

TÍTULO CUARTO

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 4.1. Definición.

Constituye el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que por ser valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos, ecológicos y arqueológicos o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados con el objeto de que permanezcan al margen del proceso urbanizador y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Así se clasifican como suelo no urbanizable (SNU):

- a) El dominio público marítimo terrestre e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora (SNUP₁ y SNUP₂).
- b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme a la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente (SNUP₃ y SNUP₄) y vías pecuarias (SNUP₅).
- c) Los terrenos que, aunque no están comprendidos en el supuesto anterior, reúnen valores o presentan características de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente (SNUP₃ y SNUP₄).
- d) Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquellos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento (SNUC₁).
- e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo. (SNUC₁)
- f) Los terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos o urbanizables (SNUC₂).
- g) Los terrenos y zonas de dominio público, servidumbre e infraestructuras no clasificadas como suelo urbanizable.

Artículo 4.2. Ámbito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU y sus diferentes clasificaciones en la documentación gráfica del plan.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas, que subdividen el Suelo no urbanizable, quedan delimitadas según se refleja en los planes de calificación urbanística a escala 1:10.000, 1:5.000 y 1:1.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Artículo 4.3. Régimen urbanístico.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), y la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1992 respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, debiendo tenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley. Asimismo se estará a lo dispuesto por el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y a cualquier otra disposición que modifique o derogue a todas las anteriores.
2. 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.

3. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. 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. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo No Urbanizable. No podrán ser destinadas a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los destinados a la cultivación racional de los recursos naturales, así como en vías pecuarias a los que determine la legislación sectorial aplicable.
4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren 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, incluyéndose el elemento o terreno afectado en la Zona de protección histórico-artística y paisajística. (SNUP₄ y SNUP₃). Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.
5. 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. (Por ejemplo costas y ríos).
- 2'. 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 4.4. Parcelación

1. Todos los actos de parcelación y segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su vialidad, a previa licencia municipal.
2. En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.
No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran genera situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.
3. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.
4. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente el menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
 - b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que de a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
 - e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
5. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 4.5. Limitaciones generales de los actos en Suelo No Urbanizable

1. *Retranqueos.*

Con carácter general, cualquier edificación deberá separarse un mínimo de 15 metros a lindes y caminos, mientras que los retranqueos a lindes y caminos para cualquier instalación serán de 5 metros, siempre y cuando no se establezcan otros retranqueos distintos según el uso al que se destine la construcción o instalación (ver artículo 4.9. y siguientes). Si por la configuración de la parcela no pudieran cumplirse los retranqueos anteriores, la edificación o instalación se separará lo máximo posible de todos los lindes, debiendo ser autorizada previamente por el Ayuntamiento esta disminución. No obstante se permitirán a distancias menores e incluso junto a lindes las siguientes instalaciones:

- a) Setos vivos, respetando una separación mínima de 50 cm. a lindes.
- b) Plantaciones de árboles:
 - 6 metros: algarrobos, higueras y análogos
 - 4,50 metros: olivos, albaricoqueros y análogos
 - 3,50 metros: cítricos, granados y análogos
 - 3 metros: melocotoneros, perales, manzanos y análogos
 - 1 metro: cepas, calabaceros y análogos
- c) Cortavientos artificiales: junto a linderos, respetando las alineación de caminos.
- d) Regueros y conducciones de riego enterradas: junto a linderos, respetando las alineaciones de caminos.
- e) Balsas de riego y sifones: junto a lindes siempre y cuando que el lado común con el linde sea igual o menor a 2 metros, y su altura sea igual o inferior a 1,40 metros, medidos desde la rasante del terreno en la que se ubique la instalación.
- f) Conducciones aéreas, con una separación mínima de 5 metros del eje actual del camino, sin menoscabo de la reglamentación técnica específica siempre y cuando establezca separaciones mayores, y en todo caso respetando las alineaciones de los caminos.
- g) Conducciones enterradas, con una separación mínima de 5 metros del eje actual del camino, y en todo caso respetando las alineaciones de los caminos.

2. *Vallados y cercados*

Se autorizarán únicamente cerramientos o vallados diáfanos de mallas metálicas o alambres sostenidos por postes o soportes de diámetro igual o menor a 10 cm. y distanciados un mínimo de 2 metros. Podrá efectuarse un muro de hormigón o fábrica en el basamento de altura no superior a 50 centímetros. El tipo de vallado o cercado elegido deberá asegurar la visibilidad, principalmente en intersecciones y cruces de caminos, y la escorrentía natural. En cualquier caso la altura máxima se establece en 2,00 metros. Se permitirá la disposición de un seto vivo tras el vallado, en su parte interior, siempre y cuando se respeten en todo momento las condiciones expuestas.

Podrán autorizarse alturas mayores a la indicada siempre y cuando su uso sea de cortavientos y quede perfectamente justificada. Será condición indispensable, previa la autorización de vallado, la obtención de las alineaciones a viales y caminos.

3. *Transformaciones*

Cualquier transformación de terrenos para su uso agrícola deberá tener previsto un vallado en el tramo colindante con cualquier vía o camino, teniendo el carácter de obligatorio en todos los casos. El citado vallado deberá asegurar la contención de las tierras del terreno transformado de forma que no invada los caminos y bienes de dominio público.

4. *Conducciones enterradas y áreas*

Las conducciones enterradas y áreas, tanto de agua para riego como de electricidad y otras energías, deberán transcurrir con carácter general siempre por terrenos de propiedad privada (a excepción de las instalaciones de servicios públicos), permitiéndose únicamente cruces por bienes de dominio público, como caminos, por los puntos menos peligrosos con el fin de garantizar en ellos las condiciones máximas de seguridad vial. Los cruzamientos deberán siempre realizarse perpendicularmente al eje del camino, y la reposición de zanjas se realizará el mismo día de su apertura.

5. *Casetas de riego y aperos*

Se entiende como caseta de riego la edificación sin pilares y de superficie máxima construida 10 metros cuadrados, destinada a albergar el cabezal de riego y depósitos de abonado de las explotaciones dotadas de sistema de riego localizado o por aspersión. Su autorización quedará condicionada a informe previo favorable por parte del departamento u organismo municipal competente en materia agraria, que valorará las circunstancias que justifican su construcción, debiendo acompañarse de proyecto o croquis de la instalación de riego a la que pertenece.

Se entiende por caseta de aperos la edificación sin pilares y de superficie máxima construida 20 metros cuadrados, limitando a 5 metros su fachada mayor, destinada a albergar maquinaria y/u otros utensilios propios de las labores agrícolas o ganaderas. Su autorización quedará condicionada a autorización previa por parte de la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

6. En las actuaciones en vías pecuarias se requerirá previamente a su ejecución, el trámite de su autorización por el órgano competente de la Generalitat Valenciana, conforme a lo establecido en la Le 3/95, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUS DISTINTAS CATEGORÍAS.

Artículo 4.6. División en zonas.

De acuerdo con lo establecido en artículo 1.3. apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el Plano E 1/5.000 de Clasificación del Suelo:

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

1. Zona de protección fluvial: Responde al SNUP₁.
2. Zona de protección costera: Responde al SNUP₂.
3. Zona de protección natural y paisajística: Responde al SNUP₃.
4. Zona de protección arqueológica: Responde al SNUP₄.
5. Zona de protección de vías pecuarias: Responde al SNUP₅.
6. Zona de servidumbre de espacio medioambiental.
7. Zona de protección de infraestructuras y dominio público: Su código general es ZUP y sus funciones son la protección de las zonas de dominio público, servidumbres e infraestructuras siguientes:
 - Protección y reserva de la red viaria. (SNUP_v).
 - Protección y reserva de la red ferroviaria. (ZUP_f).
 - Protección de vías pecuarias. (SNIP₅)
 - Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
 - Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos. (ZUP_e).
 - Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
 - Protección del área litoral.

Su delimitación expresa aparece en los planos de E 1/10.000, modelo territorial clasificación del suelo, E 1/5.000 para la red viaria y ferrocarril y para los tendidos eléctricos. Para el resto de casos, su límite es resultado de la aplicación de la legislación sectorial (aguas, costas, etc.)

La legislación que regula las distintas zonas de protección es la que a continuación se relaciona, con las limitaciones impuestas por el presente planeamiento, y las disposiciones o normas que las modifiquen o deroguen:

- **CARRETERAS:**
 - Ley 25/1988, de 29 de julio LEY DE CARRETERAS (BOE, núm. 182, de 30 de julio de 1988)
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (BOE, núm. 228, de 23 de SEPTIEMBRE de 1994)
 - Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 1516, de 5 de abril de 1991).
 - Decreto 23/1995 de 6 de Febrero del Gobierno Valenciano por el que se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del Sistema Viario.
- **FERROCARRILES:**
 - Ley 16/1987, de 30 de julio LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 182, de 31 de julio de 1987)
 - Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 241, de 8 de octubre de 1990)

- **ENERGÍA ELÉCTRICA:**
 - Ley 54/1997, de 27 de noviembre LEY DE ORDENACION DEL SECTOR ELÉCTRICO (BOE, núm. 285, de 28 de noviembre de 1997)
 -
- **COSTAS:**
 - Ley 22/1988, de 28 de julio LEY DE COSTAS (BOE, núm. 181, de 29 de julio de 1988)
 - Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS (BOE, núm. 297, de 12 de diciembre de 1989)
- **AGUAS:**
 - Ley 29/1985, de 2 de agosto LEY DE AGUAS (BOE, núm. 189, de 8 de agosto de 1985)
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
 - Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOGV, núm. 1106, de 13 de julio de 1989)
- **VÍAS PECUARIAS:**
 - Ley 3/1995, de 23 de marzo LEY DE VÍAS PECUARIAS (BOE, núm. 71, de 24 de marzo de 1995)
 - Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana LEY DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2423, de 9 de enero de 1995)
- **MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA:**
 - Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2168, de 21 de diciembre)
 - Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995)
- **PATRIMONIO HISTÓRICO:**
 - Ley 16/1985, de 25 de junio LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL (BOE, núm. 155, de 29 de junio de 1985)
 - Ley del Patrimonio Valenciano de 1.998.
 - Ley 4/1998 de 11 de junio de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV nº 3267 de 18-6-1998)
- **MEDIO AMBIENTE:**
 - Ley 29/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana LEY DE IMPACTO AMBIENTAL (DOGV, núm. 1021, de 8 de marzo de 1989)
 - Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY DE IMPACTO AMBIENTAL (DOGV, núm. 1412, de 30 de octubre de 1990)
- **ACTIVIDADES CALIFICADAS:**
 - Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana LEY DE ACTIVIDADES CALIFICADAS (DOGV, núm. 1057, de 4 de mayo de 1989)
 - Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (DOGV, núm. 1288, de 20 de abril de 1990)
- **CEMENTERIOS:**

→ Decreto 2263/1974, de 20 de julio REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA Y MORTUORIA (BOE, núm. 197, de 17 de agosto de 1974)

- MINAS:

→ Ley 22/1973, de 21 de julio LEY DE MINAS (BOE, núm. 176, de 24 de julio de 1973)

B) Suelo No Urbanizable de Régimen Común:

2. Suelo No Urbanizable Común de normativa general, su código es SNUC₁ y recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.1. e) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.
3. Suelo No Urbanizable Común de normativa singular, su código es SNUC₂ y contiene una normativa de usos específica para la posible implantación de un campo de golf.

Artículo 4.7. Suelo No Urbanizable Común. Normativa singular SNUC1.

1. Uso dominante: Agrícola, ganadero, forestal.
2. Usos prohibidos: Todos los no recogidos en el artículo 4.8.
3. En SNUC1 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc, Dep, Ded, Dfs, Del y Dsr, en los términos establecidos en este artículo, así como Din.6 (Estaciones de Servicio). Los usos del grupo Din (infraestructuras) se autorizan también en esta clase de suelo, sujetos a los trámites condiciones de la Ley del suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.
4. En la Zona de Suelo No Urbanizable C1 se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias (invernaderos u otras análogas), tales como las que corresponden al uso Alm.1 a, pero con una superficie máxima de 20 m², siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria, cumpliendo las condiciones del art. 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el art. 8.1 de la Ley 4/92 y artículo 2 de la Ley 2/97, y se cumplirán los requisitos urbanísticos a que se refieren los artículos 10 y 11 de la Ley del Suelo No Urbanizable, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el apartado precedente.

En los términos previstos por la legislación aplicable, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia para instalación de casetas para motores de riego, de superficie total no superior a 10 m².

6. Se permitirán, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados preferentemente a vivienda unifamiliar (Run) cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado.

Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
 - No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
 - Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.
7. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en Suelo No Urbanizable C1, se ajustarán a lo previsto en el art. 7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

Deberán contar con acceso rodado en condiciones adecuadas para el uso a establecer, pavimentado y con ancho mínimo de 10 m., conectado a la red viaria ejecutada y en servicio. Contarán, asimismo, con

sistema propio de depuración de aguas, de características adaptadas al efluente del uso a establecer, debidamente autorizado, suministro de agua potable (bien de la red pública o mediante sistemas de cloración y/o potabilización adecuados) y eléctrico.

Artículo 4.8. Obras y usos autorizados en SNUC₁

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Primero de la Normativa del Plan General y la legislación vigente del suelo no urbanizable, las obras, instalaciones y usos, sujetos a licencia municipal, permitidos en SNUC1 son los siguientes:

1. Viviendas aisladas (Run).
2. Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadero o forestal (Nag, Nga y Nfo), y almacenamiento de cereales (Subgrupo 611.1 del Nomenclátor).
3. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, incluidas las de Uso piscícola (Npi).
4. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras (Nex).
5. Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras de la red estatal o autonómica (estaciones de servicio, Din.6), con las limitaciones establecidas en el artículo 4.29.
6. Actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural (Nme).
7. Actividades industriales y productivas, incluidas dentro del “Uso industrial limitado a zona de SNU Común 1 (Ind. 4)” del Título Séptimo.
8. Actividades turísticas, deportivas (Dep), recreativas (únicamente en su clasificación Tre.4. del Título Séptimo), de ocio y esparcimiento y terciarias.
9. Uso religioso (Dre).
10. Uso Administrativo (Dad), relacionados con centros científicos.
11. Otros usos dotacionales: asistencial (Das), educativo (Ded), sanitario (Dsa), sociocultural (Dsc) y servicio urbano (Dsr). (Públicos o privados).
12. Cementerios, de carácter público o privado, destinados al enterramiento y/o incineración de restos humanos (Dce).
13. Infraestructuras básicas y de servicios: Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1), Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media (Din.2), Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4), Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5), Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.7), Actividades vinculadas a los cauces de corriente naturales que constituyan áreas de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 o equivalente)(Din.9).
14. Vallado y cercado de terrenos, previa concesión de las alineaciones a caminos y bienes de dominio público.
15. Terraplenados, desmontes y movimientos de tierra en general.
16. Transformaciones de secano a regadío.
17. Transformaciones a cultivo de terrenos seminaturales, naturales o incultos.
18. Vertederos y plantas de tratamiento de residuos.
19. Repoblaciones forestales.
20. Instalaciones de “puesta en riego” y/o drenaje para varias parcelas y sus obras auxiliares (depósitos, balsas, casetas de bombeo, etc.).
21. Aprovechamiento de fuentes de energía naturales. Se exceptúan las instalaciones individuales no colectivas.
22. Depuración y tratamiento de aguas.
23. Invernaderos y túneles de cultivo.
24. Depósitos y silos de cualquier tipo para productos agrarios y otros.
25. Cortavientos artificiales.

26. Encauzamiento y defensa de márgenes de barrancos y desagües naturales que discurran por la propiedad privada en parte o en su totalidad.
27. Instalaciones eléctricas conducentes a la electrificación de edificaciones en el ámbito rural.
28. Perforaciones y sondeos para captación de aguas subterráneas.
29. Caminos y pistas.
30. Cimentaciones y pavimentaciones.
31. Tala de árboles integrados en masa arbórea.

Art.4.9. Parámetros de ordenación para uso residencial. Mod nº 28

Habida cuenta de la densidad de población residente en el Suelo No Urbanizable del término municipal, cualquier nueva edificación destinada a vivienda supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población. No obstante en la zona SNUC1 se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.
- b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.
- c) 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 las condiciones que se establecen para la subzona ZU-6.
- d) La vivienda deberá situarse a no menos de 500 metros de los Suelos Urbanos o Urbanizables, **excepto cuando se interponga alguna de las barreras físicas siguientes: Río Cervol, Autopista AP-7, Nueva variante de la CN-340 y Vía del ferrocarril**, respetando, en su caso, las distancias a las redes viarias que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros de los lindes de la finca. **Con la salvedad expresa en el Art. 4.5.1. en caso que no puedan cumplirse dichos retranqueos por la configuración de la parcela.**
- e) El vallado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6.
- f) La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- g) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley sobre suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha Ley.
- h) Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas de cualquier tipo en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv, y las diferentes ZUP.

Artículo 4.10. Parámetros de ordenación para almacén agrícola o forestal

Se establecen con carácter particular para el uso de almacén agrícola o forestal los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d) Ocupación máxima: 2 %.
- e) Separación mínima a lindes: a vecinos y caminos, 15 metros.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso agrícola o forestal en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.

Artículo 4.11. Parámetros de ordenación para almacén para uso ganadero

Se establecen con carácter particular para el uso de almacén para uso ganadero (granjas y anexos) los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 2.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d) Ocupación máxima: 40 %.
- e) Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos, y 10 metros a caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 2.000 metros.
- i) Distancia mínima a granja o explotación ganadera existente: 500 metros.
- j) Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso agrícola o forestal en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.

Artículo 4.12. Parámetros de ordenación para uso piscifactoría.

Se establecen con carácter particular para el uso de piscifactoría los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 5 metros en cornisa.
- d) Ocupación máxima: 40 %.
- e) Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos, y 10 metros a caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Queda totalmente prohibida la construcción de almacenes con destino a uso de piscifactoría en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.

- i) Limitar la distancia entre granja a 1000 m. lineales.

Artículo 4.13. Parámetros de ordenación para uso extractivo y/o tratamiento de áridos

Se establecen con carácter particular para el uso extractivo (canteras de áridos y/o tratamiento de áridos y otros materiales no metálicos) los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, reglamentación específica que la regule, o los establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental, si procede.
- b) Separación mínima a otras explotaciones o canteras existentes y/o en proceso de restauración paisajística: 500 metros, medidos desde los lindes exteriores de las parcelas en que se asienten.
- c) Queda totalmente prohibida el uso extractivo y/o manipulación y tratamiento de áridos y otros materiales no metálicos en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.
- d) La Regulación de dichos usos viene recogida en el artículo 4.30. de este Título.

Artículo 4.14. Parámetros de ordenación para industrias autorizadas en SNUC₁ pertenecientes a la Agrupación 24 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industrias de productos minerales no metálicos)

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias de productos minerales no metálicos permitidos en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 5.000 m². Edificabilidad máxima 0,1m²/m²suelo.
- b) Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares. Ocupación máxima 10%.
- c) Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- d) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.
- e) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- f) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1000 metros.
- g) Queda totalmente prohibida el uso industrial para industrias autorizadas en SNUC1 pertenecientes a la Agrupación 24 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industrias de productos minerales no metálicos), en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP.

Artículo 4.15. Parámetros de ordenación para industrias autorizadas en SNUC₁ pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industria química)

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias químicas permitidas en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 30.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
- d) Ocupación máxima: 10 %.
- e) Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.

- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1.000 metros.
- i) Queda totalmente prohibida el uso industrial para industrias químicas permitidas en SNUC1 pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP.

Artículo 4.16. Parámetros de ordenación para industrias autorizadas en SNUC₁ pertenecientes a la Agrupación 41/42 y Subgrupo 611.1. del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabaco)

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias de productos alimenticios, bebidas y tabaco, y almacenamiento de cereales, permitidas en SNUC₁, los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
- d) Ocupación máxima: 10 %.
- e) Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título o reglamentación específica que la regule.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1.000 metros.
- i) Queda totalmente prohibida el uso industrial para industrias agroalimentarias permitidas en SNUC1 pertenecientes a la Agrupación 25 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP.

Artículo 4.17. Parámetros de ordenación para industrias de recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento autorizadas en SNUC₁ pertenecientes a la Agrupación 62 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (modif. s/mod. puntual 15)

Se establecen con carácter particular para el uso de industrias de recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento, de titularidad pública o privada, permitidas en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.
- d) Ocupación máxima: 4 %.
- e) Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, complementado por pantalla vegetal de altura mínima de 4 metros, sin perjuicio de lo que disponga la Declaración de Impacto Ambiental de la actividad, si procede.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Separación mínima a Suelo Urbano: 1.500 metros y Suelo Urbano Industrial: 500 metros.

- i) Queda totalmente prohibida el uso descrito en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.

Artículo 4.18. Parámetros de ordenación para uso de cementerio de titularidad privada.

Se establecen con carácter particular para el uso de cementerio, de titularidad privada, permitida en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 40.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,04 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 5 metros.
- d) Ocupación máxima: 2 %.
- e) Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, complementado por pantalla vegetal de altura mínima de 3 metros.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Queda totalmente prohibida el uso de cementerio en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP.

Artículo 4.19. Parámetros de ordenación para servicios de telecomunicaciones de servicio público

Se establecen con carácter particular para el uso de servicios de telecomunicaciones de servicio público, permitida en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 300 m².
- b) Superficie máxima edificable: 30 m².
- c) Altura máxima: las construcciones auxiliares a la propia antena o mástil no superarán la altura de 3,50 metros en cornisa.
- d) Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos y caminos.
- e) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.
- f) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- g) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 500 metros.
- h) Queda totalmente prohibida el uso descrito en las zonas SNUP₁, SNUP₂, SNUP₃ y SNUP₄, SNUP₅, SNUP_v y las diferentes ZUP

Artículo 4.20. Parámetros de ordenación para uso de almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos

Se establecen con carácter particular para el uso de almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos, permitida en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: Según capacidad total de almacenamiento:

Capacidad de almacenamiento	Parcela mínima
Hasta 500 m ³	2.000 m
De 501 m ³ a 1000 m ³	25.000 m ²
Más de 1001 m ³	50.000 m ²

- b) Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: la necesaria según las instalaciones proyectadas, limitando a 7 metros para edificaciones auxiliares.

- d) Ocupación máxima: 20 %.
e) Separación mínima a lindes: Según capacidad de almacenamiento:

Capacidad de almacenamiento	Distancia mín. a lindes (vecinos y caminos)
Hasta 500 m ³	10 m
De 501 m ³ a 1000 m ³	25 m ²
Más de 1001 m ³	50 m ²

- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título, sin perjuicio de lo que dispongan otras reglamentaciones específicas.
g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
h) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable:

Capacidad de almacenamiento	Separación mínima
Hasta 500 m ³	--
De 501 m ³ a 1000 m ³	1.000 m ²
Más de 1001 m ³	2.000 m ²

- i) Queda totalmente prohibida el uso descrito en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP

Artículo 4.21. Parámetros de ordenación para núcleos zoológicos autorizados en SNUC₁ pertenecientes a la Agrupación 07 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (modif. s/mod. puntual 3)

Se establecen con carácter particular para el uso de núcleos zoológicos recogidos en la Agrupación 07 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, permitidos en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- Parcela mínima: 50.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² sobre parcela.
- Altura máxima: 7 metros.
- Ocupación máxima: 10 %.
- Separación mínima a lindes: 15 metros a vecinos y caminos.
- Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.5. del presente Título, sin perjuicio de reglamentación técnica específica.
- Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 2000 metros.
- Queda totalmente prohibida los usos dotacionales descritos en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP

Artículo 4.22. Parámetros de ordenación para actividades recreativas con aforo superior a 1000 personas (Tre.4)

Se establecen con carácter particular para el uso recreativo, con aforo superior a 1000 personas (Tre.4.), permitido en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m² sobre parcela.
- Altura máxima: 7 metros.
- Ocupación máxima: 20 %.
- Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos y caminos.

- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Tendrán fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchuras mínimas vienen reflejadas en el Título VII para el uso Tre.4.
- i) Queda totalmente prohibida los usos dotacionales descritos en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP

Artículo 4.23. Parámetros de ordenación para otros usos en actividades turísticas, deportivas, recreativas, ocio y esparcimiento no descritas anteriormente
*(modif. s/mod. puntual 3y22)*_

Se establecen con carácter particular para otros usos turísticos, deportivos, recreativos, ocio y esparcimiento no descritos anteriormente, permitidos en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 15.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 7 metros.
- d) Ocupación máxima: 20 %.
- e) Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.5. del presente Título.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Separación mínima a Suelo Urbano y/o Urbanizable: 1000 metros.
- i) Queda totalmente prohibida los usos dotacionales descritos en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP.

Artículo 4.24. Parámetros de ordenación para uso dotacional (asistencial, educativo, sanitario, sociocultural y servicio urbano) de carácter público o privado
*(modif. s/mod. puntual 3)*_

Se establecen con carácter particular para el uso dotacional (asistencial, educativo, sanitario, sociocultural y servicio urbano) de carácter público o privado, permitida en SNUC₁ los siguientes parámetros de ordenación:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m² sobre parcela.
- c) Altura máxima: 7 metros.
- d) Ocupación máxima: 30 %.
- e) Separación mínima a lindes: 5 metros a vecinos y caminos.
- f) Cerramientos: El vallado o cercado se ajustará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 4.6. del presente Título.
- g) Condiciones edificatorias: La edificación se adaptará en lo posible al entorno donde se construya, prohibiéndose dejar vistos materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).
- h) Queda totalmente prohibida los usos dotacionales descritos en las zonas SNUP1, SNUP2, SNUP3 y SNUP4, SNUP5, SNUPv y las diferentes ZUP.

Artículo 4.25. Zona de protección natural y paisajística (SNUP₃)

Se incluyen en esta zona tanto el suelo así calificado en los planos de ordenación, como aquellos que sean objeto de repoblación forestal, protección natural y de interés paisajístico y medioambiental, como consecuencia de planes y programas de la Administración Pública y de protección local.

1. Uso dominante: Forestal y protección del Medio Natural y paisajístico.
2. Usos y actividades permitidas:
 - Obras dirigidas a la conservación y regeneración de ecosistemas.
 - La repoblación forestal destinadas a la mejora de la cubierta vegetal, siempre que se realicen con especies autóctonas de la zona y previo estudio de impacto ambiental, si es preceptivo según la legislación vigente. Se exceptúan las repoblaciones con finalidad económica.
 - Las actividades agrícolas tradicionales y ganaderas extensivas, sin destrucción de nuevas áreas, que en el momento de la aprobación del Plan General estén desarrollándose en la zona, y que no sean objeto de prohibición o limitación por la Consellería competente en materia medioambiental.
 - Las actividades cinegéticas en el marco de los correspondientes planes de aprovechamiento cinegético, redactados y autorizados a tales efectos por la Consellería competente en materia medioambiental.
 - Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales de carácter tradicional, existentes en el momento de aprobación del Plan.
 - Las instalaciones de carácter natural y científico.
 - Las construcciones y edificaciones necesarias para los servicios de vigilancia y prevención de incendios.
 - Las actividades naturales y recreativas de tránsito que no requieran instalaciones de ningún tipo, tales como excursionismo, senderismo, etc., ni impliquen el asentamiento en ningún espacio concreto.
3. Usos prohibidos: Todos los restantes salvo el de Esparcimiento en el Medio Natural. Queda totalmente prohibidos los siguientes usos y actividades:
 - La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, agrícolas, ganaderas o industriales.
 - Las actividades turístico-recreativas incontroladas que requieran instalaciones específicas.
 - Los cambios en el uso del suelo o transformación del mismo que impliquen pérdida de cubierta vegetal, o desmontes y terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
 - Las actividades mineras y extractoras.
 - Los aprovechamientos silvícolas de cualquier tipo, excepto los relacionados con la mejora de la cubierta vegetal, debidamente autorizados por la Consellería competente en materia medioambiental, y la recolección de setas.
 - La transformación de áreas de cultivo tradicionales de secano y la destrucción de nuevas áreas por el cultivo.
 - La apertura de nuevas carreteras, excepto caminos, pistas forestales y carreteras.
 - La instalación de artefactos, soporte de publicidad u otros elementos análogos que puedan suponer un menoscabo de los valores paisajísticos, salvo los de carácter institucional destinados a proporcionar información.
 - Las instalaciones industriales o de servicios, e incluso conducciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.
 - La localización de cualquier tipo de depósito de residuos urbanos o de cualquier otra naturaleza.
 - Los movimientos de tierra de cualquier tipo.
 - Las instalaciones de campamento de cualquier tipo y la acampada incontrolada.
 - Todas las que así establezcan los artículos anteriores.

Artículo 4.26. Zona de protección arqueológica (SNUP₄).

1. Se incluyen los elementos y terrenos que contienen yacimientos arqueológicos incluidos en el inventario de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, y aquellos que en un futuro fueran objeto de protección, mediante ordenanzas específicas, por su interés arqueológico, histórico, cultural o etnográfico.
2. Uso dominante y exclusivo: educativo-cultural en su vertiente científica e investigadora, amparado exclusivamente la actividad, no autorizándose construcción cerrada alguna.
3. Se entienden prohibidos todos los restante usos.

Artículo 4.27. Zona de protección de infraestructuras y dominio público.

Está constituida por las diferentes zonas de protección:

- Protección y reserva de la red viaria. (SNUPv).
- Protección y reserva de la red ferroviaria. (ZUPf).
- Protección de vías pecuarias. (SNIP5)
- Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
- Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos. (ZUPe).
- Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
- Protección del área litoral.

1. a) Le será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar o las previstas en la legislación de costas. El régimen de protección de esta zona podrá ser desarrollado mediante plan especial. Las determinaciones particularizadas para cada elementos de la red estructural o primaria de dotaciones o para el conjunto del área litoral.
 - b) El régimen urbanístico correspondiente al dominio público marítimo terrestre será el definido en el Título III de la Ley de Costas.
 - c) Las obras e instalaciones existentes estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, siendo necesaria para cualquier actuación el oportuno título habilitante.

2. Las vías pecuarias existentes en el termino municipal, en Suelo No Urbanizable, tendrán la calificación SNUP₅. Su trazado se encuentra en los planos E 1/5.000. Las anchuras que tomando como eje la traza citada tienen la calificación de Suelo no urbanizable protección cinco y son las siguientes:

DENOMINACIÓN	LONGITUD	ANCHURA
	Metros	Metros
Vereda del Barranco del Surrach o Aigua-Oliva	11.500	20,89
Colada del Camino de Peñíscola a Ulldecona	10.500	9
Colada del Camino Viejo de Rosell	8.000	10
Colada Camino San Gregorio	10.500	9
Colada Camino de Las Yeguas	6.300	10
Colada del Camino de Calig a Ulldecona	8.000	8

Esta calificación SNUP₅ de las vías pecuarias será prevalente frente a la calificación del Suelo No Urbanizable que atraviesan.

3. Según clasificación del capítulo decimoctavo del Título Sexto, las carreteras municipales tendrán una anchura mínima de 8 metros (más 2 metros para cunetas), y los caminos de servicio tendrán una anchura mínima de 6 metros (más 1 metro para cunetas). Los cerramientos de las fincas particulares que recaigan a los

caminos deberán retirarse la distancia correspondiente, según las anteriores cifras, medidas éstas desde el eje de la calzada. Sin embargo, dichas anchuras podrán ser superiores a las indicadas si así lo determinan los planes de desarrollo del presente Plan General.

Se establece como zona de dominio público, en el ámbito de estos, toda la anchura de la calzada y aceras, los cuales están delimitados por sendas líneas situadas a las siguientes distancias del límite de calzada:

- En camino o tramos de camino de anchura inferior a 6 m.: 1 m. de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 8 m.: 2 m., de arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura superior a 8 m.: 3 m., de arcén.

En esta zona no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Los vallados de finca, que se otorguen previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida; excepcionalmente podrá admitirse un vallado a menor distancia cuando exista colindante con la calzada una acequia general de riego, cuyo cajero exterior constituye, tradicionalmente, el linde de parcela consolidado.

Se establece como zona de protección un espacio delimitado por dos líneas situadas a 10 m., de la arista exterior de la calzada, en todos los casos. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización. No se admite en esta zona nueva construcción ni edificación alguna, salvo que estuviera directamente vinculada con el uso agrícola de la finca (apeados, regueros, etc.) y no comporten aumento de volumen.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que no comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación.

En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones en las zonas contiguas a las carreteras de la red municipal que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.

Artículo 4.28. Suelo No Urbanizable Común de Normativa Singular. SNUC2.

1. El régimen de uso dominante de esta zona será el de esparcimiento en el medio natural (Nes), admitiéndose exclusivamente la ejecución de un campo de golf, en cuyo proyecto y configuración de calles y vegetación, deberá tenerse en cuenta las características paisajísticas y de flora del entorno.
2. Con carácter previo a su autorización, deberá redactarse y aprobarse por el órgano competente, un Estudio de Impacto Ambiental, que contendrá la disponibilidad de recursos hidráulicos para la dotación del campo y el riesgo de contaminación de los acuíferos.
3. Además del uso dominante ya citado, podrán admitirse los siguientes usos:
 - Hotelero (Tho.1)
 - Aparcamiento al aire libre (Par. 1c)
 - Deportivo (Dep)
 - Espacio libre (Del)
 - Forestal (Nfo)
 - Recreativo (Tre.1)
 - Y usos análogos (ver qué tipo de uso). Los usos Residencial unifamiliar (Run) y hotelero (Tho) se permiten siempre y cuando cumplan los condicionantes establecidos en el artículo 19.2.A de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.
4. El conjunto de usos anteriores no podrá utilizar una edificabilidad superior a 0,075 m²/ m², con un máximo de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, una altura de cornisa máxima de 7,50 m. y una separación mínima a lindes de parcela de 15 m. y una ocupación máxima de parcela del 10%. El proyecto unitario que contemple la ordenación de la zona o parte de ella (considerando la parcela mínima de cada proyecto unitario de 50.000 m²) de calificación SNUC2, estará ajustado y tramitado

conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y lo dispuesto en estas normas.

5. En todo caso y con carácter subsidiario serán compatibles en esta calificación los usos permitidos en SNUC1.
6. La posible construcción de un campo de golf quedara supeditada a la concesión por parte del Organismo de Cuenca competente (Confederación Hidrográfica del Xuquer) de recursos hídricos compuestos exclusivamente de agua depurada para el mantenimiento de un campo de golf, siempre y cuando los mismos no se encuentren demandados para otros usos preferentes de acuerdo con lo establecido en la Orden de 21 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del Plan Hidrológico de Cuenca de Jucar, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio.

Artículo 4.29. Suelo No Urbanizable. Condiciones Específicas

Obras e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable para estaciones de servicio.

En las bandas laterales de los viarios de la Red primario o estructural, en Suelo No urbanizable, SNUP_v, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, así como las condiciones previstas en el artículo 2 de la Ley 2/97 de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación.

- a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC1 (Suelo No Urbanizable Común); SNUP_v (Protección de infraestructuras y viario) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.
- b) La superficie ocupable máxima de la Estación de Servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 600 metros cuadrados y con una altura total máxima de 3,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 5 m., de lindes, admitiéndose que se adosen edificaciones auxiliares a lindes laterales, de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud máxima no superior a 15% de la longitud total del linde al que se adosa.
- c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.
- d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 15 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

Artículo 4.30. Regulación de las actividades extractivas y los movimientos de tierras

DEFINICION.

Áreas extractivas.- Los suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos, se exploten canteras y actos similares, tanto en superficie como en el subsuelo. Comprende igualmente los terrenos ocupados permanentemente o temporalmente, para acopio de residuos materiales y los destinados a operaciones ligadas a la explotación.

Movimientos de tierras.- Se entenderán los efectuados sin amparo de otra licencia que los comprenda, por ejemplo de obras, incluye esta definición todos los movimientos de tierras de todas las operaciones ligadas directa o indirectamente a un movimiento de tierras. En todo caso serán considerados actividades o usos de movimiento de tierras, la apertura de zanjas, las excavaciones, los terraplenados, las explanaciones, los acondicionamientos en general de terrenos no comprendidos en proyectos de instalaciones, infraestructuras o urbanización.

Carácter.- El carácter de estas actividades será siempre, en cualquier caso, temporal o provisional.

Tiempo de concesión.- Las concesiones municipales de actividades extractivas y movimientos de tierras y las licencias municipales señalarán el plazo temporal por el que se conceden.

El máximo plazo temporal de las licencias municipales de actividades extractivas, abarcará (4) cuatro años.

Los movimientos de tierra señalarán un plazo temporal en base a su importancia o volumen y hasta un máximo de (6) seis meses.

Licencia municipal de actividad extractiva.- Las actividades extractivas de cualquier tipo e independientemente de la titularidad del terreno y de las competencias que puedan recabar otros organismos, están sujetas a previa licencia municipal y al cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

La solicitud de licencia municipal deberá contener entre otros los siguientes extremos:

- a) MEMORIA.- El alcance de la actividad, desmontes, nivelaciones, duración estimada de cada etapa y modificaciones del terreno natural por anualidades, medios humanos y materiales a emplear.
- b) IMPACTO AMBIENTAL.- Respecto al paisaje, el arbolado, la fauna, la atmósfera, las aguas superficiales y subterráneas, evacuación de aguas residuales, naturaleza, composición y volúmenes, vertidos de sólidos, ruidos y vibraciones y explosiones, transportes, rutas, volúmenes, tonelajes.
- c) TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.- Títulos de propiedad, incluidos los ocupados temporalmente por depósitos o paso de vehículos, permisos de los propietarios.

Objeto.- El objeto de esta Ordenanza es la regulación de las condiciones que deberán regir en los trámites, las licencias y autorizaciones, referentes a las actividades definidas genéricamente como Uso extractivo y Movimiento de Tierras.

Fines.- El Plan General establece como finalidad la de la de adoptar las medidas oportunas para mantener el equilibrio físico y ecológico en los lugares donde se efectúen dichos usos.

También se propone el establecimiento de unos criterios de protección de las posibles agresiones al entorno y a la topografía que pueda suponer un riesgo para la seguridad o el desagüe de los terrenos.

Obligatoriedad de la solicitud de la licencia.- Toda actividad que suponga un movimiento de tierras, desmontes, terraplenados y actividades extractivas en la superficie o el subsuelo, estarán sujetas a la obligatoriedad de petición de la oportuna licencia municipal.

Autorización y concesiones administrativas.- Para las actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros, tierras, rocas, gravas y arenas, depositadas en el término municipal será precisa la oportuna autorización o concesión administrativa, regulada en la forma que reglamentariamente se disponga.

Dentro de este concepto se incluyen las operaciones relacionadas con las actividades mineras y extractivas, canteras y graveras.

Trámites.- Los interesados en el ejercicio de actividades y usos del suelo objeto de esta Ordenanza, deberán seguir los trámites descritos para formalizar, si procede la licencia municipal, autorización o concesión.

Consulta previa.- Antes de proceder a completar la documentación definitiva, los interesados deberán presentar o formular una Consulta Previa sobre las circunstancias de su voluntad.

Para la Consulta Previa se presentarán los siguientes documentos y datos:

- Identificación del peticionario.
- Identificación de los terrenos. Los que se pretenden explotar directamente, los que se verán afectados por otras operaciones de acumulación o vertido.
- Descripciones de las actividades, usos, volúmenes y demás circunstancias que permitan entender el objeto de la consulta.
-

DESCRIPCION DE LAS OPERACIONES.- Escrita y gráfica. Plano de situación 1/5.000. Detalle a escala 1/500 o 1/200. Perfiles de los trabajos. Planos del estado final de los terrenos y las operaciones para regenerar el suelo en su entorno y paisaje.

VOLUMENES.- Semestrales, anuales y totales de tierra, áridos y rocas a extraer.

GARANTIAS.- Justificación que las garantías a depositar son suficientes para el mantenimiento de los servicios municipales que se soliciten, desperfectos y reposición del estado final.