

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

DOCUMENTO VIII

NORMAS URBANÍSTICAS



EQUIPO REDACTOR

Francisco Cervera Arias

Arquitecto director del equipo

Luis Fernández Tienda

Biólogo

Santiago Carratalá Beguer

Abogado

Rafael Rubio Galán

Arqueólogo

Colaboradores:

Miguel Micó Chofré

Carne Real Vila

Arquitectos

INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

Análisis y diagnóstico territorial:

DOCUMENTO I	MEMORIA INFORMATIVA
DOCUMENTO II	PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

DOCUMENTO III	MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO IV	DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA ANEXO ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO
DOCUMENTO V	ESTUDIO DE PAISAJE
DOCUMENTO VI	INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO VII	INDICADORES DE SEGUIMIENTO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO VIII	NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN
DOCUMENTO IX	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO X	CATÁLOGO DE PROTECCIONES

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

DISPOSICIONES GENERALES	4
D.G. Primera. Ámbito	4
D.G. Segunda. Objeto	4
D.G. Tercera. Contenido	4
D.G. Cuarta. Interpretación	4
D.G. Quinta. Vigencia	5
D.G. Sexta. Obligatoriedad	5
D.G. Séptima. Revisión y modificación	5
D.G. Octava. Marco legal	5
TÍTULO 1. Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto	6
Capítulo 1. Objetivos	6
Art.1.1.1. Objetivos aplicables de la EETCV	6
Art.1.1.2. Directrices	9
TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO	13
Capítulo 1. Clasificación de suelo	13
Art.2.1.1. Clases de suelo	13
Artículo 2.1.2.- Zonas primarias de uso global o dominante	13
Capítulo 2.- Red Primaria de suelo dotacional	14
Art2.2.1.- Zonas verdes.	14
Art2.2.2.- Ejecución y edificación de las zonas verdes.	14
Art2.2.3.- Suelo dotacional.	14
Art2.2.4.- Ejecución y edificación del suelo dotacional	15
Art2.2.5.- Red viaria	15
Art2.2.6.- Ejecución de la red viaria	15
Art2.2.7.- Suelo dotacional privado.	16
Capítulo 3. Suelo urbano	17
Art.2.3.1. Definición y categorías	17
Art.2.3.2. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias	18
Art.2.3.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística	18
Art.2.3.4. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten	19
Capítulo 4. Suelo no urbanizable	20
<i>Sección 1ª. Disposiciones generales</i>	20
Art.2.4.1. Definición y categorías	20
Art.2.4.2. Ámbito y clasificación	20
Art.2.4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable	20
Art.2.4.4.- Definición de núcleo de población	22
Art.2.4.5. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable	22

<i>Sección 2ª. El suelo no urbanizable común</i>	27
Art.2.4.6. Ámbito y zonificación	27
Art.2.4.7. Obras, usos y aprovechamientos	27
Art.2.4.8. Actuaciones sujetas a licencia municipal	27
Art.2.4.9. Actuaciones sujetas a autorización previa	30
Art.2.4.10. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario	31
<i>Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección</i>	34
Art.2.4.11. Ámbito y zonificación	34
Art.2.4.12. Condiciones de aplicación	34
TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	35
Capítulo 1. Zonas de ordenación estructural	35
Art.3.1.1. Zonas de ordenación estructural	35
Capítulo 2. La Infraestructura Verde	35
Art.3.2.1. La Infraestructura Verde	35
Art.3.2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal	35
Art.3.2.3. Protección de la Infraestructura Verde	36
Art.3.2.4. Trazado actual	36
Art.3.2.5. Visibilidad	36
Art.3.2.6. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde	36
Capítulo 3. Zonas urbanizadas	37
Art.3.3.1. Zonas estructurales urbanizadas	37
Art.3.2.2.- Zonas estructurales urbanizadas. Ámbitos de Plan de Reforma Interior.	37
Capítulo 4. Zonas rurales	39
<i>Sección 1ª. Zonas rurales comunes</i>	39
Art.3.4.1. Ámbito	39
Art.3.4.2. Zona Rural Común Pajares (ZRC-AG1/ PA)	39
Art.3.4.3. Zona Rural Común Asentamientos (ZRC-AG2/ AS)	40
Art.3.4.4. Zona Rural Común Secano (ZRC-AG3/ SEC)	40
Art.3.4.5. Zona Rural Común Agrícola-Terciario (ZRC-AG4/TER)	41
<i>Sección 2ª. Zonas rurales protegidas Naturales</i>	42
Art.3.4.6. Zona rural protegida Natural Forestal (ZRP-NA1/FO)	42
Art.3.4.7. Zona rural protegida Natural Agrícola Forestal (ZRP-NA2/ AG-FO)	42
Art.3.4.8. Zona rural protegida Natural Paisajístico Monumental (ZRP-NA3/ PJM)	43
Art.3.4.9. Zona rural protegida Natural de Riberas y Cauces (ZRP-NA4/ RC)	43
Art.3.4.10. Zona rural protegida natural Microrreservas (ZRP-NA5/ MCR)	43
Art.3.4.11. Zona rural protegida Natural Paraje Natural Municipal la Cruz de los Tres Reinos (ZRP-NA6/ PNM)	44
<i>Sección 3ª. Zonas rurales protegidas Riesgos)</i>	46
Art.3.4.12. Zona rural protegida por riesgos. Inundación / ZRP-RI/INUN)	46
<i>Sección 4ª. Zonas rurales protegidas Afecciones)</i>	46
Art.3.4.13. Zona rural protegida por afecciones Cuevas/ ZRP-AF1/CU)	46
Art.3.4.14. Zona rural protegida Afecciones ZEPAS (ZRP-AF2/ZEPAS))	43
Art.3.4.15. Zona rural protegida Afecciones Abastecimientos (ZRP-AF3/ P ABAS)	50
Art.3.4.16. Zona rural protegida Afecciones Perímetros EDAR (ZRP-AF4/ P EDAR))	50
Art.3.4.17. Zona rural protegida por afecciones Carreteras (RP-AF5/CTR))	51
Art.3.4.18. Zona rural protegida por afecciones Vías Pecuarias (ZRP-AF6/VP))	52
Art.3.4.19. Zona rural protegida por afecciones de Cauces (ZRP-AF7/C))	53
Art.3.4.20. Zona rural protegida Áreas Arqueológicas (ZRP-AF8/ARQ))	54

TÍTULO 4. RED PRIMARIA DOTACIONAL	56
Capítulo 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas	56
Art.4.1.1. Definición	56
Art.4.1.2. Reservas de red primaria	56
Art.4.1.3. De la red primaria viaria	57
Art.4.1.4. De la red primaria de equipamientos	58
Art.4.1.5. De la red primaria de zonas verdes	59
Capítulo 2. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria	59
Art.4.2.1. Usos dotacionales públicos o privados	59
Art.4.2.2. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad	59
DISPOSICIONES ADICIONALES	60
D.A. Primera. Ordenación pormenorizada	60
D.A. Segunda. Normas de estudios sectoriales	60
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	60
D.T. Primera. Planeamiento asumido	60
D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan	60
D.T. Tercera. Instalaciones agropecuarias	61
DISPOSICIONES FINALES	62
D.F. Primera. Entrada en vigor	62
D.F. Segunda. Cláusula derogatoria	62

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES GENERALES

D.G. Primera. **Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de Castielfabib regulan el desarrollo territorial y urbanístico de su término municipal.

D.G. Segunda. **Objeto**

El presente Plan General Estructural implica la revisión de las Normas Subsidiarias de Castielfabib aprobadas por la definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 31 de enero de 1989 y su posterior Homologación Modificativa aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de febrero de 2000, ajustándose a la legislación urbanística aplicable y, en concreto, a:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

D.G. Tercera. **Contenido**

El Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Sin eficacia normativa:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Estudio de Paisaje, excepto las Normas de Integración Paisajística.
- Estudio ambiental y territorial estratégico.
- Catálogo de Protecciones, en su parte no normativa.
- Estudios sectoriales.

2. Con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas de rango estructural.
- Fichas de Zona.
- Planos de Ordenación Estructural.
- Catálogo de Protecciones, en su parte normativa.
- Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

D.G. Cuarta. **Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General Estructural se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

4.- En todo caso, las determinaciones establecidas en el Catálogo de Protecciones de Castielfabib prevalecerán sobre las establecidas en el Plan General y concretamente en éstas normas.

D.G. Quinta. Vigencia

La vigencia del Plan General es indefinida conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la LOTUP.

D.G. Sexta. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General Estructural.

D.G. Séptima. Revisión y modificación

1.- La Revisión del Plan procede en los casos que el mismo regule o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

2.- La modificación de cualquier elemento de los que componen este Plan deberá atenerse a lo establecido en el Art. 63 de la LOTUP.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las correcciones introducidas por los cambios de escala , como consecuencia de errores en las alineaciones o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan, siempre que no afecten a la red primaria estructural o impliquen disminución de suelo público.

D.G. Octava. Marco legal

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

b) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

c) Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc, de aplicación en la Comunidad Valenciana.

TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPÍTULO 1. Objetivos

Art.1.1.1. Objetivos

Objetivos en el ámbito del urbanismo y la edificación

Se basa en el objetivos 23 de la ETCV, e implica el mantenimiento del modelo de ciudad compacta plurinuclear que caracteriza al municipio. Completar los crecimientos sobre la base de los núcleos urbanos existentes, impidiendo la proliferación de asentamientos o crecimientos adicionales. Para ello se establece la prioridad de crecer, en caso de necesidad, completando el suelo vacante que hay en los núcleos urbanos, sin generar más suelo urbano del ya existente.

Se debe evitar completar o hacer crecer los núcleos urbanos en aquellas zonas que muestren riesgos naturales, potencialidad de pérdida de valores paisajísticos o ambientales, o interacción con los valores culturales existentes.

La gestión y rehabilitación de lo ya construido es una prioridad, en lugar de la tendencia hacia una masiva construcción de obra nueva.

La protección de identidad de los núcleos urbanos es de la máxima prioridad. Se potenciará la corrección de las desviaciones tipológicas existentes y se dará extensa

Objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje.

Se respetarán todas las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y de rango sectorial. Ello da lugar a que buena parte del suelo municipal tenga el carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y cinegético, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario, con especial referencia a las vinculadas al sector turístico.

Objetivos de protección de Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles

Todos los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos y Zonas naturales deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

Se deben mantener y potenciar las áreas agrícolas de regadío del municipio, como sostenedoras de un elevado valor cultural, natural y económico, dado que están asociadas a un ecosistema singular en torno a cauces y compartiendo espacio con hábitats de ribera singulares. Estos espacios de regadío, además son la base de una producción agrícola propia de estas tierras y que genera productos únicos y valorados, por lo que es una actividad ligada al medio que debe ser preservada mediante su protección. Esto tiene su fundamento en los objetivos 6, 10 y 24 de la ETCV.

En otro orden espacial, se persigue preservar las áreas agrícolas de secano del municipio, como áreas que soportan una actividad agrícola representativa de la identidad de éstas tierras y que son refuerzo frente a los procesos erosivos y frontera para los incendios

Objetivos de protección a la fauna y flora

La estructura y el funcionamiento de los sistemas naturales deben protegerse, y hay que detener la pérdida de biodiversidad.

Objetivos de protección a la Hidrología e hidrogeología

La explotación de los recursos hídricos debe ser sostenible a largo plazo. La protección de las captaciones se extiende, como mínimo, a un área equivalente a un círculo de 300 m de radio contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que exista un estudio específico que establezca otra protección

Los bienes de dominio público hidráulico (aguas continentales, cauces, lechos de lagos y lagunas...) ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección, deberán tener la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

Completar la dotación de depuración de aguas residuales en todos y cada uno de los núcleos de población de Castielfabib y exigir el vertido sin depuración cero con alcance a todas las viviendas, granjas y almacenes dispersos en el término municipal.

Objetivos de protección del Patrimonio

De conformidad con el objetivo 13 de la ETCV, se concreta a través del catálogo de protecciones, ajustado a la legislación vigente en la materia. Este objetivo alcanza a BIC's, BRLs, a todos los yacimientos inventariados y aquellos por alumbrar, edificios y/o elementos catalogados sujetos a alguna de las figuras de protección y al patrimonio etnológico incluido en el catálogo por su interés.

Resulta necesario proteger los bienes de valor cultural, tanto los incluidos en el casco como los diseminados por el término, que merezcan ser conservados por sus características arquitectónicas, históricas, artísticas o culturales, atendiendo a su nivel de protección. Estos elementos se preservarán por su inestimable valor, y como punto de referencia para posibles actuaciones sobre los mismos.

Todos los terrenos que formen parte de las áreas arqueológicas, deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

Objetivos de protección de las Vías Pecuarias

Los bienes de dominio público pecuario (vías pecuarias, descansaderos, abrevaderos, majadas y otros) ubicados dentro del ámbito de estudio, junto con sus zonas de protección, deberán tener la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias.

Objetivos de protección del paisaje

Todos los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, y que no puedan ser incluidos en las otras categorías de suelo no urbanizable protegido, deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

La modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones debe adecuarse a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al

entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos. Las alturas de edificaciones en zonas próximas a formaciones boscosas debe limitarse.

El entorno natural periurbano debe estar conectado con las zonas verdes internas urbanas a través de corredores. Las zonas verdes no deben constituir meras áreas residuales sin valor, sino que han de servir de elemento de transición y de integración paisajística de la zona urbanizada.

Objetivos para la protección del suelo

Los suelos deben protegerse frente a la erosión y la contaminación.

La planificación debe fomentar el mantenimiento de las vaguadas naturales y, en general, de las características topográficas más relevantes del territorio.

Objetivos de protección de Infraestructuras

Todos los terrenos, y sus márgenes de protección, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, con sus correspondientes subcategorías: carreteras, líneas eléctricas y similares.

Objetivos ambientales en el ámbito socioeconómico

Todos los terrenos que por razón de su potencialidad para el aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo deber clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

Clasificación y calificación del suelo.

El suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano y no urbanizable, en proporción que se indica en la tabla siguiente.

- Suelo Urbano.

Se ha mantenido clasificado como suelo urbano aquellos terrenos mostrando un elevado grado de consolidación y que disponen en el planeamiento vigente de dicha clasificación. Estas zonas cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios, o son zonas aptas para obtenerlos mediante actuaciones aisladas tal y como propugna el artículo 25.4 de la LOTUP.

- Suelo Urbanizable.

No se proyecta la creación de suelo urbanizable

- Suelo no urbanizable.

La clasificación de suelo no urbanizable, conforme a la estrategia territorial adoptada y lo establecido en la legislación aplicable citada, pretende preservar este tipo de suelo de la acción urbanizadora, distinguiendo los suelos sin especial protección de los ámbitos especialmente protegidos. En este Plan General se detallan los diferentes tipos de protección del suelo no urbanizable, que supone la mayor parte del territorio municipal.

En este tipo de suelo existen también diferentes edificaciones dispersas por el territorio como son antiguas masías, que centraban las explotaciones agrícolas, muchas con elevado valor arquitectónico y arqueológico.

Dentro del término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable protegido aquellos suelos que merecen una especial protección por reunir las condiciones que establece la legislación urbanística, distinguiendo los suelos con especial protección en función de los valores y características.

Delimitación de la red primaria o estructural.

- Red Primaria Viaria.

Se incluye en esta red las carreteras que atraviesan el término municipal y que permiten una adecuada comunicación con los núcleos cercanos. Así deben destacarse las carreteras nacionales N-420 Y N-320 y las CV-483, CV-482, CV-481, CV-479.

Estas vías principales son complementadas con las diferentes vías pecuarias, de ancho y categoría diferente, y que permiten un completo mallado del territorio.

- Red Primaria de Parques Públicos.

Se proyecta un Parque Público de red primaria al Sur del núcleo urbano de Castielfabib junto al río Ebrón de más de 27.000 m² que pretende unificar, tanto el uso lúdico como el cultural, mediante actuaciones de recuperación del Convento de San Guillermo, el cual queda emplazado en dicho ámbito.

Artículo 1.1.2.- Directrices

1.- Directrices relativas a la sostenibilidad

a)- Utilización racional del suelo

- Se proponen tres modelos de ocupación del territorio de acuerdo con lo indicado en el artículo 7 de la LOTUP :
- Para suelos urbanos se utiliza el modelo de núcleo urbano compacto de baja/media densidad, con edificabilidades brutas que oscilan entre 0,40 m²t/m²s y 0,60 m²t/m²s, con varios núcleos de residencia estable.
- Para suelos zonificados como rural común, se permitirá el modelo de edificación extensiva y localización dispersa para los usos que se permitan.
- Los suelos no urbanizables protegidos se preservan de cualquier tipo de nueva ocupación urbanística.

b)- Uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad

De acuerdo con el artículo 7.2.b) de la LOTUP el plan establece las siguientes indicaciones:

- El límite potencial de suministro de agua se establece, según los informes de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en 58.375 m³. Anuales. . Este límite es suficiente para las actuaciones previstas en desarrollo del plan.
- Los núcleos urbanos dispondrán en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales y de sistemas de depuración que aseguren la reutilización de las aguas o el vertido a cauce público de las mismas con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE y por la Directiva 98/83/CEE que la modifica.

- La implantación de usos en suelo no urbanizable que pudiesen incidir en la contaminación de aguas subterráneas no se autorizarán en las zonas de vulnerabilidad a dicha contaminación calificadas como media, alta o muy alta, salvo que se demuestre la ausencia de incidencia mediante estudios realizados al efecto o se dotase del necesario sistema de depuración en las condiciones señaladas en el punto anterior.

c)- Protección del medio natural

- El plan plantea dos mecanismos diferentes para la protección de los espacios de alto valor natural o paisajístico:
- Inclusión dentro de la zona rural protegida natural: a todo el Monte de Utilidad Pública al que se le incorpora todo el Terreno Forestal Estratégico y las áreas cubiertas por masa forestal. También se incluye en ésta delimitación los suelos de protección paisajística por su importancia respecto del BIC del Castillo, Iglesia de la Asunción y Recinto Amurallado, y los terrenos sujetos a figuras de rango autonómico de protección de los valores naturales, tales como el Paraje Natural Municipal de La Cruz de los Tres Reinos, el LIC del Río Ebrón o las Microrreservas de flora.
- El plan establece los siguientes criterios de protección para la delimitación de suelo no urbanizable en sus diferentes zonas.
- El máximo nivel de protección se fija para los terrenos de interés natural y paisajístico, excluyéndolos totalmente del proceso urbanizador y prohibiendo los usos incompatibles con los valores protegidos.
- El siguiente nivel de protección se fija para los terrenos destinados a uso agrícola de regadío, excluyéndolos igualmente del proceso urbanizador y limitando los usos e instalaciones a aquellos relacionados con el uso que se protege.
- Un tercer nivel, ya como suelo comúnlo constituye el aplicado sobre los terrenos destinados a uso agrícola de secano o improductivos y eriales, que aun cuando se excluyen igualmente del proceso urbanizador, se admite en parte de ellos la implantación de residencia extensiva de localización dispersa, así como la de aquellos usos incompatibles con el medio residencial urbano.

d)- Prevención de riesgos naturales e inducidos

De acuerdo con el artículo 7.2.c) de la LOTUP se adoptan los siguientes criterios:

- El plan excluye del proceso urbanizador aquellas áreas con riesgos naturales o inducidos, incluyéndolas preferentemente en zonas de protección en las que no se permite tal proceso y en las que la implantación de edificios e instalaciones está muy restringido. A tal fin:
- Las áreas con riesgo de inundación se integrarán en la zona rural protegida de riesgo cauces y riberas permitiendo la actividad agrícola.
- Las áreas con riesgo de deslizamiento se incluirán preferentemente en la zona rural protegida natural.
- No obstante lo anterior, ante cualquier actuación a realizar en el territorio, el plan exigirá documentación justificativa de no estar incluida en ninguna de las zonas de riesgo definidas en las cartografías temáticas de la Generalitat Valenciana y en los planos de información de este plan.

2.- Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

a)- La mejora del entorno urbano

De acuerdo con el contenido del artículo 7.2.b), d), g) y h) el plan desarrolla las siguientes propuestas:

- El plan plantea una serie de intervenciones en el núcleo histórico en base a los siguientes criterios:
- Potenciar la accesibilidad a las zonas del núcleo histórico
- Potenciar las políticas de rehabilitación, eliminación de impropios y reforma de la edificación existente conforme a las reglas establecidas en el catálogo de protecciones.
- El plan estudia y protege el paisaje del territorio visible desde el núcleo urbano estableciendo las áreas paisajísticas próximas y lejanas e incorporando aquellas cuya preservación puede plantear problemas a las áreas de suelo no urbanizable protegido y en concreto,
- El plan estudia y protege el paisaje visible desde el territorio hacia el núcleo urbano estableciendo las áreas y bordes urbanos definitorios del paisaje urbano desde el entorno próximo o lejano.
- Definición como parque urbano el ámbito del Convento de San Guillermo.

b)- Transporte público

El plan no aborda objetivos acerca del transporte urbano, ya que los recorridos urbanos y las distancias centro-periferia son de escasa magnitud a nivel intranúcleo, por lo que el plan no desarrolla fundamentalmente instrumentos para la mejora de la movilidad no motorizada en concordancia con lo indicado en el artículo 7.2.i) de la LOTUP.

La comunicación internúcleos es inviable por medios no motorizados dadas las distancias y desniveles entre ellos.

c)- Equipamientos y dotaciones públicas

En función de los resultados de la información acerca de la población, se prestará especial atención a los equipamientos específicos para la población de edad avanzada. Igualmente se prestará especial atención en la redacción de proyectos de urbanización y de equipamientos a la accesibilidad viaria y a los edificios públicos.

En el diseño de los equipamientos y zonas verdes de los nuevos desarrollos urbanos se atenderá a los siguientes criterios:

- Accesibilidad, de forma que se apoyen en el viario básico.
- Centralidad, con el fin de que los recorridos desde los diferentes ámbitos sean equivalentes.
- Conjunción entre equipamientos y zonas verdes y áreas libres con el fin de reforzar mutuamente su utilización.

d)- Acceso a la vivienda

El plan no aborda objetivos concretos acerca de política de vivienda, dadas la escasez e irregularidad del mercado. Dado que no hay crecimiento de suelo urbano respecto de las determinaciones vigentes y de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la LOTUP, no se reserva suelo para viviendas de protección pública.

3.- Directrices relativas a la ordenación

De acuerdo con el artículo 7 de la LOTUP se adoptan los siguientes criterios:

a)- Criterios establecidos para la clasificación y zonificación del suelo

- En la clasificación de suelo urbano se persiguen los siguientes objetivos:

- Mantenimiento de las zonas de uso residencial existentes y la regularización de sus bordes, delimitando ámbitos de gestión de los espacios que respondiendo a lo establecido en el artículo 25.4 de la LOTUP requieren de su unificación para un desarrollo de conjunto y de participación en la adquisición del elemento de red primaria conformado por el Parque del Convento de San Guillermo.

- En la clasificación de suelo no urbanizable se persiguen los siguientes objetivos:

- Mantener las zonas existentes, con las modificaciones necesarias para su actualización.
- Ampliar la actual zona de protección natural y paisajística, incorporando áreas de paisaje lejano y próximo al núcleo urbano.
- Incorporar al suelo no urbanizable dos categorías nuevas tendentes a la conservación del patrimonio arquitectónico del municipio como son el suelo o urbanizable común de asentamientos y el de pajares.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. REGULACION GENERAL

CAPÍTULO 1. Clasificación del suelo

Artículo 2.1.1.- Clasificación del suelo.

1. En el territorio ordenado por este Plan se clasifica el suelo en:
 - Suelo Urbano.
 - Suelo No Urbanizable.
2. El plan general estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que zonifica como zonas rurales.
3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifica como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de la LOTUP.

Artículo 2.1.2.- Zonas primarias de uso global o dominante

Las zonas primarias contempladas en el presente plan son,

A) En suelo urbano:

- Zonas urbanizadas residenciales de baja densidad:

- ZUR-RE/NH núcleo histórico
- ZUR-RE/1 de media densidad
- ZUR-RE/2 de baja densidad
- ZUR-RE/TER de baja densidad uso mixto residencial y terciario

B) En suelo no urbanizable:

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG1/ PAJARES
- ZRC-AG2/ ASENTAMIENTOS
- ZRC-AG3/ SECANO
- ZRC-AG4/ TERCARIO

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA1/FORESTAL.
- ZRP-NA2/AGRICOLA-FORESTAL.
- ZRP-NA3/PAISAJISTICO MONUMENTAL
- ZRP-NA4/ RIBERAS Y CAUCES
- ZRP-NA5/MICRORRESERVAS
- ZRP-NA6/ PNM (Paraje Natural Municipal la Cruz de los Tres Reinos)

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI1/RIESGO INUNDACIÓN.

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF1/CUEVAS
- ZRP-AF2/ZEPAS
- ZRP-AF3/PERIMETRO DE ABASTECIMIENTOS
- ZRP-AF4/PERIMETRO DE EDAR
- ZRP-AF5/CARRETERAS

- ZRP-AF6/VIAS PECUARIAS
- ZRP-AF7/CAUCES
- ZRP-AF8/AREAS ARQUEOLÓGICAS

CAPÍTULO 2. - Red Primaria de suelo dotacional

Artículo 2.2.1.- Zonas verdes.

En este plan se contemplan las siguientes zonas verdes de red primaria:

- Parque urbano (PVP) con 27.159,73 m2. Se articula en torno a las ruinas del Convento de San Guillermo y presente un marcado carácter natural al situarse en las proximidades del río Ebrón.

Artículo 2.2.2.- Ejecución y edificación de las zonas verdes.

- 1.- La ejecución o remodelación de estos espacios se llevará a cabo de forma que se refuercen y respeten las características apuntadas en ellos, así como los propios del entorno urbano y paisajístico.
- 2.- Se permitirán todas las obras propias de estos espacios como pérgolas, fuentes, pórticos, gradas, etc., así como el correspondiente mobiliario urbano y elementos de juegos infantiles.

Artículo 2.2.3.- Suelo dotacional.

En este plan se contemplan las siguientes categorías de suelo dotacional de red primaria:

- Deportivo-recreativo:
 - PQD-1 Castielfabib
 - PQD-2 Los Santos
- Sanitario-asistencial:
 - PQS-1 Castielfabib
- Administrativo-institucional:
 - PQA-1 Ayuntamiento Castielfabib
- Infraestructura-servicio urbano:
 - PQI-1 Depósito de Los Santos
 - PQI-2 Depósito Cuesta del Rato
 - PQI-3 Depósito de Más de Jacinto
 - PQI-4 Depósito de Más de los Mudos
 - PQI-5 Depósito de Arroyo Cerezo
 - PQI-6 Depuradora de Castielfabib
 - PQI-7 Cementerio de Castielfabib
 - PQI-8 Cementerio de Los Santos
 - PQI-9 Cementerio de Cuesta del Rato
 - PQI-10 Cementerio de Arroyo Cerezo

Artículo 2.2.4.- Ejecución y edificación del suelo dotacional

- 1.- La edificación de las dotaciones se regirá por las normas de edificación y uso correspondiente a la zona de ordenación en que se ubiquen.
- 2.- Cuando se trate de la edificación de dotaciones con características singulares que no pudiesen ajustarse a la normativa específica de la zona de ordenación en que se ubiquen, se procederá a la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifique la imposibilidad de su cumplimiento, así como las soluciones propuestas.

Artículo 2.2.5.- Red viaria.

En este plan se contemplan los siguientes elementos de red viaria de red primaria:

- Vías interurbanas:

N-420 a Cuenca

N-320 de Alicante a Francia

CV-483 a Arroyo Cerezo y Veguillas de la Sierra

CV-482 a Cuesta del Rato

CV-481 a Los Santos

CV-479 al Cuervo

- Senderos:

PRV 131.1 Ruta de la Cruz de los Tres Reinos

PRV 131.2 Ruta de Cavanilles

PRV 131.3 Ruta del Ebrón

PRV 131.4 Ruta del Rodeno

PRV 131.5 Ruta del Turia

- Viario de tránsito:

PCV-1 Castielfabib (accesos y plaza)

PCV-2 Los Santos (acceso y plaza)

PCV-3 Más de Jacinto (acceso y plaza)

PCV-4 Cuesta del Rato (plaza)

Artículo 2.2.6.- Ejecución de la red viaria

- 1.- Los proyectos de urbanización o de obras podrán precisar y en su caso ajustar a la naturaleza del terreno, el trazado de la red viaria, si bien no podrá reducirse el ancho definido, ni alterar la superficie destinada a áreas libres.
- 2.- Se podrán emplazar en las áreas peatonales todo tipo de elementos de mobiliario urbano, si bien y dada la superposición con el viario de tránsito, su emplazamiento se efectuará de forma que no cause molestias al tráfico rodado.
- 3.- Los pavimentos se proyectarán teniendo en cuenta el carácter doble, peatonal y rodado, de los mismos, dada la imposibilidad de ejecutar aceras en la mayor parte del viario. Se utilizarán preferentemente las soluciones tradicionales para los cascos históricos, como empedrados, adoquines, etc.

4.- Los elementos de protección como muros, barandas, etc., frecuentes por la abundancia de desniveles, se ejecutarán con los materiales y soluciones tradicionales y en cualquier caso con respeto a los valores estéticos del entorno.

Artículo 2.2.7.- Suelo dotacional privado.

1. No existe suelo dotacional privado en el presente plan, salvo las Iglesias.
- 2.- A aquellas dotaciones privadas que durante el periodo de vida del plan se fueran creando les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

CAPÍTULO 3. Suelo urbano

Art.2.3.1. Definición y categorías

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

a) Solares: Son las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 Y 25.4 de la LOTUP.

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.

4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:

- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas de conformidad con lo establecido en el artículo 72.3.b de la LOTUP.

Art.2.3.2. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

Art.2.3.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará diversas Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

Con carácter general, cada Unidad de Ejecución delimitada conforma su propia Área de Reparto, si bien en determinados supuestos se delimitan áreas más amplias con el fin de imputar cesiones dotacionales a una o varias Unidades de Ejecución de uso y parámetros edificatorios similares, o de distribuir entre las mismas dichas cesiones.

2. El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas áreas, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. Las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento tipo de las mismas figurará en las correspondientes Fichas de Gestión.

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso y tipología aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a

los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

Art.2.3.4. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.
2. El aprovechamiento tipo vendrá determinado por el medio de la Unidad, calculado en la forma señalada en el artículo anterior.

CAPÍTULO 4. Suelo no urbanizable

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art.2.4.1. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que este Plan zonifica como zonas rurales.

2.- 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.

Artículo. 2.4.2.- Ámbito y clasificación.

Constituyen suelo no urbanizable los que se han grafado como tales en el plano denominado "Clasificación del Suelo en el Término Municipal":

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

Artículo. 2.4.3.- Parcelaciones en el suelo no urbanizable

1. Se entiende por parcelación a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
- c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, a los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

4. Se podrá segregar de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable la parte que tenga clasificación como suelo no urbanizable o suelo urbano.

5. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

6. A cualquiera de los efectos regulados para la segregación, parcelación, edificación o aprovechamiento, tanto en la legislación agraria, urbanística o en las presentes normas, tiene la consideración de parcela mínima la parcela catastral en la que se pretenda actuar junto, en su caso, con otras parcelas catastrales del mismo titular siempre que las mismas sean colindantes. No existe la condición de colindancia cuando las parcelas catastrales están separadas por carreteras y caminos de uso público o elementos del dominio público hidráulico.

7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura, en los términos y para los supuestos establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, o norma que la sustituya.

Artículo. 2.4.4.- Definición de núcleo de población

1.- Se define como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puede llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica, más propia de un desarrollo urbano.

2.- Las condiciones objetivas que pueden dar lugar al riesgo de formación de un núcleo de población son las siguientes:

- a) Cuando la edificación que se proyecta sea centro de un círculo de **200** m que contenga además otras tres edificaciones destinadas a vivienda residencial construidas o con licencia concedida o en trámite.
- b) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de **500** m del límite de suelo urbano o urbanizable.

Artículo. 2.4.5.- Normas de aplicación general a todo el suelo no urbanizable

1.- Protección del dominio público.

- a) Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a cualquier actuación sobre la misma que afecte o vincule al dominio público, se recabe informe a la autoridad competente.
- b) En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca previamente a dicha actuación, se deberá proceder a la restitución del dominio público, rectificando -si procede- las actuaciones realizadas, o efectuando las adecuadas compensaciones de terrenos.

2.- Protección de recursos hidrológicos

a) Vertidos

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado, tanto sólido como líquido, en todo el término municipal. Quedan prohibidos los vertidos o depósitos de sustancias o materiales de cualquier naturaleza, ya sean sólidos o líquidos, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación para el suelo o el agua. Así mismo no se permite la acumulación de residuos, sólidos o líquidos, escombros o sustancia de cualquier naturaleza, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o los suelos.

Los vertidos de efluentes depurados, con independencia de sus características físico-químicas, deberán disponer de la correspondiente autorización por el organismo competente, además de autorización municipal.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

b) Saneamiento y servicios

Deberán quedar resueltos y justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía eléctrica y soluciones adoptadas en cada caso.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas

c) Captaciones de agua

Podrá autorizarse la apertura de pozos o captaciones de agua cuya necesidad se justifique por motivos de abastecimiento de la población y otros de interés general, así como el mantenimiento de las extracciones existentes, siempre que esto no implique repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico. Se requerirá la autorización previa del organismo de cuenca competente.

d) Fuentes y surgencias de agua

Las obras de cualquier tipo que pudieran llevarse a cabo en el ámbito inmediato de las fuentes y manantiales, deberán garantizar su permanencia y respetar su tipología tradicional. El aprovechamiento de sus aguas deberá garantizar igualmente el mantenimiento de un caudal de salida mínimo para el uso de la fauna salvaje.

Se podrán autorizar las obras, plantaciones y otras actuaciones destinadas a mejorar y adecuar las áreas contiguas a las fuentes para potenciar el uso público, garantizando siempre el cumplimiento de los criterios establecidos en el apartado anterior.

3.-Protección de suelos

a) Movimiento de tierras y extracción de recursos minerales

Requerirán de autorización del Ayuntamiento de Castielfabib los movimientos de tierra que se realicen como consecuencia de la ejecución de actuaciones u obras permitidas en la presente Normativa, estando en todo caso sujetos a la obtención previa de licencia urbanística.

Quedan exceptuadas de autorización y obtención de licencia, las labores de preparación y acondicionamiento de los suelos relacionados con la actividad agrícola.

Cuando se trate de movimientos de tierras para la corrección de taludes con peligro de erosión, se permitirán estos siempre que se limite a la mínima área de actuación posible, cumplan las condiciones establecidas en la autorización administrativa correspondiente y licencia urbanística necesaria, y no supongan la destrucción o deterioro de especies vegetales protegidas o de gran valor ecológico.

b) Protección de la geomorfología.

Con carácter general, queda prohibida cualquier actividad que pueda alterar de forma significativa los patrones geológicos o geomorfológicos naturales, con la excepción de las actuaciones propias de restauración de ecosistemas y protección de suelos.

c) Prácticas de conservación de suelos

Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de estos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente, cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística o utilizando muros de piedra.

4.- Protección de elementos culturales

Si, con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 5/2007, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

Tratándose de bienes muebles, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de diez días desde que tuviera el conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo; o bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse. En cualquier caso, dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento.

La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar.

Con carácter específico, queda prohibida la destrucción de elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos, puesto que éstos forman parte de la cultura paisajística del municipio.

5.- Protección de la vegetación

Según lo dispuesto en el Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, por el que se crea y regula el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas y se regulan medidas adicionales de conservación, para taxones protegidos (catalogados y no catalogados) y taxones vigilados, se prohíbe su recolección, corta, mutilación, arranque o destrucción.

Asimismo, para cualquiera de las categorías de protección del Decreto 70/2009, de 22 de mayo, del Consell, queda prohibida cualquier afección a su hábitat que tenga repercusiones negativas sobre los taxones.

Se exceptúan las acciones que estén relacionadas con labores propias de gestión por razones fitosanitarias, de conservación, obtención de material reproductor, investigación, educación ambiental o mantenimiento de vías de servicio y tránsito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo, se permite la recolección consuetudinaria de frutos, semillas, plantas silvestres de consumo tradicional, tales como setas, espárragos, moras, etc., siempre que exista consentimiento tácito del propietario y sin perjuicio de las limitaciones específicas que la consellería competente en materia de medio ambiente pueda establecer cuando resulte perjudicial por su intensidad u otras causas para la flora o la fauna. En el caso de recolección de plantas silvestres o setas, queda prohibido el arranque de las mismas, debiendo recolectarse mediante corta, no permitiéndose la utilización de instrumentos tales como azadas o rastrillos.

La recogida de hongos en los terrenos forestales queda regulada por la Orden de 16 de septiembre de 1996, de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regula la recolección de setas y otros hongos en el territorio de la Comunitat Valenciana.

6.- Protección del paisaje

-Protección de vistas.

Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano y municipios colindantes, así como las principales vías de comunicación identificadas en el Estudio de Paisaje, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas. El Ayuntamiento de Castielfabib tendrá en cuenta a la hora de efectuar, autorizar o informar los proyectos en el ámbito municipal, los efectos de su realización sobre los valores paisajísticos del mismo. Los proyectos que tengan influencia en el paisaje en torno a aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, como roquedos, paredones, o bienes de patrimonio cultural deberán ser analizados mediante estudio de integración paisajística que será informado por el Ayuntamiento de Castielfabib.

- Señales y rótulos.

Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

- Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
- Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución.

Se prohíbe con carácter general, la colocación de publicidad inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio como sobre edificaciones. La publicidad que se instale de dispondrá de un tamaño, diseño y colocación adecuados a la estructura

ambiental donde se instalen por lo que deberán ser informados y autorizados por el Ayuntamiento de Castielfabib previa aportación de documentación acreditativa de su idoneidad

Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de monopostes debido a su elevado impacto paisajístico.

- Protección del paisaje nocturno.

Quedan prohibidas, en todo el municipio:

- Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal.
- Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

- Integración paisajística de equipamientos

El equipamiento público (señales, paneles, talanqueras de madera, pasamanos, miradores, etc.), la restauración de construcciones preexistentes (barracas y corrales), u otros elementos introducidos por el hombre en el medio natural, cuya instalación o desarrollo pueda autorizarse en el ámbito municipal según lo dispuesto en la presente normativa, emplearán materiales o acabados cuyas características de color, brillo y textura presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico y no resulten especialmente llamativos, visibles o inusuales.

En general, se procurará el empleo de materiales naturales tales como la madera y la piedra. No obstante si se requiere otro tipo de materiales, se procurará la integración cromática de los mismos con su entorno evitando el empleo de acabados con tonalidades saturadas o muy luminosas, que causen brillos o reflectancias, propias de los acabados metálicos.

- Integración paisajística de construcciones

En todos los casos las edificaciones e instalaciones, tanto en su construcción como remate, deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural de la zona

Con **carácter general**, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Se admitirán soluciones propias del lenguaje arquitectónico

contemporáneo cuando ello no suponga un menoscabo acreditado de los valores culturales, ambientales o paisajísticos.

- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

Sección 2ª. El suelo no urbanizable común

Art.2.4.6. Ámbito y zonificación

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación Estructural "Clasificación del suelo".

3. La Ordenación delimita las siguientes zonas de ordenación estructural, que tienen el carácter de rural común agropecuarias:

Zona rural común agropecuaria

- ZRC-AG1/ PAJARES
- ZRC-AG2/ ASENTAMIENTOS
- ZRC-AG3/ SECANO
- ZRC-AG4/ TERCIARIO

Art.2.4.7. Obras, usos y aprovechamientos

1. El presente Plan establece la normativa reguladora propia de los distintos suelos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

Art.2.4.8. Actuaciones sujetas a licencia municipal

2.4.8.1. Edificaciones existentes.

Sobre las construcciones existentes, legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, o que estén catalogadas con algún régimen de protección, en esta clase de suelo, podrán realizarse obras de conservación, reforma, mantenimiento y rehabilitación, previa licencia municipal.

Usos principales: residencial y agropecuario (almacenes agrícolas, guarda de aperos y similares)

Usos compatibles: el uso terciario ligado al desarrollo de actuaciones relacionadas con el turismo rural e incluso el uso industrial de baja intensidad y de carácter artesanal, ligado a la actividad productiva del territorio. En estos casos no se requerirá superficie mínima de parcela.

2.4.8.2. Asentamientos históricos.

Dada la existencia de asentamientos históricos en el municipio, resulta conveniente recuperar para esta normativa algunas de las determinaciones de la derogada Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, según la cual se definen los asentamientos rurales como los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus especiales características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.

El Plan delimitará estos asentamientos rurales existentes, catalogándolos como bienes de relevancia local, estableciendo su ordenación de manera coherente con la estrategia general de ordenación del territorio, evitando la formación de núcleos típicamente urbanos, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales propios del asentamiento rural identificado.

Usos principales: residencial y agropecuario (almacenes agrícolas, guarda de aperos y similares)

Usos compatibles: el uso terciario ligado al desarrollo de actuaciones relacionadas con el turismo rural e incluso el uso industrial de baja intensidad y de carácter artesanal, ligado a la actividad productiva del territorio. En estos casos no se requerirá superficie mínima de parcela

En estos asentamientos delimitados se permitirá reedificar con arreglo a las siguientes reglas:

- a) Se permite la reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente. Para ello deberá acreditarse documentalmente la preexistencia de los elementos o edificios a reproducir, o justificar suficientemente y atendiendo al conjunto lo solicitado.
- b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado y respetarán las normas del Catálogo de Protecciones.
- c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características.

2.4.8.3. Viviendas familiares aisladas.

- a) Serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, y conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTUP, las viviendas familiares aisladas.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

- b) Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

Tener resuelto el acceso viario.

Parcela mínima: 10.000 m².

Coefficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2%, con un máximo absoluto de 500 m².

Edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m²s con un máximo absoluto de 500 m²t.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima de cornisa: 7,00 m.

Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 10 m.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero etc...) no superarán una altura de cornisa de 3,00 m y no ocuparán más de un 20% de la ocupación en planta de dicha vivienda.

- c) Se autorizarán, en su caso, directamente mediante licencia municipal las instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En particular:

- Los movimientos de tierra que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales exceptuando los propios de labradío.
- Las casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas con una superficie ocupada en planta no superior a 20 m², una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 5 m. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni servicio sanitario, limitándose sus vanos a los que se dispongan, en su caso, en el hueco de acceso. Este tipo de construcciones sólo se permitirán en fincas de más de 2.000 m² en regadío y 10.000 m² en secano.
- Los vallados de parcelas, excepto cuando se trate de vallados cinegéticos o asociados a otras licencias de usos distintos a los regulados en el presente apartado, deberán de acotar una superficie igual o mayor que la parcela mínima establecida por la legislación agraria o, en caso que la parcela existente sea menor, la totalidad de la misma.
- Las actuaciones expresamente recogidas, en el sentido del presente apartado, en la legislación sectorial y con las condiciones que allí se establezcan.

Art.2.4.9. Actuaciones sujetas a autorización previa

2.4.9.1. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común autorizable por el Ayuntamiento, previo informe de la Conselleria competente, son los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria agrícola, ganadera, cinegética o forestal, las cuales deberán cumplir las siguientes las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2%.
 - Número máximo de plantas: 1.
 - Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
 - Separación mínima a linderos: 5,00 m.
 - Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
 - La ocupación máxima de la parcela podrá alcanzar el 50 % de la misma, previo informe de la administración autonómica. La superficie de parcela no ocupada por la actividad deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.
 - No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de todas o alguna de dichas limitaciones.
- b) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m², siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

Art.2.4.10. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario

2.4.10.1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, se autorizarán los siguientes usos:

a) Las instalaciones de generación de energías renovables en ausencia de Plan Especial, cuyas características deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 20.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,005 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 1%.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

A los efectos del cómputo de la superficie construida, no se tendrá en cuenta la superficie ocupada por las placas solares y sus soportes.

b) Actividades industriales y productivas, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

c) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,20 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

d) Edificios destinados a centros recreativos, deportivos y de ocio, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
 - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2,00.
 - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
 - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
 - Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.
- e) Campamentos de turismo e instalaciones similares:
Su régimen será el recogido en el apartado d) del presente artículo.
- f) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- g) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones:
Su régimen será el recogido en el apartado b) del presente artículo.
- h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:
- Tener resuelto el acceso viario.
 - Parcela mínima: 5.000 m².
 - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
 - Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
 - Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- i) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.
- j) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos:
Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las condiciones señaladas en los apartados anteriores pueden ser modificadas justificadamente en el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario si resultase patente su incompatibilidad con la explotación a implantar.

2.4.10.2. La totalidad de estas actividades sólo podrán ocupar el 50% de la parcela, quedando el resto libre de construcciones, instalaciones o urbanizaciones y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En el supuesto que el estado inicial fuese el de explotaciones agrarias o forestales abandonadas, será obligación del promotor la reforestación o puesta en valor agrícola de dicho resto de parcela. Dicha obligación se asegurará en el trámite de otorgamiento de licencia mediante el correspondiente proyecto agronómico y el depósito de un aval por la integridad del importe de las actuaciones paisajísticas.

2.4.10.3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad:

- La ocupada por las construcciones o instalaciones.
- La ocupada por los caminos de acceso, campos, eras, etc.
- La ocupada por los aparcamientos.
- Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

- La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.
- La superficie ocupada por plantas de generación de energía fotovoltaica a efectos de ocupación de parcelas, se corresponderá con el perímetro envolvente de cada conjunto de paneles, entendido este por agrupaciones de placas distanciadas menos de 30,00 m.

4. La dotación de servicios, en su caso, se atenderá a los siguientes preceptos:

- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección

Art.2.4.11. Ámbito y zonificación

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido, el conjunto de zonas de ordenación estructural siguiente:

Zona rural protegida natural

- ZRP-NA1/FORESTAL.
- ZRP-NA2/AGRICOLA-FORESTAL.
- ZRP-NA3/PAISAJISTICO MONUMENTAL
- ZRP-NA4/ RIBERAS Y CAUCES
- ZRP-NA5/MICRORRESERVAS
- ZRP-NA6/ PNM (Paraje Natural Municipal la Cruz de los Tres Reinos)

Zona rural protegida por riesgos

- ZRP-RI/RIESGO INUNDACIÓN.

Sobre cualquiera de estas zonas se pueden superponer las siguientes zonas de protección:

- ZRP-AF1/CUEVAS
- ZRP-AF2/ZEPAS
- ZRP-AF3/PERIMETRO DE ABASTECIMIENTOS
- ZRP-AF4/PERIMETRO DE EDAR
- ZRP-AF5/CARRETERAS
- ZRP-AF6/VIAS PECUARIAS
- ZRP-AF7/CAUCES
- ZRP-AF8/AREAS ARQUEOLÓGICAS

Art.2.4.12. Condiciones de aplicación

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior, urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.

3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.

4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1. Zonas de ordenación estructural

Art.3.1.1. Zonas de ordenación estructural

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en los Capítulos 2 y 3 del presente Título y en las correspondientes fichas de zona. A su vez, para cada una de estas zonas de ordenación estructural se establecen las correspondientes subzonas, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.
2. Las distintas categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.
3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

CAPÍTULO 2. La Infraestructura Verde

Art.3.2.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

Art.3.2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

- Espacios que integran la Red Natura 2000.
- Microrreservas de flora.
- Paraje Natural Municipal Muela de los Tres Reinos, Castielfabib.
- Montes de dominio público y de utilidad pública.
- Áreas de suelo forestal de protección.
- Cavidades subterráneas.
- Espacios de elevado valor cultural.
- Zonas sometidas a riesgos naturales.
- Espacios de interés paisajístico y áreas con valores merecedores de protección.
- Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial.

Art.3.2.3. Protección de la Infraestructura Verde

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.

Art.3.2.4. Trazado actual

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que ello se deberá proteger con carácter general su trazado.

Art.3.2.5. Visibilidad

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

Art.3.2.6. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 200 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

CAPÍTULO 3.- Zonas urbanizadas

Artículo 3.3.1.- Zonas estructurales urbanizadas

Comprende las zonas residenciales urbanizadas existentes que quedan zonificadas en:

- ZUR-RE/NH núcleo histórico
- ZUR-RE/1 de media densidad
- ZUR-RE/2 de baja densidad
- ZUR-RE/TER de baja densidad uso mixto residencial y terciario

La regulación de estas zonas vendrá dada por la normativa vigente y será de aplicación en tanto no se apruebe la ordenación pormenorizada actualizada de las mismas.

La asignación a la regulación normativa vigente se establece como sigue:

ZUR-RE/NH núcleo histórico	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo A (entremedianeras)
ZUR-RE/1 de media densidad	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo A (entremedianeras)
ZUR-RE/2 de baja densidad	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo B (aisladas)
ZUR-RE/TER de baja densidad uso mixto residencial y terciario	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo B (aisladas) y Normas del Suelo para Almacenes, servicios y usos

La regulación pormenorizada de las zonas ZUR-RE/NH núcleo histórico y ZUR-RE/1 se completa, en las áreas de estas zonas incluidas en el núcleo histórico tradicional, con la normativa de protección contenida para el Núcleo Histórico Tradicional en el Catálogo de Protecciones. Igualmente se completa con la normativa de protección contenida para los BIC de la Iglesia y del Castillo y recinto amurallado.

La regulación pormenorizada de estas cuatro zonas se completa con la normativa contenida en el Estudio del Paisaje respecto al mismo y a los elementos por él catalogados.

Artículo 3.2.2.- Zonas estructurales urbanizadas incluidas en ámbitos de Plan de Reforma Interior.

Comprende las siguientes:

- ZUR-RE1/PRI-1/ Los Santos Norte
- ZUR-RE1/ PRI -2/ Más de Jacinto Este
- ZUR-RE2/ PRI -3/ Los Planos 1
- ZUR-RE2/ PRI -4/ Los Planos 2
- ZUR-RE1/ PRI -5/ Castielfabib Sur

Son áreas de suelo urbano que responden a los criterios establecidos en el artículo 25.2.b de la LOTUP y que conviene su delimitación en unidades de ejecución para su ordenación pormenorizada mediante el plan de reforma interior PRI.

No disponen de carga respecto de de Red Primaria, salvo la ejecución de la que se emplace en su propio ámbito.

No se establece una secuencia prioritaria de ejecución de las unidades, dado que salvo dos de ellas, las demás se emplazan en núcleos distintos y por ello con necesidades locales propias e individuales.

Los parámetros y magnitudes que afectan a los ámbitos PRI, quedan determinado en la ficha de gestión de cada una de ellas, al igual que la asignación a las ordenanzas de la edificación del planeamiento vigente. La asignación que se establece de partida es la siguiente:

ZUR-RE1/ Los Santos	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo A (entremedianeras)
ZUR-RE1/ Más de Jacinto	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo A (entremedianeras)
ZUR-RE2/ Los Planos 1	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo B (aisladas)
ZUR-RE2/ Los Planos 2	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo B (aisladas) y Normas del Suelo para Almacenes, servicios y usos
ZUR-RE1/ Castielfabib	Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Normas del Suelo Residencial Tipo A (entremedianeras)

En el marco del desarrollo del Plan de Reforma Interior, se podrán modificar las variables urbanísticas cuyo alcance permite dicho instrumento de planeamiento.

Condiciones de protección: Los ámbitos en contacto directo con la zona ZUR-NH y por tanto con el núcleo histórico tradicional, requerirán de las oportunas medidas de integración con dicha zona.

CAPÍTULO 4. Zonas rurales

Sección 1ª. Zonas rurales comunes

Art.3.4.1. Ámbito

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano de Ordenación "Zonas de ordenación estructural". Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos, ya que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y que se localicen fuera de los espacios naturales protegidos se registrarán según lo dispuesto en la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, así como en lo dispuesto en las presentes normas.

Art.3.4.2. - Zona Rural Común Pajares (ZRC-AG1/ PA)

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agropecuario (agrícola de secano), así como varias zonas de erial, siempre situado en las periferias de los núcleos urbanos y con presencia de edificaciones destinadas a pajares propios de la tipología arquitectónica tradicional de la comarca.

1. Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en el artículo 2.4.8.1 de estas Normas, excepto el industrial de baja intensidad.

Sólo se permiten los usos previstos en los edificios existentes, quedando terminantemente prohibida toda construcción de nueva planta en dicho ámbito.

Se podrán acometer actuaciones de urbanización de los espacios de conexión, sendas y caminos que se conformarán siguiendo un patrón peatonal de baja carga artificial, es decir con la mínima presencia de hormigón, asfaltos y cemento, limitando estos a la consolidación de los caminos en los casos más desfavorable y favoreciendo la utilización de la piedra en seco como elemento delimitador y conformador de espacios.

El tratamiento de los espacios libres, entendidos estos como las áreas destinadas a eras al servicio de los pajares, respetará su configuración original y su carácter tradicional, pudiéndose pavimentar exclusivamente con tierra batiéndola, bien con un 5% de cal o cal hidráulica que permite fijar el terreno y el filtrado del agua.

También será posible la conformación de pavimentos empedrados de piedra.

Las eras se podrán delimitar con muros contruidos en piedra en seco, total o parcialmente.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.3. - Zona Rural Común Asentamientos (ZRC-AG2/ AS)

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el residencial al servicio de las explotaciones de carácter agrícola del entorno. El uso complementario al agrícola (almacenaje de cosechas, utensilios y maquinaria así como la fabricación de productos derivados de la actividad agrícola) es compatible con el dominante.

Esta delimitación la conforman las áreas delimitadas como tal que incluyen en su ámbito agrupaciones de viviendas para el uso temporal ligado a la explotación agrícola. Dichas áreas está grafiadas correspondientemente en los planos de ordenación y son las siguientes:

1. Corrales de la Nava
2. El Hontanar
3. Tóvedas de Arriba
4. Tóvedas de Abajo

1. Se permitirán todos los usos y aprovechamientos previstos en el artículo 2.4.8.2 de estas Normas.

Se podrán acometer actuaciones de urbanización de los espacios de conexión, sendas y caminos que se conformarán siguiendo un patrón peatonal de baja carga artificial, es decir con la mínima presencia de hormigón, asfaltos y cemento, limitando estos a la consolidación de los caminos en los casos más desfavorable y favoreciendo la utilización de la piedra en seco como elemento delimitador y conformador de espacios.

El tratamiento de los espacios libres, entendidos estos como las áreas destinadas a eras al servicio de los pajares, respetará su configuración original y su carácter tradicional.

La iluminación artificial será discreta y adecuada al espacio, y se limitará la cartelería y propaganda en este ámbito. La totalidad de las instalaciones urbanas de telefonía y electricidad serán enterradas.

Las eras se podrán delimitar con muros contruidos en piedra en seco, total o parcialmente. Toda plantación de arbolado a realizar en éste ámbito será con especies locales.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.4. - Zona Rural Común Secano (ZRC-AG3/SEC)

Comprende el suelo cuyo uso dominante es el agrícola de secano.

Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.4.8.1 - 2.4.8.3 - 2.4.9.1/a - 2.4.10/b (sólo en los supuestos establecidos en los artículos 2.4.8.1) c), d), e), f), g), h), i) y j) de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.5. Zona Rural Común Agrícola-Terciario (ZRC-AG4/TER)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en los planos de ordenación Comprende el suelo cuyo uso dominante es el terciario y el agrícola.

Comprende a los siguientes ámbitos:

Albergue Los Centenares

Discoteca Borrasca

Camping Ebrón

Gasolinera Más de Jacinto

Usos permitidos: Se permitirán todos los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.4.10. c), d), e), f), i), j) de estas Normas.

2. Usos incompatibles: todos los demás

3. Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Sección 2ª. Zonas rurales protegidas Naturales

Art.3.4.6. Zona rural protegida Natural Forestal (ZRP-NA1/FO)

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

Las zonas sujetas a dicha protección, incluyen los montes de utilidad pública y las masas forestales pertenecientes al suelo forestal estratégico y a las áreas de masa forestal arbolada.

Uso Principal: Uso Forestal

Usos compatibles: Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a la preservación estricta, conservación activa, regeneración del ecosistema, actividades científico-culturales, repoblación forestal y excursionismo.

Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.4.8.1. de estas Normas, exceptuando el industrial de baja intensidad, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección.

Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.7. Zona rural protegida Natural Agrícola Forestal (ZRP-NA2/ AG-FO)

Comprende los terrenos cuyo uso es el agrícola de secano y se encuentran emplazados en ámbito de Monte de Utilidad Pública. Su función es la de mantener la discontinuidad forestal creando un ecosistema de conjunto de alta calidad ecológica.

Uso Principal: Uso agrícola y agropecuario.

Usos permitidos: Se permitirán los usos y aprovechamientos previstos en los artículos 2.4.8.1. de estas Normas, exceptuando el industrial de baja intensidad, previa obtención del informe del organismo con competencias en materia forestal, en el que se acredite la compatibilidad del uso que se pretenda instalar con el suelo de protección.

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.8. Zona rural protegida Natural Paisajístico Monumental (ZRP-NA3/ PJM)

Comprende el ámbito externo al suelo urbano incluido en el perímetro de protección del BIC del Castillo y recinto amurallado de Castielfabib.

Uso Principal: Uso Forestal

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.9. Zona rural protegida Natural de Riberas y Cauces (ZRP-NA4/ RC)

Esté suelo contempla el ámbito de suelo agrícola de regadío que emplazado en torno a los cauces del río Ebrón, Turia o ramble de la Val del Agua, comparten el espacio con formaciones arbóreas de ribera de gran interés.

Uso Principal: Uso agrícola de regadío tradicional en el ámbito clasificado dejando libre la franja de servidumbre de cauces y forestal (bosques de ribera).

Usos permitidos: Le será de aplicación las determinaciones del artículo 2.4.8.1 a todas las edificaciones existentes en dicho ámbito, salvo aquellas que queden afectadas por la delimitación de zona sujeta a riesgo de inundación.

Usos prohibidos: Todos los demás. Queda expresamente prohibida la eliminación de ejemplares arbóreos naturales o pertenecientes a la vegetación de ribera en éste ámbito.

Condiciones de protección: Las contenidas en el Catálogo general de Protecciones y en el Estudio del Paisaje

Art.3.4.10. Zona rural protegida natural Microrreservas (ZRP-NA5/ MCR)

Comprende los ámbitos delimitados como microrreservas con el código ZRP-NA/MCR en la documentación gráfica del Plan General.

Se recogen 5 ámbitos distribuidos por todo el término municipal que son los siguientes:

- La Cruz de los Tres Reinos

- Cueva del Frontón
- El Rodeno
- El Molino de Papel
- El Río Ebrón”

A las microrreservas de flora, les serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en su correspondiente orden de declaración y las determinaciones establecidas en el Decreto 218/1994 de 17 de octubre, del Gobierno Valenciano y la Orden de 7 de diciembre de 1995 de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente de la G.V. para el desarrollo de las actuaciones de conservación contempladas en su plan de gestión.

Art.3.4.11. Zona rural protegida Natural Paraje Natural Municipal la Cruz de los Tres Reinos (ZRP-NA6/ PNM)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos incluidos en el Paraje Natural Municipal el enclave denominado Muela de los Tres Reinos, en el término municipal de Castielfabib, el cual fue declarado como tal a través del DECRETO 146/2014, de 5 de septiembre, del Consell, (D.O.G.V. nº 7.356 de fecha 09/09/2014).

2. Comprende aquellos suelos que por su interés ecológico, paisajístico y sociocultural deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve la alteración o la degradación de dichos valores.

3. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el establecido por el Plan Especial Protección del Paraje Natural Municipal el enclave denominado Muela de los Tres Reinos, aprobado por el Decreto 146/2014, de 5 de septiembre, del Consell (D.O.G.V. nº 7.356 de fecha 09/09/2014), en virtud de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 161/2004, de 3 de septiembre, del Consell, de Regulación de los Parajes Municipales.

4. Con carácter general se consideran usos permitidos todos aquellos destinados a favorecer la conservación y potenciación de los valores naturales y al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica, así como los usos recreativos ligados al disfrute de la naturaleza, siempre que se ajusten a las Normas Generales y Particulares del Paraje Natural Municipal el enclave denominado Muela de los Tres Reinos y a las normativas sectoriales aplicables.

5. Con carácter general se consideran usos prohibidos todos los que comporten la degradación, ambiental o paisajística, del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se prohíben todos aquellos usos y actuaciones que dificulten la realización de los usos permitidos o no se hallen directamente vinculadas a la mejora y conservación de la riqueza biológica de la zona o al desarrollo de actividades científicas y naturalísticas.

6. El Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal el enclave denominado Muela de los Tres Reinos establece la siguiente zonificación para dicho paraje:

a) Zona de Usos Compatibles (ZUC)

a.1) Área Agrícola (ZUC-1)

a.2) Área forestal (ZUC-2)

b) Zona de Uso Limitados (ZUL)

b.1) Área de protección especial. Microrreserva (ZUL-1)

b.2) Área de protección especial. Cuevas (ZUL-2)

Área agrícola (ZUC-1): incluye doce parcelas en roturación, arrendadas desde histórico por el Ayuntamiento de Castielfabib, que es el propietario de las mismas, y destinadas a cultivo de cereal.

Área forestal (ZUC-2): abarca la mayor parte del ámbito del Paraje Natural Municipal, en el que se desarrolla vegetación forestal con predominio de formaciones arboladas (*Pinus nigra*, acompañado de *Pinus sylvestris* y *Quercus faginea*), matorral esclerófilo arborecente (maquias y otros matorrales altos) de sabinas y enebros y matorral o herbazal de montaña.

Área de protección especial – microrreserva (ZUL-1): está definida por el ámbito de la microrreserva «La Cruz de los Tres Reinos» declarada por la Orden de 4 de mayo de 1999, de la Consellería de Medio Ambiente, por la que se declaran 33 microrreservas vegetales en la provincia de Alicante y 29 microrreservas vegetales en la provincia de Valencia

Área de protección especial – cuevas (ZUL-2): las coordenadas UTM de localización de las cuevas son las siguientes.

Nombre	X	Y
Cueva de la Fuente de la Plata	632609	4443200
Cueva del nacimiento	633300	4443900
Sima de la Lomas / Cueva del Frontón	632300	4444100

7. El régimen de protección de las cavidades subterráneas incluida en el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana y localizada en terrenos incluidos en esta calificación, es el establecido por el Decreto 65/2006, de 12 de mayo de 2006, del Consell (D.O.G.V. nº 5.261 de fecha 18-05-2006).

Sección 3ª. Zonas rurales protegidas Riesgos

Art.3.4.12. Zona rural protegida por riesgos. Inundación / ZRP-RI/INUN

El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación e incluye los terrenos sujetos a riesgo de inundación determinado en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Las zonas sujetas a dicha riesgo, quedarán sujetas a la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente, quedando prohibido todo tipo de construcción. El uso podrá ser agrícola y/o forestal.

Sección 4ª. Zonas rurales protegidas Afecciones

Art.3.4.13. Zona rural protegida por afecciones Cuevas/ ZRP-AF1/CU

La regulación normativa de los ámbito delimitados bajo ésta denominación, quedan sujetos a las determinaciones del Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana incluye en su anexo las cuevas protegidas y destacables en el término municipal de Castielfabib, y que son las siguientes.

Todas ellas se encuentran en el sector oeste del municipio en los siguientes pares de coordenadas ED50 UTM30.

- Sima de La Loma: X = 632.308 / Y = 4.444.124
- Cueva de la Fuente de la Plata: X = 632.609 / Y = 4.443.200
- Cueva del Nacimiento: X = 633.300 / Y = 4.443.900

Art.3.4.14. Zona rural protegida Afecciones ZEPAS (ZRP-AF2/ZEPAS)

Este ámbito se superpone a las categorías de suelo que aparecen grafiadas en la documentación gráfica.

El ámbito ZEPA Hontanar – La Ferriza contempla un perímetro de suelo centrado en el término municipal, próximo a la agrupación temporera de El Hontanar.

En este ámbito, se observará el cumplimiento de las normas que la ordenación le asigne a cada categoría de suelo, en todo aquello que no incumpla o no sea compatible con las específicas del ámbito ZEPAS, en cuyo caso prevalecerán estas últimas.

- Actuaciones compatibles

Se consideran compatibles, y por tanto quedan excluidas de someterse a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas o proyectos que no impliquen una afección directa o indirecta sobre cualquiera de los hábitats prioritarios comprendidos en esta categoría de zonificación, así como las siguientes:

1. Todas aquellas actuaciones relacionadas con la gestión del lugar y con los objetivos de conservación de los espacios Red Natura 2000 presentes en el ámbito de las citadas Normas.
2. Todas aquellas actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora de las instalaciones, edificaciones e infraestructuras ya existentes en el ámbito de la presente zonificación, en tanto que no supongan un incremento de su superficie o volumen de las mismas.
3. La práctica de la actividad cinegética y/o piscícola conforme a la normativa sectorial vigente.
4. La práctica de la agricultura en aquellos ámbitos en que se vinera produciendo dicha práctica.

- Actuaciones no compatibles

Se consideran incompatibles, y por tanto no es necesario llevar a cabo evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas o proyectos que requieran para su ejecución la eliminación física de cualquiera de los hábitats prioritarios o de cualquiera de las especies características (señaladas como tales en el formulario de declaración para la incorporación de ese espacio en la Red Natura 2000), que forman parte de los mismos.

En particular se consideran No compatibles:

- 1.- El vertido de residuos inertes o de otra clase, tanto directamente sobre el suelo como en las cavidades existentes
- 2.-La realización de los siguientes trabajos forestales en los casos en que se haya producido una degradación de los hábitats incluidos en esta categoría por incendios, plagas u otras causas de similar relevancia, incluso cuando cuenten con autorización previa:
 - a. Los tratamientos silvícolas dirigidos al aprovechamiento maderero de las especies forestales que no provengan de repoblaciones forestales incluidas en esta categoría. En este sentido, tales aprovechamientos deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000.
 - b. Aclareos y podas post-incendio a excepción de aquellos que se justifique para la mejora de la futura regeneración de la masa. En este sentido, los aclareos u otros tratamientos culturales dirigidos a la mejora de la regeneración de la masa deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000.

- Actuaciones autorizables

El resto de actuaciones (incluyendo planes, programas o proyectos) que afecten a esta categoría deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de acuerdo con lo que se indique en el apartado correspondiente de las Normas.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (ZONA B)

- Actuaciones compatibles

Se consideran compatibles, y por tanto quedan excluidas de someterse a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas y proyectos que no impliquen una afección directa o indirecta sobre cualquiera de los hábitats de interés comunitario comprendidos en esta categoría de zonificación, aquellas ya consideradas como compatibles para la zona A, así como las siguientes:

1. Todas aquellas actuaciones relacionadas con la gestión del lugar y con los objetivos de conservación de los espacios red natura 2000 presentes en el ámbito de las citadas Normas.
2. Todas aquellas actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora de las instalaciones, edificaciones e infraestructuras ya existentes en el ámbito de la presente zonificación, en tanto que no supongan un incremento de su superficie o volumen de las mismas.
3. La práctica de la actividad cinegética y/o piscícola conforme a la normativa sectorial vigente.
4. La práctica de la agricultura en aquellos ámbitos en que se vinera produciendo dicha práctica.
5. La práctica de la ganadería extensiva en terrenos abiertos.
6. Los aprovechamientos forestales que cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que afecten a las especies de forestales de repoblación
 - b. Que no impliquen una afección negativa al hábitat de cualesquiera de las especies de fauna indicadas en estas normas y a lo que se especifica al respecto en el apartado siguiente.
 - c. Que cumplan la legislación sectorial vigente y se adapten a lo establecido en la correspondiente autorización administrativa

- Actuaciones no compatibles

No se establecen actuaciones no compatibles en la presente categoría de zonificación.

- Actuaciones autorizables

El resto de actuaciones (incluyendo planes, programas o proyectos) que afecten a esta categoría deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de acuerdo con lo que se indique en el apartado correspondiente de las Normas.

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPECIES DE FAUNA Y DE FLORA (ZONAS A, B, C y ZONA DE CONTINUIDAD ECOLÓGICA)

Dada la dinámica espacial y temporal de las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres, no se considera oportuno establecer "a priori" una zonificación de sus áreas de protección. Por tanto, su conservación y evaluación de afecciones se realizará caso a caso a partir de la

información actualizada sobre su presencia, sensibilidad, y estado de conservación disponible en el Banco de Datos de la Biodiversidad de la Comunitat Valenciana (BDBCv), creado por la Orden de 27 de noviembre de 2003, de la Conselleria de Territori i Habitatge.

Las especies presentes en el ámbito de las presentes normas a las que resultan de aplicación las disposiciones del presente apartado se indican en los Anexo II, III y IV del presente documento.

- Actuaciones compatibles

Se consideran compatibles, y por tanto quedan excluidas de someterse a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones que no comporten un cambio del uso del suelo o de la estructura de la vegetación, y que por sus características no conlleven ninguna clase de afección directa o indirecta sobre el hábitat de las siguientes especies de fauna y flora:

1. Las incluidas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CE
2. Las incluidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE
3. Las incluidas en las categorías "vulnerable" o "en peligro de extinción" en los catálogos nacional o valenciano de especies de fauna y flora amenazadas

Asimismo, se consideran compatibles las siguientes actuaciones:

1. Todas aquellas actuaciones relacionadas con la gestión del lugar y con los objetivos de conservación de los espacios red natura 2000 presentes en el ámbito de las citadas Normas.
2. La práctica de la actividad cinegética y/o piscícola conforme a la normativa sectorial vigente.
3. La práctica de la agricultura en aquellos ámbitos en que se vinera produciendo dicha práctica.

- Actuaciones no compatibles

Se consideran incompatibles, y por tanto no es necesario llevar a cabo evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes que supongan una afección significativa sobre las siguientes especies de fauna y flora indicadas en el apartado anterior.

En particular, se consideraran incompatibles las siguientes actuaciones, cuando cumplan los requisitos que se indican:

- a. Las prácticas deportivas que discurran a menos de 100 m de áreas de cría de cualquiera de las especies de fauna –en especial, aves rapaces-- indicadas anteriormente.
- b. La tala o el resinado de pies de cualquier especie arbórea que hayan albergado nidos de rapaces incluidas en cualquiera de los supuestos indicados anteriormente.
- c. En las áreas acuáticas o riparias que alberguen poblaciones de especies incluidas en los supuestos indicados, las siguientes actuaciones:
 - Eliminación de la vegetación autóctona de ribera o palustre por medios mecánicos o químicos.
 - Explotación o aprovechamiento extractivo de cualquier clase.
 - Limpieza mecánica de los cauces.

- La extracción de agua para cualquier uso sobre aguas estancas como charcas, lavajos que suponga la alteración de su régimen hídrico.

d. En las cavidades subterráneas con colonias de quirópteros y su entorno inmediato, las siguientes actuaciones:

- La explotación turística de las cavidades subterráneas.
- El vertido de cualquier tipo de materiales o residuos.
- La instalación de cerramientos en los accesos a las cavidades subterráneas que dificulten o imposibiliten el libre tránsito de los quirópteros.

- Actuaciones autorizables

El resto de actuaciones (incluyendo planes, programas o proyectos) que se desarrollen en la proximidad de donde se hay localizado alguna de las especies señaladas y puedan tener una afección directa o indirecta a las mismas, deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de acuerdo con lo que se indique en el apartado correspondiente de las Normas.

Art.3.4.15. Zona rural protegida Afecciones Perimetro Abastecimientos (ZRP-AF3/ P ABAS)

La protección de los recursos hídricos en el municipio se regirá, con carácter general, por la normativa sectorial en materia de aguas y, de manera especial, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y disposiciones que lo desarrollan.

Se establece un perímetro de protección de los abastecimientos de **300 m** de radio. En dicho ámbito no se permitirá ningún tipo de edificación de nueva planta ni usos con potencialidad de afección al recurso. Las edificaciones existentes dentro del perímetro deberán disponer de los sistemas de evacuación de aguas residuales a fosa estanca con gestión externa de los residuos.

Los cultivos existentes en dicho ámbito no podrán usar ningún tipo de pesticida o fitosanitario que pueda tener repercusiones en el recurso.

Art.3.4.16. Zona rural protegida Afecciones Perímetros EDAR (ZRP-AF4/ P EDAR)

1. Está integrada por los elementos de la red estructural de depuración de aguas residuales, estación depuradora (EDAR) y colectores en alta.

2. Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema de depuración de aguas residuales y en aplicación de lo previsto en el artículo 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre, se establecen las siguientes zonas de limitación de usos:

- Zona de dominio y uso público.
- Zona de reserva.

- Zona de protección.
- Zona de servidumbre permanente.
- a) La zona de dominio y uso público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) y los colectores. Sus dimensiones son coincidentes con el suelo ocupado por las construcciones e instalaciones de depuración.
- b) La zona de reserva tienen por finalidad establecer zonas de posible ampliación de las instalaciones. Cuando no venga expresamente dibujada en los planos de ordenación podrán ser fijadas en los correspondientes proyectos de construcción.
- c) La zona de protección tiene por finalidad evitar efectos medioambientales negativos en el entorno, minimizando las afecciones referidas a ruidos, olores e integración paisajística. Cuando no venga expresamente grafada en los planos de ordenación, sus dimensiones se establecerán, justificadamente, en el documento medioambiental que se tramite junto al proyecto constructivo.
- d) Tanto en las zonas de reserva como en las de protección se excluyen los usos residenciales, industriales, sanitarios, culturales y recreativos.
- e) Tomando como centro en las instalaciones actuales, se trazará un círculo de 100 m que conformará el Suelo de Protección Servidumbre de la EDAR en donde quedan excluidos los usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.
- f) Se establece con carácter general una zona de servidumbre a 1,50 metros a cada lado del eje de los colectores subterráneos de aguas residuales, que suponen las siguientes limitaciones:
 - Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad mayor de 0,50 m.
 - Prohibición de plantar árboles, arbustos, realizar cualquier obra de construcción o efectuar acto alguno que pueda dañar las instalaciones.
 - Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento y renovación de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionaren.
 - Posibilidad de instalar hitos de señalización.

Art.3.4.17. Zona rural protegida por afecciones Carreteras y caminos (RP-AF5/CTR)

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

1. Carreteras:

Castielfabib es atravesado por dos carreteras de la red estatal y por tanto queda sujeto a las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Las carreteras pertenecientes a la Red Local Comunitaria y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7.181, de 27 de diciembre de 2013).

Las carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial pertenecientes a la Red Local Comunitaria que afectan al término municipal de Castielfabib, así como sus afecciones sobre el territorio, se detallan a continuación:

Nomenclatura Oficial	Denominación	Titularidad	Zona de dominio público	Zona de protección
N-420	De Córdoba a Tarragona por Cuenca	Ministerio de Fomento	3	25
N-320	de Alicante a Francia	Ministerio de Fomento	3	25
CV-483	De Arroyo Cerezo a Veguillas de la Sierra	Diputación Provincial de Valencia	3	18
CV-482	De Castielfabib a Cuesta del Rato	Diputación Provincial de Valencia	3	18
CV-481	Acceso a Los Santos	Diputación Provincial de Valencia	3	18
CV-479	De Castielfabib al Cuervo	Diputación Provincial de Valencia	3	8

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

2. Red de caminos municipales:

- a) Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.
- b) El ancho mínimo de todos los caminos rurales será de 5,00 m.
- c) Cualquier tipo de vallado de terrenos lindantes con un camino municipal - paredes de cerca, cerramientos calados o setos vivos- con una altura superior a 1 m guardará con respecto a éste la mayor de las siguientes distancias mínimas:
 - Distancia mínima a eje de camino: 4,50 m.
 - Distancia mínima a linde de camino: 2,00 m.
- d) Cualquier tipo de edificación o construcción en terrenos lindantes con un camino municipal con una altura superior a 2,00 m se situará a un mínimo de 5,00 m de la línea de vallado, materializado o no, fijada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

e) Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

Art.3.4.18. Zona rural protegida por afecciones Vías Pecuarias (ZRP-AF6/VP)

Comprende las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal de Castielfabib. Es la delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable sometido a Especial Protección de Vías Pecuarias y viene reflejada con el código ZRP-AF6 en la documentación gráfica del Plan.

En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre), en la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

El término municipal de Castielfabib está atravesado por siete vías pecuarias la cual se recogen en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias aprobado el año 1975. Queda enumerada en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- | | |
|---|--------------------------|
| - <i>Vereda del Cabezo.</i> | <i>20 m de anchura</i> |
| - <i>Cordel de los Carriles.</i> | <i>37.5 m de anchura</i> |
| - <i>Cordel de La Hoya del Peral al Más de la Cabrera.</i> | <i>37.5 m de anchura</i> |
| - <i>Cordel de los Cortijos.</i> | <i>37.5 m de anchura</i> |
| - <i>Vereda de las Tovedas.</i> | <i>20 m de anchura</i> |
| - <i>Vereda del Puente de La Hoya Hermosa a Torre Alta.</i> | <i>20 m de anchura</i> |
| - <i>Vereda del Camino de Mazada.</i> | <i>20 m de anchura</i> |

Art.3.4.19. Zona rural protegida por afecciones de Cauces (ZRP-AF7/C)

Dominio público hidráulico

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real

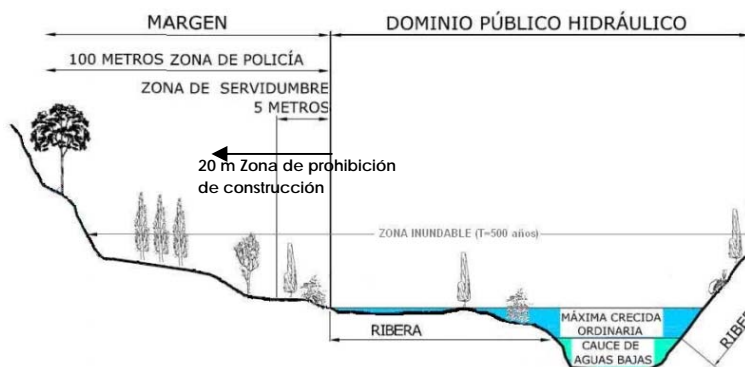
Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.

Cauces y barrancos

1. Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Zona de prohibición de construcción con una anchura de 20 metros. Engloba a la anterior y es la zona que se corresponde con la infraestructura verde asociada a los cauces.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. Es la zona en las que las construcciones u otras actividades que supongan la alteración sustancial del relieve están sometidas a autorización previa de la Confederación Hidrográfica

2.- Sin perjuicio de lo establecido en otras normativas sectoriales, se acotan bandas de protección, en las cuales se restrinjan las intervenciones en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con el siguiente gráfico:



Construcciones existentes.

a.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de servidumbre de 5 m., se considerarán fuera de ordenación y en ellas sólo se podrá realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

b.- Las edificaciones existentes dentro de la zona de prohibición de construcción de 20 m., legalmente implantadas o sobre las que por su antigüedad no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico, solo podrán realizar obras de conservación y mantenimiento previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Art.3.4.20. Zona rural protegida por afecciones Áreas Arqueológicas (ZRP-AF8/ARQ)

Se refleja en los planos de ordenación estructural y en el Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen los usos residenciales, industriales, sanitarios, culturales y recreativos.

El suelo sobre el que se encuentre el yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

No necesitará de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catalogo Protecciones del presente Plan General.

Yacimientos arqueológicos:

<ul style="list-style-type: none">• ARQ1_campos_camino_veguillas Cerro de Viñuelas	<ul style="list-style-type: none">• ARQ2_Castillejo_arroyo_Girell
<ul style="list-style-type: none">• ARQ3_Castellar_cabezo	<ul style="list-style-type: none">• ARQ4_cerro_nava
<ul style="list-style-type: none">• ARQ5_necrópolis_nava	<ul style="list-style-type: none">• ARQ6_Cerro_casascañada_ibe
<ul style="list-style-type: none">• ARQ7_CERRO_colladilla	<ul style="list-style-type: none">• ARQ8_campos_hontanar
<ul style="list-style-type: none">• ARQ9_Bco_castellar	<ul style="list-style-type: none">• ARQ10_hoya_hermosa
<ul style="list-style-type: none">• ARQ11_hijuela	<ul style="list-style-type: none">• ARQ12_viña_vinagra
<ul style="list-style-type: none">• ARQ13_trinchera_sanantonio	<ul style="list-style-type: none">• ARQ14_necrópolis_medieval_barrioso
<ul style="list-style-type: none">• ARQ15_abrigo_carril	<ul style="list-style-type: none">• ARQ16_Cueva_barrancohondo
<ul style="list-style-type: none">• ARQ17_necrópolis_planos	<ul style="list-style-type: none">• ARQ18_Bco_pilar
<ul style="list-style-type: none">• ARQ19_molino_villa	<ul style="list-style-type: none">• ARQ20_villa_vieja

TÍTULO 4. RED PRIMARIA DOTACIONAL

CAPÍTULO 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas

Art.4.1.1. Definición

La red primaria está integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

Art.4.1.2. Reservas de red primaria

1. Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional de red primaria:

- a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- b) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- c) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
- d) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
- e) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o han de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante respecto a cada sector, tales como las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- f) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

2. Las reservas de Red Primaria se clasifican de la siguiente forma:

- a) Red primaria de comunicaciones:
 - Red viaria (PCV)
- b) Red primaria de equipamientos:
 - Deportivo-Recreativo (PQD)
 - Sanitario-Asistencial (PQS)
 - Administrativo-Institucional (PQA)
 - Infraestructura-Servicio urbano (PQI)
- c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:
 - Parques (PVP)

Art.4.1.3. De la red primaria viaria

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y las áreas de servidumbre adyacentes establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

- *Carreteras (PCV):*

Red Primaria de Comunicaciones
Carreteras
N-420 a Cuenca
N-320 de Alicante a Francia
CV-483 a Arroyo Cerezo y Veguillas de la Sierra
CV-482 a Cuesta del Rato
CV-481 a Los Santos
CV-479 al Cuervo

- Red Local:

Se detallan en el apartado correspondiente del presente documento, así como sus afecciones.

- Viario urbano:

Red Primaria de Comunicaciones
Senderos
PRV 131.1 Ruta de la Cruz de los Tres Reinos
PRV 131.2 Ruta de Cavanilles
PRV 131.3 Ruta del Ebrón
PRV 131.4
PRV 131.5 Ruta del Turia

Los principales elementos de la red primaria viaria con carácter de viario urbano son los siguientes:

Red Primaria de Comunicaciones
Viales
PCV-1 Castielfabib (accesos y plaza)
PCV-2 Los Santos (acceso y plaza)
PCV-3 Más de Jacinto (acceso y plaza)
PCV-4 Cuesta del Rato (plaza)

- *Vías Pecuarias:*

Se detallan en el apartado correspondiente de las presentes Normas, así como sus anchuras.

Red Primaria de Comunicaciones
Vías pecuarias
Vereda del Cabezo
Cordel de los Carriles
Cordel de La Hoya del Peral al Más de la Cabrera
Cordel de los Cortijos
Vereda de las Tovedas
Vereda del Puente de La Hoya Hermosa a Torre Alta
Vereda del Camino de Mazada

Art.4.1.4. De la red primaria de equipamientos

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

Superficies de Equipamientos de Red Primaria
DEPORTIVO - RECREATIVO (PQD)
PQD-1 Castielfabib
PQD-2 Los Santos
EDUCATIVO - CULTURAL (PQE)
SANITARIO - ASISTENCIAL (PQS)
PQS-1
ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL (POA)
POA-1 Ayuntamiento Castielfabib
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO (PQI)
PQI-1 Depósito de Los Santos
PQI-2 Depósito Cuesta del Rato
PQI-3 Depósito de Más de Jacinto
PQI-4 Depósito de Más de los Mudos
PQI-5 Depósito de Arroyo Cerezo
PQI-6 Depuradora de Castielfabib
PQI-7 Cementerio de Castielfabib
PQI-8 Cementerio de Los Santos
PQI-9 Cementerio de Cuesta del Rato
PQI-10 Cementerio de Arroyo Cerezo
RESIDENCIAL DOTACIONAL (PQR)

Art.4.1.5. De la red primaria de zonas verdes

Está integrada por el siguiente elemento:

a) Parques públicos (PVP).

PVP1-Parque del Convento de San Guillermo

Capítulo 2. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

Art.4.2.1. Usos dotacionales públicos o privados

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicas o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de las diferentes subzonas de la ordenación pormenorizada. No obstante lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

Art.4.2.2. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares, se permitirán pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.

DISPOSICIONES ADICIONALES

D.A. Primera. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada y de los Planes de Reforma Interior establecidos.

D.A. Segunda. Normas de estudios sectoriales

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Primera. Planeamiento asumido

Tienen el carácter de planeamiento asumido los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Homologación Modificativa de las Normas Subsidiarias de Castielfabib en lo relativo a las ordenanzas de aplicación en sobre suelo urbano en tanto no se apruebe el Plan de Ordenación Pormenorizada

D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan

Primero. Edificaciones no ajustadas al planeamiento:

1. En las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.
2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.
 - b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y solo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el Plan.
 - c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.
 - d) Los edificios e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable que no sean legalizables.
 - e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).
3. El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

Segundo. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan:

- a) En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor,

salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

b) En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

Los edificios catalogados no quedarán en situación de fuera de ordenación.

c) Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

Tercero. Definiciones:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.
- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

D.T. Tercera. Instalaciones agropecuarias

1. Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de reforma o ampliación, con trámite de autorización previa, en el caso de que no sea preciso adoptar contra ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los 1.000 m², límite hasta el que será posible, en todo caso, la ampliación.

2. Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso se entenderán implícitas para la

tramitación del expediente de solicitud de autorización previa las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a la normativa sobre medio ambiente.

3. Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas con riesgo de inundación no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

DISPOSICIONES FINALES

D.F. Primera. Entrada en vigor

El Plan General Estructural entrará en vigor a la publicación en el B.O.P. del acuerdo aprobatorio, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas.

D.F. Segunda. Cláusula derogatoria

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Castielfabib, salvo en lo relativo a las ordenanzas de la edificación aplicable con carácter transitorio a las zonas estructurales de suelo urbano.