolución y paisajes percibidos desde su posición. Estos puntos de información deberán ubicarse en los accesos al municipio y red de caminos rurales hasta el recurso en cuestión, guiando al observador por el trayecto más adecuado en función del sistema de desplazamiento.

Artículo 84. Integración paisajística de las infraestructuras lineales de comunicación. Franjas de afección visual

Las infraestructuras lineales de comunicación no sirven exclusivamente para la circulación de vehículos, sino que constituyen un elemento estructural del paisaje y un medio a través del cual los individuos entran en contacto con éste. Representan itinerarios paisajísticos e instrumentos que permiten a los ciudadanos conocer el paisaje. Su configuración debe permitir reconocer la diversidad paisajística del territorio, no limitándose a los paisajes más valorados, definiendo una red no fragmentada conectada con los circuitos turísticos tradicionales, caminos y carreteras históricas.



Es por ello que el análisis de estas infraestructuras no debe centrarse exclusivamente en la alteración introducida por estos elementos vista desde fuera, sino que debe tener en cuenta al conductor/observador que circula por la misma. El paisaje próximo a las referidas infraestructuras está presente a lo largo de los desplazamientos realizados por los observadores y la existencia de alteraciones asociadas a la carretera influye en la escena observada. En consecuencia, a la hora de evaluar la incidencia que las carreteras, caminos y las líneas de ferrocarril tienen en el paisaje y establecer las correspondientes medidas correctoras, deben considerarse tanto las alteraciones percibidas desde las propias infraestructuras como desde el exterior de las mismas, analizando aquello que se percibe desde la infraestructura, la capacidad escénica de la misma y sus condiciones de observación.

Puesto que se trata de infraestructuras previamente ejecutadas las medidas de integración irán encaminadas a mitigar los impactos paisajísticos generados en la fase de explotación. Para estimar qué medidas correctoras deben aplicarse resulta necesario valorar la incidencia en la calidad visual del paisaje que presentan las mencionadas infraestructuras y en qué grado se puede recuperar la calidad perdida. Las medidas dependerán tanto de la calidad intrínseca del paisaje por el que discurren los trazados como de su fragilidad visual.

Las carreteras y vías férreas generan una topografía propia que se superpone en el territorio que atraviesan y, en ocasiones, esta nueva topografía puede generar un impacto en el paisaje considerable. Es por ello que, desde la fase de diseño, han de considerarse una serie de aspectos como son el propio paisaje, la vegetación como elemento propio ecológico e integrante de la seguridad vial y la elección de diseños constructivos cuya materialidad sea acorde con el paisaje. Asimismo, debe considerarse el paisaje interior de la carretera, es decir, el paisaje que percibe el observador de los elementos propios de la infraestructura y del entorno que se divisa desde ella, analizando como la modificación de estos puede incidir en la percepción de dicho paisaje.

En este sentido, las mejoras aplicables encaminadas a mejorar el paisaje interior de las referidas infraestructuras pueden dividirse en los siguientes grupos:



MEJORA EN LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE: PLANTACIONES Y CORRECCIÓN DE LA TOPOGRAFÍA	
TALUDES	Corrección geométrica de desmontes y terraplenes, adaptándose a la topografía
	Tratamiento de revegetación de taludes
PASOS ELEVADOS/INFERIORES	Utilización de colores miméticos con el paisaje sin resultar artificiosos
	Tratamiento de revegetación
	Diseño y tratamiento de los pasos adaptándose a la topografía
PLANTACIONES	Ocultación de elementos que suponen una alteración del paisaje mediante pantallas vegetales
	Potenciación de las características paisajísticas de la carretera
	Orientación visual del trazado y reducción del deslumbramiento
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CON MAYOR CARÁCTER INTEGRADOR	
MUROS DE CONTENCIÓN	Muros de hormigón con diferentes tramas
	Muros ejecutados con materiales naturales o reproducción de los mismos: gaviones, escolleras, evergreen, etc.
PANTALLAS ACÚSTICAS	Utilización de colores miméticos con el paisaje sin resultar artificiosos
	Pantallas con materiales prefabricados: transparentes, opacas, motas de tierra
	Pantallas acústicas combinadas con elementos de vegetación
PASOS ELEVADOS/INFERIORES	Utilización de colores miméticos con los existentes en el paisaje
	Diseños livianos que permitan la continuidad espacial y visual
	Diseños que reproduzcan las formas existentes en el entorno inmediato
	Incorporación de elementos de vegetación con el objetivo de mejorar la calidad paisajística de la intervención
	Incorporación de elementos de vegetación con el objetivo de mejorar la calidad paisajística de la intervención



CRITERIOS BÁSICOS COMUNES

La integración paisajística de las infraestructuras lineales debe tratar de alcanzar tres grandes objetivos:

- 1.- Mantenimiento y recuperación de los valores del paisaje preexistente
- 2.- Dotación de un carácter significativo a las nuevas infraestructuras
- 3.- Creación de nuevos paisajes de calidad

Las actuaciones realizadas en las infraestructuras lineales presentes en el municipio de l'Alcúdia de Crespins, deberán adecuarse a los siguientes criterios básicos comunes:

- Se deberá recrear el paisaje y las formas existentes en el entorno, sectorizando el trazado
- La distribución y densidad de las plantaciones introducidas deberá realizarse bajo criterios de integración en el paisaje, funcionales y estéticos
- Se deberá generar una cubierta vegetal estable que no requiera complejas tareas de conservación y mantenimiento
- Se priorizará la introducción de especies vegetales autóctonas o adaptadas al entorno
- El pliego de condiciones de cualquier proyecto que prevea la modificación o actuación en cualquiera de las infraestructuras lineales deberá presupuestar convenientemente las tareas de conservación paisajística y mantenimiento, no considerándolas dentro de partidas de alzada
- Será obligada la reposición de marras durante el periodo de garantía
- Los referidos proyectos deberán considerar las actuaciones de desbroce, acopio, conservación y mejora de la tierra vegetal, así como el extendido de tierra vegetal sobre las superficies que deban ser restauradas definiendo, convenientemente, las medidas restauradoras, estabilizadoras o integradoras, así como las actuaciones de conservación y mantenimiento
- Las medidas de restauración que se lleven a cabo se aplicarán a todas las superficies afectadas por las obras asociadas a la infraestructura: desmontes, rellenos, medianas, enlaces, isletas, tramos en desuso de trazados antiguos, etc.
- Se deberá mejorar la legibilidad de la carretera y el marco de percepción del usuario, así como la señalización, el tratamiento de los márgenes, la velocidad y la seguridad vial y ferroviaria
- La integración en el paisaje se llevará a cabo mediante actuaciones de revegetación y mejora de las soluciones constructivas
- Se mejorarán las cualidades escénicas de las carreteras y líneas ferroviarias definiendo miradores sobre los principales paisajes y recursos paisajísticos, áreas de descanso, etc.



- Se dotará a las referidas infraestructuras del equipamiento funcional adecuado y los elementos necesarios para interpretar el paisaje
- Se deberá conservar o restaurar el paisaje visto desde la carretera
- En las infraestructuras viarias se potenciarán los medios de desplazamiento no motorizados, segregando las plataformas destinadas al transporte de vehículos de aquella reservada para ciclistas y/o peatones
- Se llevarán a cabo campañas informativas encaminadas a fomentar el uso de las carreteras e infraestructuras ferroviarias, mejorando la señalización y accesibilidad a las mismas
- Las actuaciones sobre las infraestructuras lineales abarcarán, además de todos los elementos anteriormente referidos, a cada uno de sus elementos constituyentes: señales, muretes, biondas, quitamiedos, cunetas, manteniendo y reutilizando los elementos tradicionales e históricos.
- Se llevarán a cabo medidas tendentes a ralentizar el tráfico motorizado
- Se preservarán las cualidades escénicas de las infraestructuras lineales, preservando las vistas de interés mediante el establecimiento de servidumbres escénicas
- Se pondrán en valor los elementos que integran el paisaje, tales como yacimientos, arbolado singular, cauces, vías pecuarias, senderos, vías verdes, etc.
- Se asegurará la integración paisajística de las infraestructuras lineales y de sus áreas funcionales, así como la compatibilidad con otros medios de desplazamiento y con las zonas de uso público colindantes, introduciendo paneles interpretativos, señalización de los elementos singulares del paisaje, etc.

OBJETIVOS FUNCIONALES

Las intervenciones que se lleven a cabo en las infraestructuras lineales deberán:

- Favorecer la estabilidad de los taludes, disminuyendo el riesgo de erosión, desprendimiento y deslizamiento
- Disminuir la erosión hídrica superficial producida por la ausencia de cubierta vegetal y por las pendientes de los taludes de las plataformas
- Facilitar la comprensión visual de los movimientos en el trazado, intersecciones y enlaces
- Aumentar la seguridad y confortabilidad de la conducción

OBJETIVOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS

Además de lo expuesto en el apartado anterior, las actuaciones anteriormente mencionadas irán encaminadas a conseguir los siguientes objetivos:



- Integrar los taludes y otras superficies alteradas en el paisaje por el que discurren las infraestructuras, potenciando los recursos paisajísticos presentes en él
- Dotar a la infraestructura de un valor añadido de carácter ornamental
- Compensar la deforestación producida, generando nuevas zonas de refugio de especies de flora y fauna

TALUDES

Se recomienda que en las zonas con grandes taludes se lleven a cabo plantaciones de árboles en banquetas, mientras que en aquellos que presenten escasa altura se deberán introducir elementos de vegetación de menor envergadura. En aquellos casos que resulte necesario, debido a las condiciones del terreno y la propia inclinación de los taludes, se realizarán hidrosiembras o se extenderán láminas geotextiles y mantas orgánicas para mejorar la integración en el paisaje.

PASOS SUPERIORES E INFERIORES

Las actuaciones de integración de las referidas infraestructuras en estos puntos irán encaminadas, por un lado, a introducir elementos de vegetación en los taludes y modificación de la coloración de algunos elementos que conforman dichos pasos y, por otro, sustitución de ciertos elementos estructurales por otros de mayor ligereza o menor impacto paisajístico. En los pasos localizados junto al paisaje agrícola se procederá a restaurar los taludes existentes. En los pasos superiores que presenten taludes sin vegetación se introducirán las especies vegetales existentes en el entorno inmediato realizando, asimismo, un cambio de coloración de las barandillas y elementos de protección acorde con las tonalidades del propias del paisaje en el que se insertan. Aquellos pasos que presenten mayor impacto paisajístico en lo que a su estructura se refiere, serán substituidos por otros de configuración más liviana, con relación canto/gálibo aproximada de 0,20, que permitan apreciar con mayor nitidez el paisaje. En este sentido, los pasos elevados percibidos desde las infraestructuras lineales junto con un recurso paisajístico como fondo de escena deberán variar sus elementos constructivos con el objetivo de alcanzar los objetivos anteriormente mencionados.

MUROS DE CONTENCIÓN DE TIERRAS

Se limitará al máximo el uso de muros debido al impacto general que generan. No obstante, aquellos elementos asociados a las referidas infraestructuras lineales que sean objeto de sustitución o modificación deberán optar por diseños que los hagan más perceptibles para el observador, eligiendo sistemas de contención de bioingeniería o una de las siguientes tipologías, según el paisaje en el que se inserten:

- Muros de gaviones
- Muros de escamas prefabricadas de hormigón
- Muros de lamas con jardineras
- Muros prefabricados con elementos de hormigón y acabado rústico



PAVIMENTOS

Se deben favorecer los sistemas y cursos naturales de drenaje y que los acabados garanticen una correcta escurrimiento de las aguas pluviales. Por ello, se deberá sustituir el asfalto de las carreteras que no permitan conseguir los objetivos anteriormente citados. Se recomienda elegir un tipo de árido para el asfalto que garantice el equilibrio entre el drenaje y el desgaste. Los materiales se seleccionarán de acuerdo a los usos previstos (tráfico rodado, peatonal, miradores, etc.) y de las características del lugar, buscando la máxima armonía con el entorno. Como criterio general, se utilizarán pavimentos continuos y granulados en las zonas colindantes al suelo rústico y de pieza pequeña, integrado en el mobiliario, en las proximidades de las zonas urbanas.

ELEMENTOS DE DRENAJE

El sistema constructivo de las franjas lineales de recogida de aguas debe ser acorde con el tipo de vía, sus dimensiones, acabados y entorno en el que se insertan. Los elementos puntuales que distorsionen con el paisaje se integrarán paisajísticamente retranqueándolos e introduciendo especies arbustivas que tamicen la percepción visual.

BARRERAS LINEALES

Se deberán substituir todos aquellos elementos que obstaculicen la continuidad visual transversal de las infraestructuras lineales por otros que garanticen una mayor transparencia, utilizando materiales cuya textura y cromatismo resulten armónicos con el paisaje y no generen barreras visuales para los usuarios.

PANTALLAS ACÚSTICAS

Las pantallas acústicas que deban implementarse junto al trazado de las carreteras, líneas de ferrocarril y restantes infraestructuras lineales, además de cumplir su función de reducción del impacto acústico, deberán mejorar la integración en el paisaje de las mencionadas infraestructuras, ocultándolas para el observador en aquellos entornos en los que el impacto generado sea mayor permitiendo, a su vez, que los usuarios de las carreteras y líneas de ferrocarril accedan visualmente al paisaje. Se deberá evitar que las pantallas acústicas produzcan efecto túnel, romper con la linealidad y lograr que participen en la integración de la infraestructura con el entorno.

En aquellos enclaves donde el paisaje presente un alto valor se utilizarán pantallas vegetales materializadas con especies presentes en el entorno inmediato y que no obstaculicen y fragmenten las visuales producidas sobre dicho paisaje. En caso de resultar necesaria la utilización de pantallas no vegetales se priorizará la utilización de pantallas transparentes frente a las opacas. En este último caso, se pueden utilizar materiales porosos y falsos rellenos con el objetivo de reducir el impacto visual producido. No obstante, la solución más efectiva desde el punto de vista paisajístico consiste en la combinación de elementos vegetales y artificiales en los espacios adyacentes a las infraestructuras que han perdido el uso originario.



MEDIANAS

En caso de que se ejecuten medianas en alguno de los tramos de las carreteras, éstas irán acompañadas de vegetación que, además de aportar calidad a la escena interior de la carretera, mejoren la legibilidad y percepción del trazado, evitando a su vez la generación de deslumbramientos producida por la circulación de vehículos en sentidos opuestos y mejorando la sensación de confort del conductor. En los tramos en donde la calidad del paisaje sea alta o muy alta la vegetación introducida en la mediana no deberá menoscabar dicha calidad ni la percepción del paisaje, optando por introducir especies con poca variedad cromática que reproduzca las tonalidades presentes en el entorno y sin excesiva altura. En aquellos tramos que discurran por paisajes con menor calidad paisajística se introducirá vegetación con variedades cromáticas en las medianas.

ROTONDAS

Las intervenciones en estos elementos irán encaminadas a evitar el protagonismo excesivo y una desvinculación total del entorno, manteniendo su función de regulación del tráfico. En este sentido, se implantarán especies vegetales coherentes con el entorno natural y realizarán diseños con carácter ornamental poco pronunciado, salvo en casos puntuales. Se establecerán pautas para conseguir la homogeneización de los diseños, los cuales deberán priorizar la simplicidad y discreción.

FRANJAS DE AFECCIÓN VISUAL

La documentación gráfica de carácter normativo del Estudio de Paisaje del Plan General incorpora las franjas de afección visual asociadas a las infraestructuras lineales de comunicación, las cuales forman parte de la Infraestructura Verde de L'Alcúdia de Crespins. La propuesta de Plan General otorga diferentes clasificaciones y calificaciones a los terrenos incluidos en las áreas de afección visual y afecta a diferentes categorías de la Infraestructura Verde.

Cualquier actuación de reforma urbana, crecimiento urbanístico o edificación realizada sobre las franjas de afección visual deberá analizar el impacto generado en las áreas de interés visual, es decir, aquellas áreas o puntos desde donde la actuación pretendida será percibida durante un mayor periodo de tiempo o por un mayor número de observadores.

Con carácter general, estas zonas deberán quedar libres de edificación y de infraestructuras de suministro eléctrico y de redes de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas aéreas, siempre y cuando no resulte imprescindible ocupar dichas franjas para garantizar el mantenimiento y correcto funcionamiento de las infraestructuras previamente implantadas en el entorno inmediato o para la seguridad y bienestar de la ciudadanía.

Las infraestructuras de comunicación constituyen puntos de observación del paisaje de gran importancia, tanto por el número de observadores como por la duración de las visuales producidas. En el Estudio de Paisaje se han identificado las franjas de afección visual de carreteras, caminos y líneas de ferrocarril en las cuales, con carácter general, se prohibirá cualquier actuación edificatoria. La anchura de estas franjas varía en función de las dimensiones de la infraestructura (camino, autovía, línea de ferrocarril, etc.), de la cota del terreno, de las condiciones topográficas del entorno y de la altura a la que se sitúe el observador.



No obstante, en estas franjas se permitirá la construcción de edificaciones de tipo dotacional, público o privado, siempre y cuando se garantice la no afección a los elementos relevantes del paisaje ni a la percepción visual de los mismos, resultando de aplicación las limitaciones establecidas para las construcciones en suelo urbanizable.

Los elementos edificados que en la actualidad existan dentro de estas franjas y que afecten a las visuales producidas desde los principales puntos de observación deberán adoptar medidas de integración paisajística tendentes a minimizar el impacto existente. Los Estudios de Integración Paisajística que se redacten con motivo de cualquier modificación realizada en estas edificaciones ubicadas, generalmente, en suelo no urbanizable deberán prever la realización de acciones encaminadas a alcanzar los objetivos anteriormente mencionados, valorarlas económicamente y establecer los plazos para aplicarlas.

En las áreas de afección visual se prohibirá las instalaciones de paneles publicitarios siempre y cuando no se realice un proyecto conjunto que garantice su uniformidad e integración en el paisaje.

Cuando, de acuerdo a lo argumentado en el párrafo anterior, resulte viable paisajísticamente la implantación de paneles publicitarios, se emplearán materiales y tonalidades cromáticas que no distorsionen con los elementos determinantes del paisaje en el que se inserten. Asimismo, se priorizará su ubicación adosada a elementos edificados, integrándolos en su composición.



CAPÍTULO II. PROGRAMAS DE PAISAJE

Artículo 85. Programas de Paisaje.

El Plan establece 3 Programas de Paisaje.

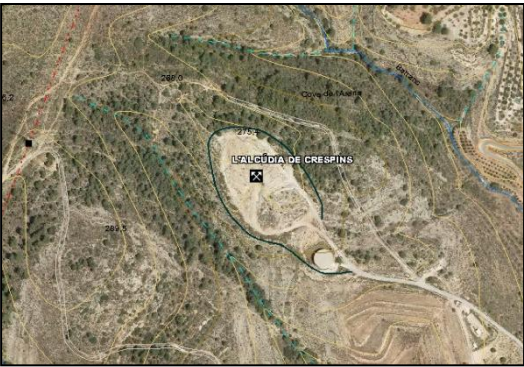
- Programa de Paisaje: Restauración Fluvial del Riu Nou o Riu Sants.
- Programa de Paisaje: Mejora y restauración de la zona de explotación geológica.
- Programa de Paisaje: Mejora y restauración de los paisajes de montes.

La realización de estos Programas de Paisaje irá a cargo del Ayuntamiento, que podrá obtener para su ejecución subvenciones de organismos públicos o privados y la colaboración de otra administración u organismo público.

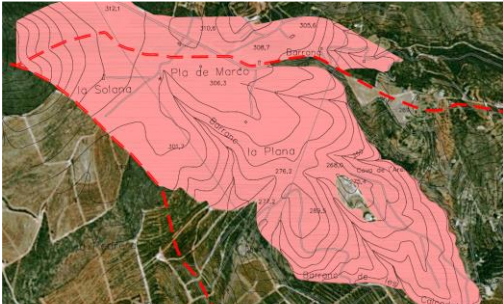




Programa de Paisaje:	Restauración Fluvial del Riu Nou o Riu Sants
Localización:	
Noreste del término municipal	
Descripción:	<p>Estado actual: Se trata de un río que actualmente presenta contaminación orgánica constituida por los pozos ciegos de las viviendas unifamiliares y urbanizaciones que han surgido a lo largo del río en los últimos años, pudiendo contaminar las aguas freáticas haciéndolas no potables y creando serios problemas sanitarios.</p> <p>Estado deseado: Se pretende una repoblación forestal con especies autóctonas del macizo del Caroig, efectuando los organismos correspondientes plan de actuación a tal efecto. Control de la extracción de agua de la zona. Evitándose un aprovechamiento excesivo de las aguas subterráneas, debido en parte al aumento de pozos para el riego.</p> <p><i>Evitar filtraciones del agua en el cauce, debida a la estructura altamente porosa de ésta.</i></p> <p><i>Creación de incentivos fiscales para el cuidado y limpieza de estas zonas por sus propietarios, bajo criterios claros preestablecidos, por ejemplo, una cobertura vegetal que impidiera la vista de dichas instalaciones.</i></p> <p><i>Adecuar los accesos, para discapacitados y coches de bebés, mediante rampas y caminos interiores aptos para este tipo de medios.</i></p> <p><i>Incremento el mobiliario urbano.</i></p>
Coste	A determinar según la actuación.
Ejecución/Financiación.	Responsable: Ayuntamiento de L'Alcudia de Crespins. Financiación: Con cargo a los presupuestos municipales parcial o totalmente y/o subvenciones de la Diputación, Generalitat o fondos europeos.



Programa de Paisaje:	Mejora y restauración de la zona de explotación geológica
Localización:	
Noroeste del municipio de L'Alcúdia de Crespins	
Descripción:	<p>Estado actual: <i>Corresponde a parte del actual monte (La Plana), se trata una zona actualmente desprovista de vegetación, debido a los trabajos de explotación geológica.</i></p> <p><i>Se trata de un valle agrícola de gran interés, por su peculiar configuración de parcelas de tamaño reducido donde cabe destacar el cultivo de la vid. El término de L'Alcúdia de Crespins se caracteriza además, por la presencia de numerosos elementos pertenecientes al patrimonio rural y etnológico del municipio, como son las antiguas alquerías, las bodegas que acompañan las extensiones de viñedo, etc.</i></p> <p>Estado deseado: <i>Se pretende crear una red de caminos rurales, que puedan ser utilizados por los peatones, así como por los ciclistas, y que mediante, paneles didáctico-explicativos den como resultado una ruta geológica, y a su vez, etnológica, en el que se explique la historia de las alquerías, el sistema de producción agrícola de los cultivos de los alrededores.</i></p>
Coste	A determinar según la actuación.
Ejecución/Financiación.	Responsable: Ayuntamiento de L'Alcudia de Crespins. Financiación: Con cargo a los presupuestos municipales parcial o totalmente y/o subvenciones de la Diputación, Generalitat o fondos europeos.



Programa de Paisaje:	Mejora y restauración de los paisajes de montes
Localización:	
<p>Al noroeste del término municipal</p> 	
Descripción:	<p>Estado actual: se trata de una masa forestal arbolada con especies de pino.</p> <p>Estado deseado: Se pretende garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de este paisaje por su valor natural, visual, cultural y por su proximidad al casco urbano, contribuyendo a configurar su imagen.</p>
 	
Coste	A determinar según la actuación.
Ejecución/Financiación.	<p>Responsable: Ayuntamiento de L'Alcúdia de Crespins.</p> <p>Financiación: Con cargo a los presupuestos municipales parcial o totalmente y/o subvenciones de la Diputación, Generalitat o fondos europeos.</p>

Xàtiva para L'Alcúdia de Crespins, mayo de 2.023

José Ibáñez Climent.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.