



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

- 1. TÍTULO PRELIMINAR. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO**
- 2. TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**
- 3. TÍTULO II. NORMAS DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE**
- 4. TÍTULO III. DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES**
- 5. TÍTULO IV. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA**
- 6. TÍTULO V. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**
- 7. TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
- 8. TÍTULO VII. EL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRUCTURAL**

HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ANEXO I. ABREVIATURAS Y SIGLAS



Ajuntament
de Castelló

Pla General #CastellóCiutatViva

EQUIPO REDACTOR

Sección de Desarrollo Urbanístico

Consuelo Leal Jiménez. Arquitecta directora

Sara Llorens Piñana. Arquitecta

José Luis Calabuig Ortúñoz. Arquitecto

Rosa Pardo Marín. Arquitecto

María Elena Gil Navarro. Ingeniero agrónomo

Ana Miguel Escriche. Licenciada en Ciencias Ambientales

Paula Piñana Sancho. Arquitecto técnico

Juan Barreda Barberá. Licenciado en Derecho

Antonio Escrig Sáez. Administrativo

Luis Benito Tirado. Delineante

Minerva Vidal Ferrando. Delineante

María Pilar Pradas Salvador. Delineante

Domingo Martínez Montagud. Aparejador

José María Prades Manzano. Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Ana Isabel Albert Gual. Administrativa

ESTUDIOS SECTORIALES

Estudio Ambiental y Territorial Estratégico: **Omicron Amepro**

Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte: **Planifica, S.L.**

Estudio Acústico: **Acústica y Telecomunicaciones, S.L.**

Estudio de Inundabilidad: **Omicron Amepro**

Estudio de Paisaje: **UTE Estudio de Paisaje de Castellón**

Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica: **Garcia Campá y Llidó**

Informe de Impacto de Género: **Universidad Politécnica de Valencia, Eva Álvarez y Carlos Gómez**

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico: **Unomil Arquitectos, S.L.**

Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico: Reis Lloria Adanero Sergi Selma Castell UTE

Estudio, Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana: **Inpru-CS**

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**

Listado de los documentos del PGE que se presentan:

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1. Memoria Informativa
2. Planos de Información

2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte
 3. Estudio Acústico
 4. Estudio de Inundabilidad
 5. Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos
 6. Estudio de afección a la Red Natura
3. Estudio de Paisaje
4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
(contiene estudio de superficie de suelo para actividades económicas)
5. Informe de Impacto de Género

3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Planos de Ordenación Estructural
2. Normas Urbanísticas de rango estructural
3. Fichas de zona
4. Fichas de gestión
5. Catálogo de Protecciones

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

5. MEMORIA RESUMIDA

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

INDICE

TÍTULO PRELIMINAR. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

CAPÍTULO I. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- 1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde
- 1.2. Utilización racional del suelo
- 1.3. Protección del paisaje
- 1.4. El medio natural y rural
- 1.5. La protección del patrimonio
- 1.6. Recursos hídricos

CAPÍTULO II. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- 2.1. La ciudad y el entorno urbano
- 2.2. Dotaciones y equipamientos
- 2.3. Transporte público
- 2.4. Contaminación acústica, lumínica y atmosférica
- 2.5. Acceso a la vivienda

CAPÍTULO III. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

- 3.1. Con carácter general
- 3.2. En los suelos urbanos y urbanizables
- 3.3. En el suelo no urbanizable
- 3.4. La ordenación de la Marjal

CAPÍTULO IV. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD PARA LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1. Objeto y ámbito territorial
- Artículo 1.2. Normativa aplicable
- Artículo 1.3. Contenido
- Artículo 1.4. Período de vigencia
- Artículo 1.5. Revisión y modificación del Plan

- Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan
- Artículo 1.7. Publicidad
- Artículo 1.8. Ejecutoriedad y obligatoriedad
- Artículo 1.9. Competencias y participación social

TÍTULO II. NORMAS DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN, FUNCIONES Y ELEMENTOS

- Artículo 2.1.1. Infraestructura Verde: concepto y definición en el término municipal
- Artículo 2.1.2. Funciones en el término municipal
- Artículo 2.1.3. Espacios que componen la Infraestructura Verde

CAPÍTULO II. CONDICIONES EN LOS DIFERENTES ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

- Artículo 2.2.1. Condiciones de carácter general en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde
- Artículo 2.2.2. Condiciones en los espacios naturales de interés ambiental
- Artículo 2.2.3. Condiciones en los elementos de interés paisajístico
- Artículo 2.2.4. Condiciones en los espacios de valor cultural y social
- Artículo 2.2.5. Condiciones de los elementos de conexión
- Artículo 2.2.6. Normas de integración paisajística en las actuaciones

TITULO III. DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES

- Artículo 3.1. Objeto y aplicación
- Artículo 3.2. Normas del Estudio ambiental y territorial estratégico
- Artículo 3.3. Normas del Plan de Movilidad
- Artículo 3.4. Normas del Estudio acústico
- Artículo 3.5. Normas del Estudio de inundabilidad
- Artículo 3.6. Normas del Estudio de paisaje
- Artículo 3.7. Normas del Catálogo de Protecciones

TÍTULO IV. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA

- Artículo 4.0.1. Configuración de la red primaria

CAPÍTULO I. RED VIARIA

- Artículo 4.1.1. Régimen general de usos
- Artículo 4.1.2. Condiciones generales
- Artículo 4.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales

Artículo 4.1.4. Condiciones particulares para los aparcamientos

Artículo 4.1.5. Condiciones particulares para la red viaria no motorizada

CAPÍTULO II. EQUIPAMIENTOS

Artículo 4.2.1. Régimen general de usos

Artículo 4.2.2. Parámetros de la edificación

Artículo 4.2.3. Condiciones de la urbanización

CAPÍTULO III. ZONAS VERDES

Artículo 4.3.1. Régimen general de usos

Artículo 4.3.2. Condiciones de la urbanización

TÍTULO V CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 5.1.1. Clasificación de suelo

Artículo 5.1.2. Suelo urbano

Artículo 5.1.3. Suelo urbanizable

Artículo 5.1.4. Suelo no urbanizable

Artículo 5.1.5. La clasificación del suelo en el área de la Marjal

Artículo 5.1.6. Áreas de minimización de impactos

Artículo 5.1.7. Planes modificativos de la clasificación o calificación de suelo

CAPÍTULO II. USOS DEL SUELO

Artículo 5.2.1. Clasificación de los usos

Artículo 5.2.2. Uso residencial

Artículo 5.2.3. Uso industrial

Artículo 5.2.4. Uso terciario

Artículo 5.2.5. Uso dotacional

Artículo 5.2.6. Uso rústico

Artículo 5.2.7. Condiciones generales de los diferentes usos

TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 6.0.1. Clasificación de las zonas de ordenación

Artículo 6.0.2. Fichas de las zonas de ordenación estructural

Artículo 6.0.3. Normas aplicables en las zonas de ordenación

CAPÍTULO I**ZONAS URBANIZADAS**

- Artículo 6.1.0.1. Disposiciones generales
Artículo 6.1.0.2. Condiciones ambientales

Sección 1ª. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

- Artículo 6.1.1.1. Objeto y aplicación
Artículo 6.1.1.2. Condiciones ambientales

Sección 2ª. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

- Artículo 6.1.2.1. Objeto y aplicación

Sección 3ª. ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR)

- Artículo 6.1.3.1. Objeto y aplicación

Sección 4ª. ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH)

- Artículo 6.1.4.1. Objeto y aplicación
Artículo 6.1.4.2. Condiciones generales
Artículo 6.1.4.3. Parcelario
Artículo 6.1.4.4. Volumen y forma de los edificios
Artículo 6.1.4.5. Condiciones tipológicas
Artículo 6.1.4.6. Tratamiento de las fachadas y paramentos verticales visibles desde el espacio público
Artículo 6.1.4.7. Tratamiento de cubiertas
Artículo 6.1.4.8. Tratamiento de los espacios públicos
Artículo 6.1.4.9. Medidas especiales para la revitalización de los elementos catalogados

CAPÍTULO II**ZONAS DE NUEVO DESARROLLO**

- Artículo 6.2.0.1. Disposiciones generales
Artículo 6.2.0.2. Condiciones de desarrollo

CAPÍTULO III**ZONAS RURALES**

- Artículo 6.3.0.1. Objeto y aplicación
Artículo 6.3.0.2. Parcelaciones
Artículo 6.3.0.3. Condiciones generales para todos usos
Artículo 6.3.0.4. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares.
Artículo 6.3.0.5. Vivienda aislada familiar
Artículo 6.3.0.6. Actividades extractivas
Artículo 6.3.0.7. Explotación de generación de energía procedentes de fuentes renovables
Artículo 6.3.0.8. Actividades industriales o productivas
Artículo 6.3.0.9. Actividades terciarias o de servicios

- Artículo 6.3.0.10. Condiciones de emplazamiento
- Artículo 6.3.0.11. Condiciones ambientales
- Artículo 6.3.0.12. Condiciones de la edificación
- Artículo 6.3.0.13. Vallados y cerramientos de parcela
- Artículo 6.3.0.14. Anuncios y carteles
- Artículo 6.3.0.15. Residuos
- Artículo 6.3.0.16. Tendidos de instalaciones
- Artículo 6.3.0.17. Protección de los recursos hídricos
- Artículo 6.3.0.18. Protección de la vegetación
- Artículo 6.3.0.19. Prevención de riesgos naturales o inducidos
- Artículo 6.3.0.20. Protección de cavidades
- Artículo 6.3.0.21. Protección de la fauna
- Artículo 6.3.0.22. Reservas dotacionales
- Artículo 6.3.0.23. Áreas de minimización de impactos

Sección 1ª. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG)

- Artículo 6.3.1.1. Objeto y aplicación
- Artículo 6.3.1.2. Usos permitidos y condiciones generales
- Artículo 6.3.1.3. Condiciones en la subzona ZRC-AG-1. Exterior ronda
- Artículo 6.3.1.4. Condiciones en la subzona ZRC-AG-2. Molí Casalduch
- Artículo 6.3.1.5. Condiciones en la subzona ZRC-AG-3. Marrada - Barranc del Sol
- Artículo 6.3.1.6. Condiciones en la subzona ZRC-AG-4. Marjal

Sección 2ª. ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-AG)

- Artículo 6.3.2.1. Objeto y aplicación
- Artículo 6.3.2.2. Usos permitidos y condiciones generales
- Artículo 6.3.2.3. Condiciones en la subzona ZRP-AG-1. Cultivos de la Plana
- Artículo 6.3.2.4. Condiciones en la subzona ZRP-AG-2. Ramell – Riu Sec
- Artículo 6.3.2.5. Condiciones en la subzona ZRP-AG-3. Benadresa oeste

Sección 3ª. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

- Artículo 6.3.3.1. Objeto y aplicación
- Artículo 6.3.3.2. Condiciones para los usos permitidos
- Artículo 6.3.3.3. Condiciones en la subzona ZRP-NA-LG Legislación medioambiental
- Artículo 6.3.3.4. Condiciones en la subzona ZRP-MU-1. Forestal
- Artículo 6.3.3.5. Condiciones en la subzona ZRP-MU-2. Coto Arrocero
- Artículo 6.3.3.6. Condiciones en la subzona ZRP-MU-3. Huerta de Sazón
- Artículo 6.3.3.7. Condiciones en la subzona ZRP-MU-4. Bovalar - Magdalena

Sección 4ª. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

- Artículo 6.3.4.1. Objeto y aplicación
- Artículo 6.3.4.2. Condiciones para los usos permitidos
- Artículo 6.3.4.3. Condiciones en las diferentes subzonas

Sección 5ª. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

- Artículo 6.3.5.1. Objeto y aplicación
- Artículo 6.3.5.2. Condiciones para los usos permitidos
- Artículo 6.3.5.3. Condiciones en las diferentes subzonas

TÍTULO VII. EL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTRUCTURAL**CAPÍTULO I. EL DESARROLLO DEL PLAN**

- Artículo 7.1.1. El Plan de Ordenación Pormenorizada
- Artículo 7.1.2. Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural
- Artículo 7.1.3. Iniciativa en la formulación del planeamiento
- Artículo 7.1.4. Planes de Reforma Interior
- Artículo 7.1.5. Planes Especiales
- Artículo 7.1.6. Planes Parciales
- Artículo 7.1.7. Estudios de Detalle
- Artículo 7.1.8. Reajustes de las determinaciones del plan

CAPÍTULO II. LA EJECUCIÓN DEL PLAN

- Artículo 7.2.1. Formas de ejecutar el Plan
- Artículo 7.2.2. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas
- Artículo 7.2.3. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas
- Artículo 7.2.4. Ejecución del suelo urbanizable
- Artículo 7.2.5. Criterios a tener en cuenta en la adjudicación de Programas para el desarrollo de actuaciones

CAPÍTULO III. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

- Artículo 7.3.1. Conceptos
- Artículo 7.3.2. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado
- Artículo 7.3.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado
- Artículo 7.3.4. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS URBANO O URBANIZABLES

- 7.4. Condiciones de urbanización

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Artículo 7.5.1. Edificios en situación de inadecuación
- Artículo 7.5.2. Inadecuación sustantiva
- Artículo 7.5.3. Inadecuación diferida

- Artículo 7.5.4. Inadecuación circunstancial
- Artículo 7.5.5. Inadecuación adjetiva
- Artículo 7.5.6. Otras situaciones de inadecuación
- Artículo 7.5.7. Cumplimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento

CAPÍTULO VI. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

- Artículo 7.6.1. Ámbitos permitidos
- Artículo 7.6.2. Condiciones de la autorización

HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ANEXO I. ABREVIATURAS Y SIGLAS

Título preliminar. Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto

El objeto de este apartado es definir los criterios y estrategias que identifiquen los objetivos fundamentales del planeamiento municipal, adecuándolo a la política territorial de la Generalitat Valenciana.

Como primera directriz se asumen los objetivos establecidos en el art 3 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, y particularmente sus apartados 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23 y 24.

Las directrices se estructuran del siguiente modo:

1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- 1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde
- 1.2. Utilización racional del suelo
- 1.3. Protección del paisaje
- 1.4. El medio natural y rural
- 1.5. La protección del patrimonio
- 1.6. Recursos hídricos

2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- 2.1. La ciudad y el entorno urbano
- 2.2. Dotaciones y equipamientos
- 2.3. Transporte público
- 2.4. La contaminación acústica
- 2.5. El acceso a la vivienda

3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

- 3.1. Con carácter general.
- 3.2. En los suelos urbanos y urbanizables
- 3.3. En el suelo no urbanizable
- 3.4. La ordenación de la Marjal

Capítulo I. Directrices relativas a la sostenibilidad

1.1. Objetivos y directrices relativas a la Infraestructura Verde

1. La infraestructura verde será elemento determinante de la ordenación territorial y urbanística en todo el término municipal, de modo que sus necesidades de funcionamiento condicionarán la implantación de usos y actividades en el territorio.
2. En orden a conseguir su carácter de estructura vertebradora del territorio, se estudiarán soluciones de ordenación para conseguir la continuidad de la infraestructura verde en los puntos conflictivos, como por ejemplo, la conexión en sentido norte-sur, a ambos lados de las avenidas del Mar y Hermanos Bou.
3. Se potenciará la incorporación de una red de “vías verdes” que conecten las principales zonas verdes y equipamientos y se establecerán directrices para su urbanización.
4. De acuerdo con el carácter y funcionalidad de los elementos que integran la Infraestructura verde, se establecen criterios para regular y orientar las actuaciones que les afecten.

1.2. Utilización racional del suelo

a) Criterios de clasificación

1. El Plan Estructural ha desclasificado una parte importante de los suelos urbanizables, tanto residenciales como industriales, que estaban previstos en el plan general anterior, y que durante los años de su vigencia no tuvieron expectativas de desarrollo.
2. Las áreas de nuevo desarrollo se delimitarán de forma que contribuyan a configurar los bordes urbanos, completar ámbitos semiurbanizados, coser implantaciones residenciales de núcleos periféricos y favorecer la continuidad de la Infraestructura Verde. Todo ello conforme a los indicadores de ocupación de suelo establecidos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
3. El plan propone el mantenimiento del modelo de ciudad compacta que caracteriza la ciudad actual, priorizando la urbanización y el desarrollo de los enclaves urbanos intersticiales, que necesitan una reconversión de usos o reestructuración urbana, y que se desarrollarán en la ordenación pormenorizada.

b) Secuencia del desarrollo territorial

En el desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables previstos en este plan, se priorizará la ejecución los primeros sobre los segundos, ya que los urbanos por estar más próximos a la ciudad consolidada, contribuyen mejor a la necesaria cohesión de los tejidos existentes.

La cohesión de las implantaciones dispersas existentes, la unión de barrios o grupos aislados y el acabado de los bordes deshilachados de la ciudad, deben ser los criterios que prioricen la ejecución de unos ámbitos frente a otros.

En este sentido, serían prioritarios los sectores de Cremor o Tombatosals, que completan vacíos en la trama urbana y contribuyen a cohesionar implantaciones residenciales en el borde de la ciudad y grupos periféricos.

Con carácter general, los elementos de la Red Primaria, que se han de obtener con el desarrollo de los distintos sectores, no se han adscrito de forma concreta a cada uno de ellos (con alguna excepción que se concreta en el ficha del sector). Dicha adscripción se decidirá en el momento de desarrollo de cada sector, en función de cual de ellos sea más necesario para la ciudad en ese momento.

1.3. Protección del paisaje

1. Criterios de sostenibilidad

- α) De carácter ambiental:
 - 1. Proteger, ordenar y gestionar el paisaje de forma que:
 - a) Pueda ser disfrutado en la actualidad y se garantice su disfrute por las generaciones futuras.
 - b) Actúe como coadyuvante para preservar los valores medioambientales y como elemento clave del mantenimiento de la biodiversidad, la salud pública, la calidad del aire, el agua y el suelo a niveles suficientes para preservar la vida y el bienestar humanos.
 - c) Actúe como elemento corrector del cambio climático y como factor decisivo en el establecimiento de figuras de protección medioambiental.
 - 2. Favorecer la inclusión del paisaje en la política local, como factor ambiental a auditar y contemplar en los planes y programas municipales.
- β) De carácter social:
 - 1. Conservar, restaurar o mejorar el carácter del paisaje:
 - a) Como elemento de pertenencia, identidad, bienestar y cohesión social.
 - b) Como elemento cultural, patrimonial, lúdico y formativo.
 - 2. Incrementar la sensibilización de la sociedad civil, las organizaciones privadas y las autoridades públicas respecto del valor de los paisajes, su papel y su transformación.
 - 3. Mejorar el conocimiento y formación en la Cultura del Paisaje, poniendo de manifiesto y mejorando su valoración social.
 - 4. Promover la participación ciudadana en todos los procesos de protección, ordenación y gestión.
- χ) De carácter económico:
 - 1. Restaurar, mejorar y mantener la viabilidad económica de los elementos productivos del paisaje, de forma que se compatibilicen sus usos productivos actuales y futuros con la conservación, restauración y/o mejora de su carácter.
 - 2. Integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística, y en sus políticas en materia de cultura, medioambiental, agrícola, social y económica, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.
 - 3. Procurar la localización idónea de las actividades humanas de cualquier naturaleza, permitiendo una ocupación del suelo sostenible.

2. Objetivos de calidad paisajística

- a) Proteger las vistas de los principales hitos geográficos, los espacios abiertos señalados en el Plan y las características del territorio que constituyen referentes del paisaje.
- b) Preservar el carácter de las unidades de paisaje, procurando evitar su alteración con elementos discordantes o integrar en ellas las actuaciones propuestas y los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable.
- c) Crear una red de itinerarios paisajísticos para senderismo y eco-turismo, conforme al Art. 2.1.6 de estas NNUU.
- d) Reducir en lo posible el impacto de la edificación en el paisaje, procurando su integración en el entorno.

1.4. El medio natural y rural

- a) Se analizarán las características del suelo rural, identificando sus valores: agrícolas, ambientales, naturales, culturales, etc., que servirán de base para fundamentar su clasificación y calificación, procurando su potenciación y evitando su consideración como suelo residual.
- b) Se realizará un estudio pormenorizado sobre las zonas de interés de la Marjal, identificando puntos donde se localicen hábitats de biodiversidad interesante, a efectos de realizar actuaciones encaminadas a su conservación y protección.
- c) Se pretende potenciar la agricultura ecológica en zonas peri-urbanas, con el objetivo de que tengan simultáneamente una consecuencia social, económica y de mejora del paisaje de los entornos urbanos. A estos efectos parece conveniente definir ámbitos de preferencia de estas actuaciones, como la zona del molí Casalduch o los alrededores de la cuadra del Borriolench, en la medida de que no sean requeridos como suelos de expansión.

1.5. La protección del patrimonio

a) Patrimonio cultural

1. El Catálogo de Protecciones identifica los espacios más valiosos y relevantes del municipio de Castellón. En particular, la sección de patrimonio cultural recoge los espacios arquitectónicos, arqueológicos y etnológicos más identitarios y representativos, incorporando los bienes de interés cultural (BIC), los bienes de relevancia local (BRL), y otros elementos que, atendiendo a su singular expresión artística o a su contribución en la configuración del paisaje rural o urbano de Castellón a lo largo de su historia, se consideran merecedores de protección. La misma sección del catálogo establece normas para garantizar su protección y conservación, o para fijar la vigilancia y las condiciones particulares que deben seguirse en las intervenciones sobre estos bienes.
2. El Plan General de Castellón considera el patrimonio como una realidad amplia y dinámica que trasciende la mera catalogación individual de los bienes culturales merecedores de protección. La salvaguarda del patrimonio de Castellón deberá perseguir, más allá de su necesaria protección y conservación, la posibilidad de mantenerlo en uso y fomentar su disfrute, posibilitando intervenciones que permitan adaptarlo a las condiciones necesarias para ello.
3. Se fomentará la protección y la conservación del patrimonio sin descontextualizarlo ni aislarlo del entorno físico y social en el que se encuentra, apostando por preservar el carácter de los entornos de protección de los bienes declarados. En ese sentido, se procurará poner en valor y hacer reconocible la autenticidad de los elementos catalogados evitando la musealización del patrimonio o la formalización de parques temáticos culturales -que a largo plazo resultarían insostenibles e inviables- y entendiendo que, de manera indisociable, el patrimonio constituye parte de la experiencia en una ciudad viva y cambiante que refleja la expresión de un tejido social, de unas formas de vida y de unas costumbres particulares (patrimonio inmaterial).
4. Dentro de todo este patrimonio, merece una consideración singular el Núcleo Histórico Tradicional que, como conjunto, permite interpretar las señas históricas de la ciudad y manifiesta la evolución de la sociedad de Castellón hasta nuestros días.

b) Patrimonio natural y rural

1. Se fomentará la conservación y conocimiento de las Unidades y Recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y de los elementos de interés cultural, incluyéndolos en el Catálogo de Protecciones, propiciando su restauración y conservación, facilitando la información y conocimiento de los mismos, y evitando actuaciones que puedan dañarlos.
2. Se fomentará el conocimiento y disfrute públicos del patrimonio natural y rural, potenciando recorridos de interés paisajístico-cultural apoyados en las vías pecuarias y caminos rurales que

cruzan el municipio, relacionando los diferentes sistemas de espacios abiertos e integrando sus hitos paisajísticos. Estos senderos tendrán inicio preferiblemente en el casco urbano, para vincularlos a la población, conectarán en lo posible con los caminos existentes y comunicarán con las Unidades y Recursos Paisajísticos de mayor valor señalados en el Estudio de Paisaje.

1.6. Recursos hídricos

Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los recursos hídricos, en consonancia con lo establecido en el art 9 de la LOTUP, se adoptan los siguientes criterios:

- a) Se identifican los puntos de captación de agua para el consumo humano, regulando perímetros de protección en torno a ellos.
- b) Se adaptarán los nuevos desarrollos territoriales a la disponibilidad de recursos hídricos. En este sentido, ya está justificado en el Informe de Recursos Hídricos que se incorpora a este PGE, que la concesión de suministro de agua potable autorizada por la CHJ, es suficiente para la totalidad de los desarrollos territoriales que se prevén.
- c) Se valorizan los paisajes del agua y el patrimonio hidráulico, respetando el régimen de escorrentías y la morfología de los cauces y ubicando espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión.
- d) Se prevé la ejecución de infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al dominio público hídrico o marítimo y aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.

Capítulo II. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

2.1. La ciudad y el entorno urbano

a) Calidad del ambiente urbano

1. Se procurará la adopción de medidas tendentes a incentivar la rehabilitación del patrimonio edificado y la edificación de los solares vacantes.
2. Se analizarán especialmente, las problemáticas de aquellos ámbitos degradados que no se han desarrollado en el marco del planeamiento anterior, revisando los usos previstos y la ordenación pormenorizada, adaptándolos a los requerimientos sociales de este momento.
3. La ordenación de suelos (tanto urbanos como urbanizables) de carácter residencial, garantizará la existencia de actividades terciarias dentro de su ámbito, debiendo destinar a estos usos al menos un 10% de la edificabilidad total.
4. Se fomentará el traslado de las actividades industriales existentes junto a zonas residenciales, si resultan incompatibles con estas, propiciando su sustitución por usos terciarios o equipamientos.
5. Se pretende dar cabida a los criterios de preferencia de la población, mediante técnicas que permitan su participación en la elaboración de propuestas y el establecimiento de los objetivos de calidad.
6. Se pretende restaurar y consolidar las zonas urbanas y periurbanas, proporcionando un borde definido que configure la fachada de la ciudad, definiendo sus límites e integrándola con el medio natural que la rodea.

b) Accesibilidad en el espacio público

- a) Se propone ampliar el área peatonalizada del centro histórico, incluyendo los antiguos arrabales al norte y al sur.
- a) En el tratamiento de las grandes vías de tráfico, se procurará la continuidad de los recorridos peatonales y ciclistas, minimizando las interrupciones causadas por los cruces con otras vías.
- b) En los diseños de la red secundaria, se favorecerán los espacios para el peatón, estudiando anchos de aceras, dotación de arbolado, mobiliario urbano conveniente, accesibilidad para personas con movilidad reducida, etc.
- c) Se pretende crear una red de "vías verdes amables" que conecten los principales equipamientos, fijando directrices para la distribución de su sección y su urbanización.
- d) Se propiciarán actuaciones sobre la Vía Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana, y otros caminos históricos de interés como el camino Caminás, que se convertirán en vías verdes de circulación preferente ciclopeatonal introduciendo espacios de ocio y descanso a lo largo de su recorrido.
- e) Las actuaciones de urbanización o reurbanización en el entorno de centros escolares, deben resolver la accesibilidad peatonal segura, proponiendo itinerarios de "caminos escolares".

2.2. Dotaciones y equipamientos

- a) Con los parques públicos de la red primaria se mejora el ratio actual de metros cuadrados por habitante, de zona verde de carácter estructural. En algunos casos, estos parques serán suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde del municipio, contribuyendo así a la definición y cumplimiento de su función territorial.
- b) Así, las zonas identificadas como de mayor valor ambiental, en el área litoral de la marjal, se definirán como parques públicos de la Red Primaria, permitiendo de este modo su contemplación y disfrute por el conjunto de la ciudadanía.
- c) En la ordenación pormenorizada, la ubicación de las dotaciones públicas obedecerá a criterios de centralidad, accesibilidad y representatividad del espacio en que se ubiquen.
- d) Las actuaciones de urbanización en los espacios públicos, diferenciarán las zonas de tránsito, peatonal, ciclista o tráfico rodado, de los espacios de estancia, que se diseñarán atendiendo a su orientación y con un adecuado tratamiento del arbolado y la pavimentación. El mobiliario urbano, su diseño y ubicación atenderá a las características de los distintos grupos de usuarios y personas con movilidad reducida, persiguiendo una finalidad inclusiva que garantice la implementación de las medidas de género.
- e) Se pretende acondicionar áreas específicas para aparcamiento público de vehículos, incluyendo plazas de aparcamiento para personas con discapacidad, especialmente junto a las principales zonas verdes y equipamientos, y en los accesos a la población.

2.3. Transporte público

1. En la medida de las posibilidades del Plan, se fomentará la implantación de servicios regulares de transporte público y colectivo, y de instalaciones que faciliten la intermodalidad en los medios de transporte, y que fomenten y hagan atractivo su uso. Se propondrá para ello la mejora del transporte público en las comunicaciones con las principales poblaciones de su entorno, reservando el suelo que se estime necesario para ello en el Plan. Castellón dispone de un servicio de autobús de tránsito rápido, denominado TRAM, que discurre por una plataforma reservada, cruzando de este a oeste toda la ciudad y conectándola con la línea de costa. Con este mismo nivel de servicio, es necesaria la implantación de otras líneas que conecten, por el sur, con los municipios de Almazora y Vila-Real y por el norte, con el de Benicasim.
2. Para mejorar la intermodalidad del transporte público con otros medios, se prevé el establecimiento de aparcamientos disuasorios en los cuatro vértices de la ciudad, que deben

- estar situados cerca de las rondas de circunvalación y conectados con líneas de transporte público. También deben situarse, en sus inmediaciones, aparcamientos para bicicletas.
3. Con objeto de fomentar el transporte público en el municipio, facilitar la accesibilidad de los ciudadanos y mejorar la calidad del ambiente urbano en relación con la movilidad, se propone:
- Dotar a las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo de viales perimetrales y conexiones a la red de carreteras que permita acceder a las diferentes áreas sin atravesar la población.
 - Dar preferencia al tráfico no motorizado en la red viaria interna de las zonas residenciales, y limitar la velocidad del motorizado para hacerlo compatible con ellas.
 - Acondicionar recorridos no motorizados, peatonales y para bicicletas, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones que conforman la ordenación estructural.
 - Incluir aparcamientos para bicicletas en las principales dotaciones y áreas urbanas.
 - Fomentar las conexiones con el transporte público, especialmente con el ferrocarril, y la intermodalidad con la bicicleta.
 - Limitar el tránsito y aparcamiento de vehículos privados en el casco urbano de la población, particularmente en la zona de Núcleo Histórico, sin perjuicio para los residentes ni para las actividades legalmente establecidas en él.

2.4. Contaminación acústica, lumínica y atmosférica

- Se pretende reducir la contaminación lumínica, acústica y atmosférica generada por los usos y actividades permitidos por el Plan, a los niveles admisibles de cada Zona en función de su uso. Se establecerán para ello, en el plan de ordenación pormenorizada, normas limitando la iluminación y la emisión de ruidos al exterior, y puntos para instalaciones o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica.
- En las zonas colindantes a carreteras, se propone el establecimiento de medidas correctoras necesarias para no superar los límites sonoros admisibles en función de los usos previstos.
- En el casco urbano, se propone reducir en lo posible el tráfico motorizado y su velocidad.
- Se fomentará la eficiencia energética de los edificios, el uso de energías renovables de la forma más amplia posible, el ahorro en el consumo de agua y el reciclaje de residuos, incorporando criterios de arquitectura bioclimática en el diseño de las edificaciones (orientación, apertura de ventanas, materiales de construcción, cubiertas ajardinadas, etc.), especialmente en las nuevas actuaciones de urbanización y en los equipamientos públicos.

2.5. Acceso a la vivienda

El Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón es un documento de directrices de ordenación territorial que está en estos momentos en proceso de elaboración por la Consellería de Infraestructuras y Vertebración del Territorio. Entre otras cuestiones, este Plan abordará la relativa a la demanda de vivienda protegida pública en el área metropolitana a la que pertenece este municipio.

Las directrices que adopte el ayuntamiento de Castellón respecto a la vivienda protegida deberán estar en concordancia con los resultados del PAT del área funcional en la que estamos incluidos.

El ayuntamiento hará una evaluación de los datos que se deduzcan de este documento, complementándolos con otros procedentes de fuentes municipales, con la finalidad de concretar un Estudio de necesidades de Viviendas Protegidas en el término municipal.

A estos efectos, el ayuntamiento dispone ya del Estudio de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana; un documento en el que se han analizado indicadores de carácter social, económico y urbanístico, muchos de los cuales servirán de orientación en la definición de las necesidades de vivienda, concretando áreas donde los porcentajes de reserva puedan ser mayores.

A la vista de todos estos datos, el ayuntamiento hará una distribución de vivienda protegida en los diferentes ámbitos de desarrollo (sectores y unidades de ejecución) que, sin disminuir los resultados totales, incremente, en algunos ámbitos los porcentajes de referencia establecidos ahora y los disminuya en aquellos sectores que por su ubicación y tipología no sean adecuados para la implantación de estas viviendas. En el estudio debe también analizarse una distribución entre diferentes tipos de protección: residencia permanente en régimen de alquiler, vivienda para colectivos desfavorecidos (personas mayores con discapacidad o menores de 35 años)

A falta de este estudio global en el término municipal, en la fase de desarrollo y ejecución de cada uno de los ámbitos, los instrumentos de planeamiento que desarrolle cada sector, deberán estudiar las necesidades de vivienda social en su ámbito, en orden a incrementar, si procede, los porcentajes de referencia establecidos (30% en suelo urbanizable y 10% en suelo urbano).

Los instrumentos de planeamiento determinarán la ubicación de las parcelas destinadas a este fin, integrándolas en el tejido urbano, con tipologías adecuadas que fomenten la integración social y eviten la segregación.

Capítulo III. Directrices relativas a la ordenación

3.1. Con carácter general.

Se pretende aplicar, tanto en la ordenación estructural como pormenorizada, los criterios del Informe de Impacto de Género del Plan y el documento "SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano", de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

3.2. En los suelos urbanos y urbanizables

- a) Ordenar el desarrollo urbano concentrando recursos y asentamientos con niveles de calidad adecuados, conforme al modelo de ciudad compacta propugnado por la legislación, evitando la dispersión espacial del crecimiento urbano y modelos de ocupación del territorio extensivos o disgregados.
- b) Permitir la implantación de las diferentes actividades en que se basa la economía local con las limitaciones que imponen los riesgos ambientales del área y la conservación del medio natural.
- c) Incorporar las redes de infraestructuras supramunicipales y la planificación territorial, a fin de adaptar a ellas el desarrollo urbano.
- d) Evitar la degradación del casco antiguo de Castellón de la Plana, protegiendo los trazados urbanos tradicionales y la tipología edificatoria existente, regulando los tipos edificatorios.
- e) Proteger, conservar y mejorar la calidad los espacios naturales del territorio, asignarles usos acordes con su naturaleza y vertebrarlos mediante la Infraestructura Verde.
- f) Facilitar la gestión del suelo, propiciando que las áreas destinadas a los diferentes usos cuenten con las dotaciones urbanísticas adecuadas para ello, mediante los mecanismos previstos en la legislación.
- g) Potenciar el transporte público o colectivo y sistemas de movilidad sostenibles, conectando las áreas residenciales, las productivas y las principales dotaciones mediante recorridos peatonales y ciclistas, a lo que también contribuye el modelo de ciudad compacta propugnado.

3.3. En el Suelo No Urbanizable

- a) En la Zona de Protección Agrícola, mantener en lo posible los cultivos actuales, conservar sus valores paisajísticos y evitar nuevas transformaciones que afecten al de Protección Natural colindante y su ocupación con fines no vinculados a este uso.
- b) En las Zonas de Protección Natural o por Riesgos, evitar nuevas transformaciones de suelo, su ocupación con fines no vinculados a los bienes a proteger y actuaciones o actividades que menoscaben los valores a proteger o incrementen sus riesgos ambientales, salvo los estrictamente necesarios para su conservación y las excepciones contempladas en la legislación, con las medidas correctoras adecuadas.
- c) Zonificar el Suelo No Urbanizable Común para facilitar la implantación de actividades compatibles en él que posibiliten un uso racional y sostenible del territorio, contribuyendo al desarrollo económico del municipio y evitando la actual dispersión de actividades, que multiplican las dotaciones e infraestructuras necesarias y amplían las áreas afectadas por las molestias que generan.
- d) En los núcleos dispersos existentes, evitar su expansión, completar sus dotaciones y programar la aplicación de medidas correctoras de sus impactos ambientales, especialmente su integración en el entorno.

3.4. La ordenación de la Marjal

a) Tipos de suelo

1. El objetivo es minimizar los impactos negativos que ha sufrido este territorio, en décadas anteriores y potenciar los valores naturales que aún se detectan en él; congelando, por tanto, el crecimiento residencial producido, permitiendo el mantenimiento de las viviendas existentes y evitando nuevos crecimientos.
2. Se tendrá en cuenta la existencia de agrupaciones de viviendas que tienen una estructura y morfología de suelo urbanizado. Coincidirán básicamente con lo que, en el Plan Especial de la Marjalería, se delimitaban como "actuaciones integradas en suelo urbano".
3. No se clasificará ninguna superficie como suelo urbanizable.
4. Se potenciarán los valores del suelo no urbanizable, protegiendo aquellos terrenos en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal. Dentro de estas zonas se distinguirán subzonas, atendiendo a las características precisas de los elementos naturales existentes, fundamentalmente a la presencia del agua en superficie.
5. El resto de los terrenos incluidos en el área de la Marjal, donde no se detecten especiales valores a proteger, se consideran suelo no urbanizable común. Son zonas que han evolucionado sin una antropización excesiva del uso residencial, manteniendo en mayor o menor medida, las condiciones naturales de marjal.
6. Finalmente, se identificarán dentro del suelo no urbanizable, ámbitos de minimización de impactos, donde existen núcleos de viviendas consolidados y que tienen una cierta densidad y compacidad, sobre los cuales se pueden establecer medidas que minimicen su impacto territorial, a través de la redacción de Planes Especiales de Minimización de Impactos.

b) Urbanización y minimización de impactos.

1. Tanto en las Actuaciones Integradas delimitadas en suelo urbano ámbito marjal, como en los núcleos residenciales delimitados en suelo no urbanizable de minimización de impactos, se redactarán, respectivamente planes de reforma interior o planes especiales para concretar la ordenación pormenorizada y definir las condiciones de integración paisajística y de urbanización, estableciendo, si procede, fases para la ejecución de las obras. Los planes especiales deberán ser de iniciativa pública (aunque puede existir un convenio propietarios-

ayuntamiento para su desarrollo y ejecución) y su aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en la materia.

Capítulo IV. Indicadores de sostenibilidad para la evaluación y seguimiento del Plan.

Se estructuran en los siguientes grupos:

A. Utilización racional del suelo.

- A1. Nuevos crecimientos urbanísticos.
- A2. Grado de desarrollo y secuencia lógica. Regeneración urbana.
- A3. Incremento poblacional-techo poblacional.

B. Protección del medio natural

Tipos de protección del SNU Protegido y zonificación en SNU Común.

C. Prevención de riesgos naturales e inducidos.

Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias.

D. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

- D1. Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen.
- D2. Incremento y gestión de las aguas residuales.
- D3. Vertido y/o reutilización de aguas residuales.

E. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

Protección de patrimonio cultural y rural.

F. Adecuada gestión de los residuos

Gestión municipal de residuos de todo tipo.

G. Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

- G1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.
- G2. Calidad de vida de los ciudadanos,

H. Mejora del entorno urbano.

Control de contaminación acústica.

I. Integración de la infraestructura verde.

Infraestructura verde del territorio.

J. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

Distribución modal del espacio público. Red viaria.

K. Protección del paisaje.

Actuaciones en materia de paisaje

L. Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal.

Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia.

A. Utilización racional del suelo**A1. Nuevos crecimientos urbanísticos**

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Minimizar el consumo de suelo rural y racionalizar su uso conforme a un modelo territorial y urbanístico globalmente eficiente y atento a los condicionantes ambientales existentes en el término municipal de Castellón de la Plana. Promover el uso de territorios que ya hayan sido previamente utilizados, evitando en lo posible que los planes de desarrollo se realicen sobre áreas naturales. Evitar la fragmentación del territorio y la ruptura en la continuidad de los distintos usos previstos de los nuevos espacios urbanos, así como de los hábitats naturales. Fomentar la armonía de las nuevas construcciones con las ya existentes y con el entorno en el que estén emplazadas.
Indicadores	<p>% de suelo planificado (m²s) en relación con la demanda de suelo (m²s), diferenciando los usos urbanísticos.</p> <p>Incremento del Consumo de Suelo por crecimiento urbanístico.</p> <p>Intensidad de Uso-IEB (m²s/ m²t) procurando una densidad media y alta.</p>
Frecuencia	Anual

A2. Grado de desarrollo y Secuencia Lógica. Regeneración Urbana.

Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> Prevalencia de la gestión urbana e intervención en el núcleo urbano. Grado de desarrollo del Plan general y secuencia lógica. Uso racional del recurso Suelo
Indicador	% de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado.
Frecuencia	Anual

A3. Incremento poblacional-Techo poblacional

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Crecimiento urbanístico justificado en estudios demográficos o en cuestiones de política territorial o supramunicipal.
Indicador	<p>Incremento poblacional en relación a las Proyecciones de población y Capacidad de carga</p> <p>Nº de viviendas, a razón de 2,1 habitantes/vivienda y 100 m²t residencial/vivienda.</p>
Frecuencia	Anual

B. Protección del medio natural

Tipos de protección del SNU Protegido y Zonificación en SNU Común.

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Verificar que el 100% de la superficie que posee figuras e instrumentos ambientales está protegido con el actual planeamiento. Valorar la riqueza biogeográfica del municipio y su consideración por la administración autonómica.
Indicadores	<p>% de superficie afectada por figuras de protección medioambiental en relación con el % de superficie municipal clasificada como SNUP.</p> <p>% de SNUC sujeto a zona de ordenación diferenciada en uso y aprovechamiento.</p>
Frecuencia	Anual

C. Prevención de riesgos naturales e inducidos

Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Evitar o reducir los riesgos naturales existentes en el municipio de Castellón de la Plana. Verificar si las medidas llevadas a cabo para paliar los efectos de los riesgos han sido efectivas. Empleo del presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar las medidas adecuadas para evitar y/o disminuir el riesgo de inundación en Castellón.
Indicador	Necesidad de infraestructuras cuyo fin sea evitar o disminuir los riesgos, en particular, el de inundación en el término municipal.
Frecuencia	Anual

D. Uso sostenible y protección de los recursos hídricos

D1. Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Compatibilizar el planeamiento territorial y los usos del suelo con el ciclo natural del agua y racionalizar el uso de este recurso en el marco de un modelo territorial globalmente eficiente. Asegurar la preservación y mejora de la continuidad de los flujos y la calidad de las aguas y fomentar el ahorro y la reutilización del agua en el espacio rural y urbanizado. Uso racional del recurso agua. Estudiar las afectaciones existentes sobre las fases del ciclo hídrico.
Indicadores	<p>Dotación de suministro (l/hab y día).</p> <p>Demanda total municipal de agua (m³/año) < Derecho aprovechamiento (m³/año)</p>
Frecuencia	Anual

D2. Incremento y gestión de las aguas residuales

Objetivo	Suficiencia de gestión de las aguas residuales
Indicador	Caudal de servicio (m ³ /año) < Caudal de diseño (m ³ /año) en EDAR
Frecuencia	Anual

D3. Vertido y/o reutilización de aguas residuales

Indicadores	Cumplimiento de los parámetros de vertido como mínimo según el Modelo de Ordenanzas de Vertido de la EPSAR.
	Superficie de Zona Verde autorizada para riego con aguas depuradas.
Frecuencia	Anual

E. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural

Protección de Patrimonio Cultural y Rural

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Catalogación y protección de los elementos del patrimonio cultural y rural Incremento de actuaciones de recuperación del patrimonio histórico, artístico, cultural y rural Aumento de superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción del patrimonio
Indicadores	<p>Actuaciones realizadas cuyo fin sea la protección, conservación y/o restauración del patrimonio cultural.</p> <p>Suelo rural de uso agrícola (m²) por tipo de cultivo (%).</p> <p>Suelo en desuso, parcelas agrícolas sin explotar (%).</p>
Frecuencia	Anual

F. Adecuada gestión de los residuos

Gestión municipal de residuos de todo tipo

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar la minimización, el reciclaje y la reutilización de los residuos, por tipología.
Indicadores	<p>Volumen de residuos sólidos urbanos (Tn/hab.dia)</p> <p>Capacidad de las infraestructuras de gestión, tratamiento y/o eliminación de los residuos generados.</p> <p>Ecoparque tipo A,B o C.</p>
Frecuencia	Anual

G. Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos

G1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Reducción de los consumos de energía primaria como contribución al cambio climático. Reducción de las emisiones de CO₂. Reducción del consumo de recursos no renovables. Determinación y mejora de la calidad del ambiente atmosférico del municipio.
Indicadores	<p>Consumo de energía primaria en toneladas eq de petróleo (tep/año)</p> <p>Distribución del consumo (% residencial, servicios, industrial..)</p> <p>Distribución de las emisiones de CO₂. (% vehículos, % actividades, etc.)</p>
Frecuencia	Anual

G2. Calidad de vida de los ciudadanos

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Favorecer un tejido urbano compacto y consolidado en lugar de tejidos dispersos Incremento de áreas y ámbitos urbanos con niveles sonoros dentro de los límites legales
Indicadores	Zonas con niveles sonoros de recepción externos adecuados.
Frecuencia	Anual

H. Mejora del entorno urbano

Control de la contaminación acústica

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Reducción de población expuesta a niveles elevados de ruido ambiental
Indicador	% de población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados

	por la OMS.
Parámetros	Nivel sonoro –generado como consecuencia de las redes de transporte y de las áreas industriales- a que se encuentra expuesta su población.
Frecuencia	Anual

I. Integración de la infraestructura verde

Infraestructura verde del Territorio

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Determinar la funcionalidad y carencias de la infraestructura verde. Nivel de integración en la trama urbanizada los procesos y flujos ecológicos e hidrológicos a través de la planificación.
Indicadores	Superficie de la infraestructura verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida. (nº y has incorporadas a la infraestructura verde).
Parámetros	Los parques y jardines, calles y plazas arboladas, los cementerios, tejados y fachadas verdes, estanques o áreas de juego...
Frecuencia	Anual

J. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público

Distribución modal del Espacio Público. Red Viaria.

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Movilidad sostenible Valoración de las intervenciones realizadas en la infraestructura de transporte para valorizar el paisaje. Fomentar una planificación que facilite la accesibilidad a pie, en bicicleta y transporte público a los diferentes servicios y equipamientos.
Indicadores	<p>% para vehículo privado, transporte público, peatón, bici.</p> <p>Longitud de viales de coexistencia y reservados al transporte público.</p> <p>Longitud de itinerarios peatonales y ciclistas.</p>
Parámetros	<p>Movilidad observada: desplazamientos no motorizados, desplazamientos en transporte público, medio de transporte según motivo, duración media de los desplazamientos intra e interurbanos.</p> <p>Sistema de transporte público: Dotación y calidad, estructura de la red y accesibilidad, intermodalidad.</p> <p>Modelo urbano: densidad de población, fragmentación del espacio urbanizado, mezcla de usos del suelo.</p>
Frecuencia	Anual

K. Protección del paisaje

Actuaciones en materia de paisaje

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> Contribuir a la protección, ordenación y gestión de los paisajes naturales o agrarios, urbanos o culturales, tanto valiosos como degradados. Propiciar una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje, definiendo los espacios de transición, bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. Evitar que los desarrollos urbanos, construcciones o infraestructuras fragmenten el paisaje Valoración de las distintas subunidades de paisaje y sus recursos. Aumento de la Calidad del Paisaje en todos los ámbitos geográficos.
Indicadores	<p>Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje</p> <p>Objetivos de Calidad Paisajística</p>

Frecuencia	Anual
------------	-------

L. Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal**Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia**

Objetivos:	<ul style="list-style-type: none">• Aumentar la implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de toma de decisiones.
Indicadores	Nº actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento o el desarrollo de proyectos urbanos. % de población participante.
Frecuencia	Anual

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1.1. Objeto y ámbito territorial

1. El presente Plan General Estructural constituye la ordenación urbanística y territorial de carácter estructural del municipio de Castellón de la Plana.
2. Esta reglamentación se aplicará en todo el término municipal para las urbanizaciones, edificaciones, actividades y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas.

Artículo 1.2. Normativa aplicable

1. Este Plan se redacta bajo la vigencia de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, aplicable en lo no derogado por el anterior, y demás normativa urbanística.
2. La normativa del Plan General Estructural se remite también a las disposiciones legales o reglamentarias de carácter sectorial con incidencia en la ordenación urbanística y territorial.
3. La normativa urbanística o sectorial vigente a la que se remiten estas NNUU se entenderá directamente complementada o sustituida por las disposiciones que la desarrollen, modifiquen o deroguen, dada su aplicación preferente, sin perjuicio del régimen transitorio que las mismas puedan establecer.
4. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes Normas vienen recogidas en el Anexo I de este documento.
5. En las presentes Normas son de aplicación las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en la LOTUP, en el Título 2º del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante RZ) y en las demás normativas urbanísticas y de edificación vigentes.

Artículo 1.3. Contenido

1. Forma parte del contenido del Plan General Estructural toda la documentación a que se refiere el artículo 34 de la LOTUP, incluyendo los siguientes documentos:
 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
 - 1 Memoria Informativa
 - 2 Planos de Información
 - 3 1. Planeamiento vigente y grado de desarrollo
 - 4 1.1. Planeamiento aprobado adaptado al RC: Clasificación del suelo (E:1/20.000)
 - 5 1.2. Planeamiento aprobado adaptado al RC: Zonificación del suelo (E:1/20.000)

- 6 1.3. Grado de desarrollo del planeamiento vigente: Unidades de Ejecución y Sectores (E:1/20.000)
 - 7 1.4. La ciudad en su estado actual (E:1/20.000)
 - 8 2. Reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat, relativas a Infraestructura verde, afecciones y limitaciones
 - 9 2.1. Infraestructura verde
 - 10 2.2. Afecciones territoriales
 - 11 2.3. Cartografía de riesgos
 - 12 2.4. Cartografía de recursos
 - 13 2.5. Planeamiento urbanístico
 - 14 3. Delimitación de unidades territoriales, ambientales y de paisaje
 - 15 3.1. Unidades ambientales
 - 16 (Planos 4 del Estudio de Paisaje y 11 del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico)
 - 17 3.2. Unidades de paisaje
 - 18 (Planos 4.2 del Estudio de Paisaje y 10 del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico)
2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA
 1. Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto
 2. Documentos de la evaluación ambiental y territorial
 1. Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
 2. Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible
 3. Estudio Acústico
 4. Estudio de Inundabilidad
 5. Estudio de demanda de Recursos Hídricos
 6. Estudio de afección a la Red Natura
 3. Estudio de Paisaje
 4. Informe de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
 5. Informe de Impacto de Género
 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 1. Planos de Ordenación Estructural
 1. Infraestructura verde
 2. Red primaria
 3. Zonas de ordenación estructural
 4. Subzonas de ordenación estructural
 5. Clasificación del suelo
 6. Ámbitos de planeamiento
 2. Normas Urbanísticas de rango estructural
 3. Fichas de zona
 4. Fichas de gestión
 5. Catálogo de Protecciones

Artículo 1.4. Período de vigencia

1. La vigencia del Plan General Estructural, en la medida en que tiene un contenido normativo, es indefinida, sin perjuicio de que resulte recomendable su revisión conforme a lo indicado en el siguiente Artículo. Sus determinaciones vinculan a la Administración y a los particulares.

Artículo 1.5. Revisión y modificación del Plan

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, procederá la revisión del Plan General Estructural en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando hayan transcurrido 20 años, a contar desde su entrada en vigor, horizonte temporal de sus previsiones conforme al Art. 22 de la LOTUP y de acuerdo con la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - b) Cuando se produzca una alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo del municipio.
 - c) Cuando se modifiquen sustancialmente sus Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto (Título II de estas NNUU).
 - d) Cuando se supere el índice máximo de ocupación del suelo adecuado a los umbrales de consumo de recursos y emisión de contaminantes fijados por Decreto o establecidos en los planes de acción territorial que afecten al término.
 - e) Cuando se pretendan reclasificaciones de Suelo No Urbanizable que, aislada o acumulativamente, superen el 20% de la superficie o de la edificabilidad atribuidas a las restantes clases de suelo en el mismo, o se den las circunstancias señaladas en la DT 4^a del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante LS).
 - f) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o Planeamiento de rango superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al definido en el Plan.
 - g) Cuando sean mayores las exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural debidas al desarrollo económico y social.
 - h) Cuando sea mayor la necesidad de suelo urbanizable por encontrarse edificado y urbanizado al menos el 70% de la oferta prevista en el Plan.
 - i) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto de factores básicos del planeamiento, como la necesidad de nuevos recursos o la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el Plan.
2. Las modificaciones del Plan General Estructural procederán en aquellos casos en los que la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre sus previsiones y la ordenación de tal modo que haga necesaria una revisión global. Estarán debidamente fundamentadas en razones de interés público, y se sujetarán además a las limitaciones impuestas por los artículos 56.3 y 63 de la LOTUP.

Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan

1. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, conforme a su contenido y, en todo caso, atendiendo a la satisfacción de sus fines y objetivos reflejados en sus Directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto (Título II de estas NNUU) y, subsidiariamente, en la Documentación Justificativa del Plan.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En las situaciones que no sea posible concretar las determinaciones a aplicar con arreglo a los criterios anteriores, prevalecerá la solución que suponga la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y el bienestar de la población residente y transeúnte.
3. En caso de contradicción entre planos o normas prevalecerán los más específicos de la materia en que surja el conflicto. A un mismo nivel de concreción, la contradicción entre la expresión numérica y en letra de un parámetro urbanístico se resolverá en favor de la expresión en letra.
4. A los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones se aplicará lo regulado en ese documento, además de lo que resulte de aplicación por las presentes Normas, con prevalencia de lo determinado en el Catálogo frente al resto del Plan.

Artículo 1.7. Publicidad

1. El Plan y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento (tras el devengo de las tasas correspondiente), sin perjuicio de que su acceso pueda hallarse limitado por exigencias legales y en particular por las derivadas de la protección de datos de carácter personal.
2. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar a cualquier solicitante respecto del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, y de los Instrumentos de planeamiento, Programas de actuación y Convenios urbanísticos.

Artículo 1.8. Ejecutoriedad y obligatoriedad

1. Las disposiciones del Plan son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración.
2. El destino asignado al suelo y la ordenación de la edificación que se determinan por el Planeamiento, limitan el uso del que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.
3. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

4. El Plan no limita las facultades que correspondan a los organismos de la Administración Estatal o Autonómica, para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia de que se trate.

Artículo 1.9. Competencias y participación social

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Castellón de la Plana y a la Generalitat Valenciana en los ámbitos de sus respectivas competencias, en coordinación con la administración competente por Ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el suelo.
2. La participación de los particulares se deberá desarrollar conforme a lo establecido por el Art. 4 de la LS y Art. 2.3 de la LOTUP.

Título II. Normas de infraestructura verde y paisaje

Capítulo I. Definición, funciones y elementos

Artículo 2.1.1. Infraestructura Verde: concepto y definición en el término municipal.

1. La Infraestructura Verde de Castellón de la Plana constituye el sistema territorial básico compuesto por los espacios de mayor valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implicaría riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado de corredores ecológicos y conexiones funcionales que relacionan todos ellos.
2. La Infraestructura Verde se extiende a todas las clases de suelo del municipio (suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables), quedando representados en los planos de ordenación estructural OE 1.1 y OE 1.2 todos los elementos que componen esta Infraestructura Verde y su delimitación.
3. La delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas zonas identificadas por este Plan General Estructural.

Artículo 2.1.2. Funciones en el término municipal.

1. Preservar los principales elementos del patrimonio natural y cultural, identificativos del paisaje del término municipal.
2. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
3. Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
4. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
5. Favorecer la continuidad territorial y visual de los diferentes elementos.
6. Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.
7. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural de Castellón, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante

itinerarios y áreas de conexión que propicien la mejora de la calidad de vida y el conocimiento y disfrute de la cultura del municipio de Castellón.

Artículo 2.1.3. Espacios que componen la Infraestructura Verde.

Los espacios y elementos que componen la Infraestructura Verde son los que se representan en los planos correspondientes de "Infraestructura Vede" tanto a nivel municipal como urbano. Se estructuran en cuatro bloques:

- a) Espacios naturales de interés ambiental.
- b) Elementos de interés paisajístico
- c) Espacios de valor cultural y/o social.
- d) Elementos de conexión.

Son elementos como:

- Zonas a proteger por sus especiales características ambientales, culturales y visuales: áreas de montaña, islas Columbretes, Desert de Les Palmes, Ermitorio de la Magdalena y Molí la Font
- Zonas a proteger por sus especiales características ambientales: Pinar del Grao, playas, arbolado monumental y arbolado de gran porte.
- Zonas a proteger por sus especiales características culturales: caminos históricos, Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local y el Centro Histórico.
- Zonas a proteger por sus especiales características visuales: cumbres y crestas, hitos paisajísticos, miradores y rutas escénicas
- Zonas de riesgo: áreas inundables.
- Conectores ecológicos: red de acequias y cauces naturales.
- Conectores funcionales: red de caminos, vías pecuarias y vías verdes.

Capítulo II. Condiciones en los diferentes elementos de la infraestructura verde

Artículo 2.2.1. Condiciones de carácter general en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde

1. De acuerdo con el artículo 11 de la LOTUP, se evitará la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias en el medio rural. En suelos rurales pertenecientes a la Infraestructura Verde se prohíbe toda publicidad exterior, excepto los carteles informativos o institucionales, admitiéndose como tales:
 - a) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - b) Carteles o rótulos con la denominación de actividades legalmente implantadas en suelo no urbanizable, se integrarán en el cerramiento de la propia parcela o en la fachada de la edificación siempre que sea posible; en otro caso no deberá superar los 4 metros.

- c) Carteles indicadores de actuaciones que vayan a realizarse sobre un terreno, y estén situados en el mismo.
2. Las nuevas infraestructuras de transporte que pudieran implantarse en suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde, deberán garantizar la permeabilidad transversal a través de las mismas para el paso del agua y de la fauna silvestre, así como la continuidad de los caminos y sendas tradicionales.

Artículo 2.2.2. Condiciones en los espacios naturales de interés ambiental

- 1. Los elementos que componen los espacios naturales de interés ambiental son:
 - a) Espacios Naturales Protegidos
 - b) Cuevas
 - c) Playas
 - d) Áreas inundables
 - e) Zonas de interés forestal (PATFOR)
 - f) Masas forestales
 - g) Espacios agroforestales
 - h) Marjal de interés ambiental
- 2. Condiciones en los **Espacios Naturales Protegidos**:
 - a) La conservación de los Espacios naturales Protegidos, así como las restricciones de usos y actividades que se puedan llevar a cabo en los mismos, está regulada en su correspondiente legislación sectorial.
- 3. Condiciones en las **Cuevas**:
 - a) Las cuevas se regirán por lo establecido en su legislación sectorial (Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad valenciana).
- 4. Condiciones en las **playas**:
 - a) Las especies vegetales en las actuaciones que se lleven a cabo en el entorno litoral, serán autóctonas o adaptadas, con bajo consumo de recursos y resistentes a los vientos salinos.
- 5. Condiciones en las **áreas inundables**:
 - a) En los espacios libres del suelo urbano y urbanizable con peligrosidad de inundación se planteará la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (art. 23.9 de PATRICOVA).
 - b) En la zona delimitada junto al Barranc del Sol afectada por riesgo de inundación, se preservará el parcelario agrícola existente entre la Quadra del Borriolenc y la Quadra Segona junto con la red hídrica natural y la red de acequias necesarias para el mantenimiento de los cultivos, preservando la permeabilidad del suelo y estudiando actuaciones que favorezcan el drenaje del suelo.
- 6. Condiciones en las **zonas de interés forestales (PATFOR)**:

- a) Se mantendrá el patrón forestal existente en las diferentes zonas delimitadas por el PATFOR, quedando prohibidas las transformaciones a otro tipo de uso.
- b) En las zonas donde existan riesgos de erosión y desprendimiento (coincidente con las zonas de interés forestal) se mantendrá las terrazas existentes como medida de protección frente a dichos riesgos.

7. Condiciones en las **masas forestales**:

Se mantendrá el patrón forestal existente en masas forestales, quedando prohibidas las transformaciones a otro tipo de uso.

8. Condiciones en los **espacios agroforestales**:

Se conservará el carácter forestal de la superficie delimitada como tal, si bien se permitirá el mantenimiento de los espacios agrícolas intercalados (espacios agroforestales) de la partida Bovalar, Joquera y Montaña Negra, o los existentes en torno a la CV-147 en su ascenso hacia el Desert de les Palmes, que puedan contribuir a la prevención de incendios forestales.

9. Condiciones en la **marjal de interés ambiental**:

- a) Las actuaciones que se lleven a cabo en el entorno de la marjal deberán conservar la estructura parcelaria tradicional.
- b) En las zonas verdes que se ejecuten en el entorno de la marjal se priorizará la utilización de especies de zonas con alto nivel freático y de ribera.
- c) En el ámbito de la marjal, se establecerán zonas arboladas densas con el fin de favorecer el anidamiento de aves y bebederos para la fauna, todo ello con el fin de contribuir al mantenimiento de dicho ecosistema.
- d) Los pavimentos que se empleen en el ámbito de la marjal serán blandos, predominantemente de arena morteranca, gravillas, etc. Se pueden introducir zonas con andenes de materiales más duros, pero siempre en una proporción máxima del 50% de la superficie de andenes totales.
- e) En caso de instalarse vallas en la zona de la marjal, serán permeables a fin de favorecer el paso de la fauna.
- f) El mobiliario urbano en la marjal se adaptará a las necesidades de la zona, estableciendo diversos modelos de bancos, papeleras, farolas, etc. que estén realizados con materiales ecológicos y que no puedan dañar a la fauna.

Artículo 2.2.3. Condiciones en los Elementos de interés paisajístico

1. Los elementos de interés paisajístico son los siguientes:

- a) Picos y elevaciones prominentes
- b) Arbolado monumental
- c) Referentes visuales
- d) Cumbres y crestas
- e) Áreas de interés agrícola paisajístico
- f) Zonas verdes
- g) Zonas de mayor afección visual

- h) Unidades de Paisaje catalogadas con muy alto y alto valor
2. Condiciones en los **picos y elevaciones** prominentes:
- Se prohíbe las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministro, transportes y comunicaciones.
 - En caso de necesidad de ubicación de elementos (por cuestiones técnicas que justifiquen la imposibilidad de emplazamiento sobre otro lugar), como por ejemplo las antenas de telefonía móvil, se agruparán sobre un único elemento (por ejemplo una única antena).
3. Condiciones en el **arbolado monumental y su entorno**:
- Se prohíbe el sellado en el suelo contiguo al arbolado monumental, de manera que se preserve las condiciones del entorno para la conservación de estas especies.
4. Condiciones en los **referentes visuales**:
- Se preservarán de la edificación los elementos formales del territorio y los que se hayan descrito como referencias visuales, por tanto no se edificará en cumbres y crestas.
 - Cualquier actuación en el término municipal deberá considerar la posible afección a las vistas hacia las líneas de cumbre, los picos y los referentes visuales establecidos en el plano de Infraestructura Verde.
 - La distribución de edificaciones hará posible la creación de pasillos visuales que permitan desde las zonas de mayor afluencia peatonal la contemplación directa del entorno rural y los principales recursos paisajísticos.
5. Condiciones en las **cumbres y crestas**:
- Cualquier actuación en el término municipal deberá considerar la posible afección a las vistas hacia las líneas de cumbre, los picos y los referentes visuales establecidos en el plano de Infraestructura Verde.
6. Condiciones en las **áreas de interés agrícola-paisajístico**:
- Se evitará la generación de parcelas residuales de dimensiones insuficientes para la actividad agrícola, preservando los patrones principales del paisaje agrario. Cualquier actuación que pudiera originar parcelas de este tipo, deberá resolver su gestión garantizando su uso agrícola.
7. Condiciones en las **zonas verdes**:
- En los proyectos de zonas verdes se cuidará el carácter de espacio abierto, procurando que no se obstaculice la percepción del entorno, con el cual se procurará que armonice por sus construcciones, materiales, elementos de mobiliario, esculturas u otros ornamentos no vegetales empleados.
8. Condiciones en las **zonas de mayor afección visual**:
- Las áreas de afección visual establecidas en la Infraestructura Verde son aquellas vinculadas a las principales vías de comunicación en el término municipal, y que por tanto concentran el mayor número de observadores principales. Estas áreas de mayor afección visual ofrecen una visión a media y larga distancia de elementos de interés como es el skyline de la ciudad, la sierra de Castellón o los cultivos agrarios del Paisaje de relevancia

Regional entre otros. Por ello, a continuación se especifican las siguientes restricciones que se aplicarán a las diferentes zonas de mayor afección visual con el fin las visuales hacia elementos de interés:

1. CV-10: En la zona de afección visual situada al este de la CV-10 (desde la CV-10 hasta la Quadra de Donyana) se prohíbe cualquier tipo de nueva construcción, salvo las casetas de aperos cuya altura no superará la altura de los cultivos del entorno. En la zona oeste de la CV-10 (perteneciente a la subzona rural protegida agrícola ZRP-AG-1) únicamente se permitirán nuevas construcciones de una planta vinculadas a la explotación agrícola, y cuya altura no supere el porte de los cultivos del entorno.
 2. N-340: en la zona de afección visual del entorno de la N-340 en la parte sur del término, se prohíbe cualquier construcción nueva en la franja entre la N-340 y el vial situado al oeste. Al este de la N-340 únicamente se permiten nuevas construcciones de casetas de aperos.
Se prohíbe cualquier actuación en el espacio existente entre la N-340 y la AP-7 (desde el Hospital de la Magdalena hasta el ermitorio de la Magdalena).
 3. Ronda de circunvalación: en la zona de afección visual desde la ronda de circunvalación oeste se permitirán las construcciones nuevas de una única planta. Podrán disponerse pantallas vegetales en paralelo a la traza de la ronda siempre y cuando permitan una correcta visualización en el entorno de la vía, sin riesgo para los cruces peatonales y/o ciclistas previstos, y mantengan las vistas más significativas del perfil de la ciudad y de la Plana de Castelló hacia el mar.
 4. CS-22: las nuevas construcciones que se realicen en el entorno de la afección visual de la CS-22 (cultivos agrícolas situados en las partidas de Vinamargo y Almalafa) no podrán superar la altura de los cítricos plantados en el entorno).
 5. AP-7: las nuevas construcciones que se realicen sobre la zona norte de la AP-7 (en el ámbito de la partida de la Magdalena) se dispondrán de manera perpendicular a la traza de la autopista con el fin de impedir el bloqueo de vistas hacia la sierra.
- b) En cuanto a la ubicación de los elementos de publicidad (referenciados en el artículo 2.4.) en los márgenes de las infraestructuras se debe tener en cuenta que éstos, en ningún caso, deben imposibilitar la percepción de los Recursos Paisajísticos que se hayan definido como tales en el Estudio de Paisaje del presente Plan General Estructural.

9. Condiciones en las **Unidades de Paisaje catalogadas con muy alto y alto valor**:

- a) Se deberá cumplir con lo establecido en la normativa del Estudio de Paisaje en cuanto a las Normas de Integración Paisajística de cada Unidad de Paisaje.

Artículo 2.2.4. Condiciones en los espacios de valor cultural y social

1. Los elementos de interés cultural y social considerados en la infraestructura verde son :

- a) El núcleo histórico tradicional
- b) Todos elementos de la sección de patrimonio cultural del catálogo de protecciones
- c) Los bancales de piedra seca
- d) El conjunto de equipamientos y dotaciones públicas

2. Tratamiento del espacio urbano en el **Núcleo Histórico Tradicional**:

- a) En núcleo histórico, se preservará la integridad de la escena urbana tradicional configurada por los planos de fachada, el plano de suelo y los elementos arbolados o de mobiliario

- urbano que se dispongan.
- b) Los paños de fachada del núcleo histórico y, en particular, de los elementos protegidos, se tratarán de manera unitaria (composición de huecos, cromatismo, etc.) y respetando los elementos significativos de su diseño original, con carácter general. Las fachadas traseras o medianeras que sean visibles desde cualquier espacio público se tratarán con la misma dignidad.
 - c) En las reurbanizaciones de plazas y viarios que se propongan en este entorno (independientemente de su inclusión o no como conjuntos ambientales en el catálogo) se velará por la conservación y puesta en valor de los pavimentos tradicionales, procurando conservar o reutilizar, en su caso, el adoquinado existente. En el caso de ejecutar pavimentos flexibles sobre cama de arena que favorezcan la permeabilidad del suelo, se propondrán soluciones para evitar la afección por capilaridad a las estructuras murarias del patrimonio arquitectónico.
 - d) La disposición y el diseño de mobiliario urbano o de elementos vegetales en este entorno deberá favorecer la percepción del patrimonio catalogado ofreciendo una imagen nítida y libre de obstáculos.
 - e) Para la iluminación del núcleo histórico, se priorizarán aquellas luminarias que mejor se adapten al carácter del conjunto realzando mediante luz indirecta el patrimonio existente y favoreciendo un ambiente nocturno seguro pero evitando la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar así como un brillo excesivo.
 - f) La instalación y/o diseño de los elementos necesarios para cualquier red de abastecimiento, suministro o evacuación en este entorno, deberá integrarse en el diseño de la urbanización prevista, siempre que sea viable.
 - g) La instalación de elementos provisionales (rótulos comerciales, toldos, marquesinas, terrazas, etc.) se autorizará atendiendo a todos los criterios anteriormente descritos, teniendo en cuenta el plazo temporal previsto para dicha autorización. Los elementos de este tipo que se instalen sobre un mismo edificio deberán lograr una imagen armoniosa en su conjunto.
3. Tratamiento de los **elementos arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos catalogados y sus entornos de protección:**
- a) El entorno de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico forma parte de la infraestructura verde de Castellón. Cualquier actuación en dicho entorno procurará la apertura visual hacia el elemento protegido desde cualquier espacio público desde donde dicho elemento sea perceptible. En ausencia de delimitación del entorno de protección de algún BIC o BRL, esta norma se extenderá a todo el espacio viario incluido en la cuenca visual de dicho elemento.
 - b) Se procurará poner en valor y hacer reconocible la autenticidad de los elementos catalogados, no sólo en el aspecto material sino concibiendo el carácter del paisaje y la experiencia como parte inseparable de la misma. En ese sentido, se preservarán aquellas condiciones de la parcela y elementos formales del entorno que doten de contexto y favorezcan la adecuada interpretación de cualquier elemento catalogado, tales como vallados, caminos, cultivos, arbolado, ajardinamiento, construcciones auxiliares, etc.
 - c) Los proyectos de rehabilitación de cualquier elemento catalogado y los proyectos de urbanización en sus entornos, tratarán cuidadosamente la transición entre la edificación y los pavimentos proyectados.
4. Tratamiento del **patrimonio asociado a la antigua traza de la acequia Mayor:**
- a) La Sèquia Major (BRL) se considera un elemento estructurante y configurador del paisaje en los tramos urbanos o rurales por los que circulaba.

- b) En la zona delimitada entre la ronda sur y el Camí de Vinamargo se mantendrán los tramos que se conservan descubiertos de su trazado, se conservará la vegetación de ribera asociada que evidencia la estructura espacial del paisaje y se preservará el patrón agrario de los cultivos antiguamente regados por esta acequia (al este de la misma).
- c) Se priorizará la puesta en valor de todos los elementos catalogados asociados a esta acequia (Molí Primer, Molí Segon, Chimenea de ladrillo de Censal, Escudo Heráldico de los Casalduch, Partidor del Sequiol, Ull de la Mitjana, Molí de Casalduch), procurando que las intervenciones que se realicen en su entorno evidencien la preexistencia de este trazado actualmente soterrado.

5. Protección y tratamiento de los **bancales de piedra seca**:

- a) Los bancales de piedra seca, cuya técnica constructiva está declarada bien de relevancia local inmaterial, se han incorporado a la Infraestructura Verde atendiendo a su relevancia en la estructura del paisaje tradicional y cultural de Castellón, principalmente en las laderas de las zonas montañosas.
- b) Las actuaciones en áreas donde se identifiquen bancales de piedra seca admitirán, únicamente, transformaciones topográficas que unifiquen como máximo dos terrazas. Si se realizaran trabajos en su entorno se repondrá la estructura afectada respetando las condiciones morfológicas, materiales y vegetales existentes.

6. Tratamiento de los **espacios urbanos asociados a las dotaciones y equipamientos públicos**:

- a) La reordenación o las intervenciones en estos espacios deberá procurar su conexión a la infraestructura verde delimitada atendiendo a criterios de accesibilidad universal, siempre que sea posible.
- b) Los nuevos espacios de relación y conexión que resulten de estas intervenciones se agregarán a la infraestructura verde delimitada en este plan, pudiendo ampliar progresivamente esta red de espacios abiertos.
- c) Los parques, jardines, aparcamientos u otros espacios abiertos asociados a dotaciones deberán emplear, siempre que sea viable, pavimentos permeables, e incorporar arbolado en su diseño.

Artículo 2.2.5. Condiciones en los Elementos de conexión

1. Los elementos de interés paisajístico son los siguientes:

- a) Vías pecuarias
- b) Vías Verdes
- c) Rutas escénicas
- d) Caminos históricos
- e) Cauces naturales
- f) Canalizaciones subterráneas
- g) Red de acequias históricas
- h) Áreas de conexión

2. Condiciones en las **vías pecuarias**:

- a) Las Vías Pecuarias se regirán por lo establecido en su legislación sectorial.
3. Condiciones en las **vías verdes**:
- a) El tratamiento de las vías verdes se realizará mediante pavimentos acordes al medio en el que se sitúen.
4. Condiciones en las **rutas escénicas**:
- a) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en las inmediaciones de las rutas escénicas.
5. Condiciones en los **caminos históricos**:
- a) Cualquier actuación deberá mantener e integrar los caminos históricos, y señalizarlos con el fin de ponerlos en valor.
6. Condiciones en los **cauces naturales**:
- a) El tratamiento en los cauces naturales por necesidades hidráulicas, se planteará mediante materiales permeables y naturales, evitando las canalizaciones con materiales duros, siempre y cuando la solución técnica lo permita.
7. Condiciones en las **canalizaciones subterráneas**:
- a) En las canalizaciones subterráneas que se realicen se fomentará la transición del tramo en superficie al soterrado mediante tratamientos vegetales.
8. Condiciones en la **red de acequias**:
- a) Cualquier actuación deberá mantener e integrar la red de acequias, y conservar su continuidad por su contribución al drenaje del terreno en caso de inundación.
 - b) Si fueran necesarias obras de reparación de las acequias que formen parte del sistema de regadíos históricos, mantendrán sus cajeros originales.
 - c) Los cajeros de las acequias se construirán o repararán de manera tradicional, reutilizando el material preexistente.
 - d) Con carácter general, queda prohibido el soterramiento de las acequias.
9. Condiciones en las **áreas de conexión**:
- a) En general, se limitarán las construcciones e instalaciones en estas áreas.
 - b) Se fomentará el uso de arbolado autóctono en los elementos de transición de las infraestructuras (enlaces y rotundas).
 - c) Se realizará un adecuado diseño de las secciones viarias internas y perimetrales a la ciudad de forma que se facilite el cómodo tránsito peatonal y ciclista en los márgenes de las infraestructuras estableciendo las separaciones convenientes con el tráfico rodado por medio de elementos blandos (vegetales, tierras o elementos porosos, elementos de madera o composiciones naturales) que den mayor calidad al conjunto.
 - d) En el área de conexión situada entorno al Riu Sec (hasta el Camí Real o de la Cova de Colom y la otra zona situada al oeste), únicamente se permitirán casetas de aperos vinculadas a explotaciones agrícolas, quedando prohibidas el resto de actividades.

- e) No se permiten construcciones nuevas en el área de conexión situada al este de la CV-10 y colindantes a la CV-16.
- f) f) En toda la zona de conexión delimitada junto al Barranc del Sol, se preservará el patrón del parcelario agrícola existente entre la Quadra del Borriolench y la Quadra Segona junto con la red hídrica natural y la red de acequias necesarias para la recuperación y/o mantenimiento de los cultivos.
- g) En el área de conexión establecida en el entorno del molí Casalduch se prohíbe cualquier construcción y actuación nueva, con el fin de preservar la acequia mayor y el uso agrícola vinculado.
- h) En la franja dispuesta entre el camino de la Donació y el camino de la Borrassa (en el ámbito situado al norte del Camí d'Almalafa hasta el escorredor del Censal) la ocupación máxima de la parcela se limita al 40%, favoreciendo una transición adecuada entre el Camí de la Donació y la zona rural protegida ZRP-NA-MU-3 "Huerta de Sazón".
- i) En el área de conexión situada al norte de la ronda (delimitada por la CV-149 al sur, la acequia mayor al oeste, el camí Caminàs como continuación de límite por el oeste, la AP-7 por el norte, la CV-147 por el este hasta llegar a la zona forestal colindante con la urbanización Font de la Reina), únicamente se permitirá casetas de aperos asociadas a la actividad agrícola.
- j) En el área de conexión grafiada entre la autopista AP-7, el barranc dels Canters, las instalaciones de Tetuán XIV y las vías verdes propuestas, se potenciarán las vistas hacia Tetuán XIV evitando nuevas construcciones, plantaciones o instalaciones, salvo que no impliquen altura.

10. Condiciones en los **vectores de conexión**:

- a) Los vectores de conexión grafiados en los planos de ordenación de la Infraestructura Verde señalan la necesidad de conexión ecológica y funcional que se requiere en determinados ámbitos de Castellón pero que, teniendo en cuenta que se trata de espacios complejos y cuyo desarrollo futuro deberá atender a variables todavía indefinidas, parece razonable posponer su delimitación concreta hasta valorar qué suelos serían más adecuados para lograr esa continuidad.
- b) La concreción de los vectores de conexión señalados en los planos (a la hora de ordenar los ámbitos afectados) deberá garantizar la continuidad de la Infraestructura Verde en la dirección que indique el vector considerando, para ello, los siguientes elementos que pudieran existir en su ámbito:
 - Camí de la Donació y/o recorrido alternativo en sentido norte-sur, que permita el paseo y el tránsito no motorizado a lo largo de todo su trazado, junto a franjas generosas a ambos lados del mismo capaces de filtrar y acomodar el entorno industrial-logístico al recorrido lento que se prevé junto a la Vía Litoral.
 - Suelos para los que se concrete riesgo de inundación tras la elaboración de los estudios de inundabilidad específicos para la zona, en su caso.
 - Espacios de las áreas de vigilancia arqueológica en los que resulte conveniente mantener libre su superficie.
 - Área de paisaje agrario continuo entre la avenida del Mar y la avenida de los Hermanos Bou, accesible mediante caminos habilitados en este entorno junto a los canales de las acequias o márgenes de cultivos agrícolas.
 - Continuidad de los recorridos entre la acequia de Trilles y el Riu Sec (camino Partida Trilles 33 y camino de la Primera Travessera) capaces de articular los diferentes suelos urbanos de la marjalería mediante un tráfico lento compatible con un uso peatonal y ciclista. Se estudiarán las secciones viarias y la disposición de vegetación que resulten más convenientes para poner en valor del paisaje característico en la zona (acequias descubiertas, mezcla de usos agrícolas y residenciales, cierre escénico

de la sierra, propuesta de miradores, etc.) y para permeabilizar la relación transversal en aquellos lugares que se estime interesante.

Artículo 2.2.6. Normas de integración paisajística en las actuaciones.

1. La implantación de las construcciones se realizará en paralelo a las curvas de nivel y siguiendo la trama parcelaria.
2. En las actuaciones que se lleven a cabo se integrará la vegetación existente incorporándola a la escala de proyecto; en el caso de ser necesarias medidas de integración de carácter visual se emplearán las especies vegetales que existan en el entorno más cercano. La disposición del arbolado se realizará en forma de bosquetes, evitando las pantallas lineales de vegetación salvo que éstas sean preexistentes (como en el caso de las plantaciones de cultivo).
3. Los materiales y colores elegidos en las actuaciones que se lleven a cabo tendrán en cuenta el entorno en el que se insertan; el cromatismo deberá responder a colores que estén presentes en el color del terreno (referido a la cubierta edáfica).
4. En las actuaciones que se lleven a cabo, y especialmente en los viales de acceso en entornos agrícolas y naturales se deberá mantener la capa edáfica, evitando el sellado de superficie.
5. Se priorizará el empleo de materiales naturales en pavimentos, construcciones y mobiliario urbano.
6. Se priorizará el soterramiento de las conducciones de infraestructuras, electricidad, agua, teléfono, residuales, etc.
7. En las futuras zonas de desarrollo, se deberán establecer plazas y lugares de encuentro urbano al modo tradicional, con paseos peatonales que permitan el recorrido longitudinal y transversal partiendo desde el centro y que permitan la conexión con el entorno consolidado urbano de forma que se complete la Infraestructura Verde a nivel urbano. En su localización y distribución se tendrán en cuenta la percepción de espacios con valor y su conectividad.
8. Los espacios para acopios de tierras y materiales se localizarán en las zonas con menor impacto visual y menor valor paisajístico y ambiental.
9. Se priorizará los vallados vegetales permeables que permitan el paso de fauna.
10. En el diseño de las zonas verdes del suelo industrial se pondrá especial atención en:
 - a) Creación de barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior del polígono y que potencien la creación de un ambiente interno enriquecido.
 - b) Creación de barreras vegetales que amortigüen el sonido en aquellas zonas donde se prevea la ubicación de las industrias más ruidosas.
 - c) Proyectar la plantación del arbolado suficiente para humidificar el aire de la zona.
 - d) Limitar al máximo los espacios pavimentados y de parking impermeables, utilizando suelos porosos siempre que sea posible, así como materiales de larga duración.

11. Las actuaciones se adecuarán a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50%.
12. De manera general, cuando se realice una actuación sobre cualquier elemento de la Infraestructura Verde, se estudiará la posibilidad de rehabilitación de los edificios existentes frente a realizar nuevas construcciones.
13. No se permitirá actuaciones que imposibiliten la percepción de los diferentes referentes visuales del término municipal, como son embalse de María Cristina, la elevación del Tossal de la Galera, el Tossal de Manyet, Tossal del Mas de la Ruisseta, Muntanya Negra, Tossal Gros, el Castell de la Magdalena, el Tossal de Ribalta, las playas del Serradal y del Pinar y la playa del Gurugú.
14. Se evitará la implantación de usos que distorsionen las transiciones de los diferentes entornos (vegetación fluvial-cultivo, cultivos agrícolas-zona forestal, alineaciones de arbolado, etc.).

Título III. Disposiciones normativas de los estudios sectoriales

Artículo 3.1. Objeto y aplicación

1. Sus condiciones, establecidas en los Estudios correspondientes del Plan, se recogen en los Títulos II, III y IV de estas NNUU, y en los sectores, zonas y usos respectivos afectados.

Artículo 3.2. Normas del Estudio ambiental y territorial estratégico

1. Es de aplicación lo establecido en el Título VII del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico anexo ("Medidas preventivas, correctoras y compensatorias").

Artículo 3.3. Normas del Plan de Movilidad

1. Se asume el "Documento de propuestas" incluido en la actualización del Plan de Movilidad Urbana Sostenible y Seguridad Vial de la ciudad de Castellón de la Plana, que se incorpora como anexo.

Artículo 3.4. Normas del Estudio acústico

1. Se asumen las "Medidas preventivas y correctoras a implantar" incluidas en la Memoria del Estudio acústico anexo.

Artículo 3.5. Normas del Estudio de inundabilidad

1. Es de aplicación lo establecido en el apartado "Medidas correctoras" del estudio de inundabilidad anexo, que se incorpora al estudio ambiental y territorial estratégico.

Artículo 3.6. Normas del Estudio de paisaje

1. Es de aplicación lo establecido en el apartado "Normas de integración paisajística" del documento con carácter normativo del Estudio de paisaje anexo.
2. En cuanto a los Programas de Paisaje establecidos en el punto 4 del documento con carácter normativo del Estudio de Paisaje anexo, son instrumentos de gestión del paisaje en el término municipal. El desarrollo de los que se citan en el punto siguiente y que se consideran prioritarios a nivel municipal procura la preservación mejora y/o puesta en valor de los distintos paisajes y recursos paisajísticos del término municipal.

En su elección se ha tenido en cuenta:

- a. Los objetivos de calidad paisajística definidos para las Unidades de Paisaje y los Recursos paisajísticos del término municipal.

- b. La garantización del acceso físico y visual a los paisajes y recursos de mayor valor del término municipal.
 - c. La definición de la Infraestructura Verde a escala municipal.
 - d. La resolución de conflictos en ámbitos degradados del término, pero con alta potencialidad de valor paisajístico.
3. Los programas de Paisaje cuyo desarrollo se considera prioritario según las razones anteriormente descritas son:

a. Programa de Paisaje 1: Tratamiento diferenciado de las Vías Verdes según su función en la Infraestructura Verde.

Las directrices generales para la realización del programa incluyen la identificación de todas y cada una de las vías que se ha convenido en catalogar como "vías verdes" del término municipal tanto urbanas, como periurbanas o rurales, esto es calles, caminos o sendas, que puedan, con su recorrido, conectarse entre ellas y con espacios de gran valor y, por tanto, formar parte del entramado de conexiones necesarios para dar funcionalidad a la Infraestructura Verde Municipal. Serán existentes (en su totalidad o a tramos) o de nueva creación y con diferentes secciones y tratamientos según los tipos que se identifiquen.

b. Programa de Paisaje 2: Recuperación de Espacios Agrícolas.

La propuesta pretende recuperar el uso agrícola tradicional en espacios que ya han tenido este uso y que, actualmente, se encuentren degradados o abandonados por la crisis del sector y la presión urbanística a la que han sido sometidos. Teniendo como base criterios paisajísticos, el programa pretende una mejora considerable del entorno donde se ubiquen, además de una mejor percepción del mismo desde los espacios colindantes. Se mejorarán los parámetros ambientales en general y los paisajísticos en particular, y la calidad de vida de las personas que viven en el entorno y/o los trabajen. En la gestión final para este programa, esto es en la adjudicación final para el uso de las parcelas que se adscriban al programa, se tendrán en cuenta criterios de perspectiva de género.

c. Programa de Paisaje 3: Adecuación del Paraje del Molí La Font para su uso público.

El Molí La Font es un paraje de reconocida calidad natural y paisajística por el conjunto de la población de Castellón. La propuesta para este entorno, en el programa de paisaje, incluye la delimitación del área donde sería posible la propuesta para el uso público. La conexión del área por una parte con la red de acequias que cruzan, que parten o que colindan con el entorno, así como su proximidad con la Ermita Sant Francesc de la Font hacen posible su conexión e integración en la Infraestructura Verde Municipal. Por otra parte, en el Programa se considera que los valores existentes en el área hacen sólida su propuesta como Paraje Natural Municipal por tanto se propone la iniciación de este trámite.

d. Programa de Paisaje 4: Mejora del Paisaje Urbano.

Las directrices generales para la realización del programa contemplan adaptar el carácter y la intensidad de las transformaciones del paisaje en el ámbito urbano para preservar sus rasgos históricos y/o identitarios. El conjunto urbano de Castellón conserva numerosos espacios de

valor cultural y visual capaces de expresar una relación de la sociedad castellonense con su territorio, de manera armoniosa. Sin embargo, existen áreas alteradas o modificadas con intervenciones desatentas con esos valores, donde conviene recuperar la percepción de los elementos socialmente más apreciados y mejorar la imagen urbana. Además de la viabilidad técnica y la calidad de las actuaciones, las intervenciones a realizar deben resultar pedagógicas y ayudar a interpretar la diversidad de paisajes de Castellón, teniendo en cuenta también la realidad industrial y terciaria actual. Se contemplan como líneas principales la realización de actuaciones en los accesos a Castellón, actuaciones para recuperar el carácter tradicional del centro urbano, y actuaciones para preservar la calidad de las vistas sobre el paisaje cotidiano.

e. Programa de Paisaje 5: Restauración ambiental y mejora del paisaje en el ámbito de la marjalería.

El programa de paisaje en el ámbito de la marjalería pretende, con actuaciones precisas y diversas en determinados ámbitos de este mismo entorno, la mejora de la calidad del paisaje en su conjunto, en un área con muchos y diversos valores ambientales en la que se han detectado innumerables conflictos sobrevenidos por la excesiva antropización del entorno pero también innumerables recursos de tipo ambiental, cultural y visual que se deben poner en valor. Los beneficios que se espera conseguir con el desarrollo de este programa son el conocimiento y puesta en valor de los espacios de mayor valor paisajístico actual o potencial del ámbito de la marjalería y la conectividad con los espacios ya ordenados de alto valor paisajístico que la rodean.

4. Además de los programas de paisaje aquí descritos, a iniciativa municipal, podrán tramitarse separadamente otros programas de paisaje para los que se considere oportuno su desarrollo.

Los Programas de Paisaje se desarrollarán en la Ordenación Pormenorizada, a través de los planes parciales, planes especiales o de reforma interior que procedan en los diferentes ámbitos de planeamiento y sus objetivos y determinaciones formarán parte de las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes zonas a las que puedan afectar

Artículo 3.7. Normas del Catálogo de Protecciones

1. Es de aplicación lo establecido en las diferentes secciones del Catálogo de Protecciones:

- a) En relación con el patrimonio cultural, se tendrán en cuenta lo dispuesto por el apartado B "Normativa de aplicación" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y en el apartado D "Determinaciones generales a incorporar en el Plan General Estructural" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Etnológico.
- b) En relación con el patrimonio natural, se tendrán en cuenta lo dispuesto en la Sección III "Parte con Eficacia Normativa" de la Memoria del Catálogo de Patrimonio Natural.
- c) En relación con el patrimonio paisajístico, cabe remitirse a lo indicado respecto de las normas del estudio de paisaje.

Título IV. Elementos de la red primaria

Artículo 4.0.1. Configuración de la red primaria

1. La red primaria, de acuerdo con el artículo 24.1 de la LOTUP, está compuesta por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal.
2. Forman parte de la red primaria del término municipal, los elementos señalados en los Planos de Ordenación de red Primaria, que están estructurados en los siguientes categorías:
 - Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
 - Red viaria de calles y avenidas de primer rango en el término municipal.
 - Red de transporte público.
 - Vías verdes.
 - Vías pecuarias, caminos rurales y cuadras.
 - Parques públicos.
 - Dotaciones y equipamientos

Capítulo I. Red viaria

Artículo 4.1.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Viario, aparcamientos y áreas peatonales.
2. Usos Permitidos:
 - a) Infraestructuras.
 - b) Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
 - c) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 4.1.2. Condiciones generales

1. Se deberán cumplir las condiciones funcionales y dimensionales establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, lo establecido en la Legislación de Movilidad y las condiciones establecidas sobre accesibilidad para personas con discapacidad en la Legislación de Accesibilidad.

2. Se deberá limitar la velocidad de la circulación por zonas urbanas, especialmente en las ciclocalles, y evitar la de vehículos pesados, salvo por circunstancias debidamente justificadas y previa autorización municipal, compatibilizando el tráfico motorizado con el ciclista y el peatonal, dando preferencia a estos últimos.
3. Se deberá estudiar la posibilidad de utilización conjunta de la red viaria municipal, con preferencia peatonal y ciclista, por este orden (salvo carreteras), con las debidas limitaciones de velocidad para los vehículos motorizados, antes de cualquier intervención en ella.
4. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedarán sin uso, se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.

Artículo 4.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales

1. Comprende la explicación que contiene a los caminos municipales, conforme al Art. 32.3 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (en adelante LCCV).
2. Se deberá limitar la velocidad de la circulación a niveles compatibles con la peatonal y ciclista, dando preferencia a estos últimos.
3. En los senderos que puedan declararse como tales no se admite la circulación motorizada, salvo casos de emergencia.
4. Se deberá mantener un pavimento acorde a su condición rural, preferentemente suelos naturales reforzados con materiales que garanticen su estabilidad y permitan la infiltración natural.

Artículo 4.1.4. Condiciones particulares para los aparcamientos

1. Las reservas para Aparcamiento de uso público serán como mínimo las establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, en función del uso dominante de la Zona.
2. La situación de las plazas de aparcamiento se deberá concretar en los Proyectos de Urbanización que desarrollen la actuación.
3. Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento para automóviles en suelo dotacional son las indicadas en el Anexo IV de la LOTUP. Para otros tipos de vehículos se deberán justificar sus dimensiones.
4. Su pavimento deberá tener la capacidad portante requerida para su uso. En viales urbanos deberá tener como mínimo la misma calidad superficial que la calzada que le dé acceso. En zonas de baja densidad o suelo no urbanizable, deberán emplearse preferentemente suelos naturales reforzados con materiales que garanticen su estabilidad y permitan la infiltración natural y la vegetación.

5. Las plazas de aparcamiento accesibles para personas con discapacidad conforme a la Legislación de Accesibilidad, deberán situarse preferentemente cerca de las principales zonas verdes y equipamientos abiertos al público.
6. Deberán cumplir lo establecido en la Legislación de Movilidad, incluido lo relativo a estacionamiento de bicicletas en su Art. 8, dotando de plazas para ello a las principales dotaciones y áreas urbanas, preferentemente sin reducir la superficie de aceras.

Artículo 4.1.5. Condiciones particulares para la red viaria no motorizada

1. Su uso por vehículos motorizados se limitará a accesos a garajes, operaciones de carga y descarga, y los que se establezcan expresamente con carácter excepcional. No se permite el estacionamiento en ellos.
2. Los recorridos ciclistas y peatonales deberán compatibilizar los aspectos paisajísticos y de uso público con los aspectos ambientales de preservación de la naturaleza y biodiversidad. Para ello deberán adaptarse en lo posible a los caminos existentes y a la topografía, evitando alterarla, realizarse con materiales acordes a su entorno y limitar el paso en las zonas a preservar del acceso público para la conservación de sus valores ambientales.
3. Se deberá fomentar la intermodalidad de la bicicleta con el transporte público, especialmente con el ferrocarril.

Capítulo II. Equipamientos

Artículo 4.2.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Equipamiento, conforme a los tipos señalados en los Planos de Ordenación y las definiciones del Anexo IV de la LOTUP.
2. Usos Permitidos:
 - a) Servicios e instalaciones requeridas por el Equipamiento de que se trate y cualquier otro uso dotacional público, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes en la materia de que se trate.
 - b) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
 - c) Para la utilización de la superficie destinada a usos dotacionales determinados en el Plan a otros distintos se requerirá previo informe favorable de las administraciones competentes en las materias afectadas.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 4.2.2. Parámetros de la edificación

1. Las condiciones de edificación serán las correspondientes a la Zona de Ordenación y tipología en la que se encuentren incluidas en cada caso, que se concretará en las ordenanzas particulares definidas en el plan de ordenación pormenorizada.
2. Para Equipamientos de uso Educativo se establecen los siguientes parámetros, eximiéndoles de cualquier otro, conforme al Art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas:
 - a) Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 2'00 m²t/m²s.
 - b) Coeficiente de ocupación máxima: 100%.
 - c) Distancia mínima a lindes de parcela: sin limitación.
 - d) Número máximo de plantas: III.
 - e) Número mínimo de plantas: sin limitación.
 - f) Altura máxima reguladora: 12 m.
 - g) Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación, procurando siempre la debida adecuación a su entorno
 - h) Número mínimo de plazas de aparcamiento: el que determine el programa de necesidades del Centro.
3. Para Equipamientos de uso Cementerio:
 - a) Los terrenos destinados a este uso y sus adyacentes se someterán al régimen particular establecido en la Legislación de Policía Sanitaria. Se establece un perímetro de protección de 25 m en torno a ellos, calificado como zona dotacional y libre de toda clase de construcciones, conforme al Art. 42.2 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (en adelante RPSMCV).
 - b) Los proyectos de nuevos cementerios o ampliación de los existentes deberán cumplir lo establecido en el Art. 44 del RPSMCV, y requerirán Estudio hidrogeológico previamente aprobado por la administración competente, conforme al Art. 43 del RPSMCV.
4. Las áreas destinadas a EDAR, Estaciones de Bombeo u otras instalaciones vinculadas a los colectores principales de la red de saneamiento, y sus posibles ampliaciones, solo se podrán destinar a estos usos y los que requieran para su mejor funcionamiento. La administración competente en la materia podrá determinar una zona de protección en torno a ellas, en la que no se permitan usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.
5. Los equipamientos accesibles al público deberán contar con paneles informativos con las características, accesos y servicios del edificio, adaptados a personas con discapacidad.

Artículo 4.2.3. Condiciones de la urbanización

1. Los equipamientos de pública concurrencia deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con aparcamientos para bicicletas.

Capítulo III. Zonas verdes

Artículo 4.3.1. Régimen general de usos

1. Uso Dominante: Zona Verde conforme a los tipos señalados en el Anexo IV de la LOTUP.
2. Usos Permitidos:
 - a) Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, pequeñas instalaciones de hostelería u otros, que no excluyan ni limiten la utilización pública y conforme a su destino global.
 - b) Instalaciones deportivas al aire libre.
 - c) Instalaciones provisionales, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 216 de la LOTUP y las que se establezcan en su Licencia correspondiente.
 - d) Infraestructuras u otras dotaciones que no impidan el uso como Zona Verde.
3. Usos No Permitidos: Todos los demás.

Artículo 4.3.2. Condiciones de la urbanización

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad señaladas en el Anexo IV de la LOTUP.
2. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con:
 - a) La superficie mayoritariamente ajardinada sin pavimentación impermeable y con arbolado.
 - b) Instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como la reutilización de aguas pluviales o recicladas y el riego por goteo, microirrigación o aspersores.
 - c) Itinerarios practicables para personas con discapacidad.
 - d) Plano táctil de información y directorio, indicando los itinerarios principales, los itinerarios adaptados y los puntos de interés. La información escrita relevante deberá estar también en braille.
 - e) Pasos peatonales
 - f) Zonas de descanso con bancos y áreas de juego, si procede.
 - g) Fuentes, difusores, estanques o láminas de agua que favorezcan el enfriamiento por evaporación.
 - h) Aparcamientos para bicicletas.
 - i) Un espesor mínimo de 50 cm de tierra vegetal para coberturas (cespitosas y tapizantes), y previsión de hoyos de dimensiones suficientes en función de las especies arbustivas o de arbolado a implantar. Se considera necesario disponer de una capa de tierra vegetal de un mínimo de 100 cm de espesor para la plantación de arbustos y/o arbolado
 - j) Sistemas drenantes para facilitar el aprovechamiento de las aguas pluviales para su riego.

3. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies:
 - a) Autóctonas presentes en el entorno, limitando las alóctonas no invasoras a las requeridas por el carácter fijado para cada área. Se prohíben las especies alóctonas potencialmente invasoras que puedan afectar a los ecosistemas circundantes, debiendo cumplir al respecto el D 213/2009 del Consell, modificado por D 14/2013, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana.
 - b) Adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.
 - c) Que requieran cuidados y consumos de agua moderados.
 - d) Con arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
 - e) Con cualidades aromáticas.
 - f) Resistentes a la contaminación.
 - g) De implantación rápida y proliferación alta.
 - h) Con sistema radical potente para la sujeción.
 - i) Que produzcan el polen menos alergénico sobre la salud humana.
4. En zonas próximas a áreas de juegos infantiles, y en áreas habilitadas para animales de compañía, se deberá evitar la presencia de plantas con pinchos, tóxicas y venenosas.
5. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se deberá prever una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.
6. Con el objeto de eliminar o atenuar la contaminación acústica se emplearán siempre que las condiciones lo permitan y se logre la minimización deseada, elementos naturales frente a artificiales en las zonas verdes situadas entre zonas residenciales o equipamientos e industriales o terciarias, o entre cualquiera de éstas y carreteras. Para ello se podrá emplear la topografía generando dunas o terraplenes con pendientes superiores al 25% perpendiculares a los usos que separa y combinar con arbolado de porte alto y arbustos de cierta densidad.
7. Siempre que la zona sea colindante a un paisaje de alto valor o a elementos integrantes del catálogo de protecciones se incorporarán en el diseño criterios paisajísticos que tengan en cuenta el entorno donde se ubica la zona verde.
8. Cuando exista representación de praderas herbáceas o se requiera una rápida estabilización de la superficie a restaurar ante procesos erosivos, se completará la plantación preferentemente con hidrosiembra y siembra que permita recuperar las superficies herbáceas dominantes. La composición de las mezclas de siembra siempre será acorde con el espacio en el que se ubique.

Título V. Clasificación y usos del suelo

Capítulo I. Clasificación del suelo

Artículo 5.1.1. Clasificación de suelo

1. El Plan clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, que corresponden a las zonas urbanizada, de nuevo desarrollo y rural respectivamente, conforme al Art. 28.1 de la LOTUP.
2. Sin perjuicio de la clasificación anterior, el territorio se entiende en situación de Suelo Rural o Urbanizado conforme a la clasificación del Art. 21 de la LS, a los efectos de esa Ley.

Artículo 5.1.2. Suelo urbano

1. El suelo urbano se corresponde con los terrenos a los que el Plan ha otorgado la condición de zonas urbanizadas, ya cuenten con los servicios urbanísticos que les confieren el carácter de solares en los términos definidos por el artículo 177 de la LOTUP, o se trate de terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, o presenten déficit de urbanización o dotaciones.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada distinguirá, dentro del suelo urbano, las Actuaciones Aisladas y las Actuaciones Integradas, concretando su ordenación o bien determinando que instrumentos de planeamiento deben desarrollarla.

Artículo 5.1.3. Suelo urbanizable

El suelo urbanizable se corresponde con los terrenos a los que el Plan ha otorgado la condición de zonas de nuevo desarrollo. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

Se clasifican entonces, como suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 28 de la LOTUP, los terrenos que se han considerado, en el análisis de zonas de ordenación, como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.

Estos terrenos quedarán incluidos en sectores de suelo urbanizable, a los que se les asigna un uso característico y un índice de edificabilidad bruta. La ordenación pormenorizada se realizará en los planes parciales correspondientes o bien, en algún caso, quedará determinada en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Los sectores de suelo urbanizable delimitados en el plan estructural, diferenciando los usos residencial, industrial y terciario, son los siguientes:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE - RESIDENCIAL				
Nº	Denominación	Superficie Computable m ²	I.E.B. m ² t/m ² s	Densidad Viv/ha.
SR-1	Río Seco (24 SUR)	193.777,00	0,80	alta
SR-2	Tombatossals	45.284,00	0,50	media
SR-3	Borriolench	124.539,00	0,70	alta
SR-4	Mestrets	62.972,00	0,30	baja
SR-5	Río de la Plata	41.150,00	0,70	alta
SR-6	Cremor	179.254,00	0,70	alta
SR-7	Cassanya (R+T)*	43.805,00	0,50	media
SR-8	Morterás – Cubos	68.422,00	0,50	media
SR-9	Saboner	45.877,00	0,50	media
SR-10	Salera	101.467,00	0,50	media
SR-11	Enrique Gimeno	70.450,00	0,70	alta
SR-12	Camp de Morvedre	87.914,00	0,70	alta
SR-13	Mérida	107.137,00	0,50	media
SR-14	Senillar	188.635,00	0,30	baja
SR-15	Litoral	95.604,00	0,30	baja
SR-16	Breva-Pozo de la Alegría-Velloter	52.371,00	0,44	media
SR-17	La Joquera	224.672,00	0,30	baja
SR-18	Fernando el Católico	25.345,00	0,95	alta
	Total	1.758.675,00		

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE - INDUSTRIAL			
Nº	Denominación	Superficie Computable m ²	I.E.B. m ² t/m ² s
SI-1	La Pedrera	146.647,00	0,60
SI-2	Catalá	81.924,00	0,60
SI-3	Giner	115.419,00	0,60
SI-4	Pi Gros	34.149,00	0,60
SI-5	Plataforma Logística	893.490,00	0,60
SI-6	Ctra. Grao-Almassora	1.106.594,00	0,60
SI-7	Lourdes	36.315,00	0,60
	Total	2.414.538,00	

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE - TERCIARIO			
Nº	Denominación	Superficie Computable m ²	I.E.B. m ² t/m ² s
ST-1	Cassanya (R+T)* (1) (2)	43.805,00	0,60
ST-2	Estepar (1) (2)	76.898,00	0,60
ST-3	Hnos. Bou	92.437,00	0,60
ST-4	Avd. del Mar	246.595,00	0,60
ST-5	Almazán	50.943,00	0,60
ST-6	Hospital	18.987,00	0,60
	Total	529.665,00	

Artículo 5.1.4. Suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable se corresponde con los terrenos a los que el Plan ha otorgado la condición de zonas rurales.

SUELO NO URBANIZABLE		
Denominación		Superficie
Suelo no urbanizable común		26.515.713,74
Suelo no urbanizable protegido		48.068.428,02
Agrícola		22.750.237,51
Natural		25.318.190,51
	Legislación Ambiental	400.586,94
	Municipal	24.917.603,57
Suelo no urbanizable afecciones		4.902.868,97
	Total	56.736.773,21

Artículo 5.1.5. La clasificación del suelo en el área de la Marjal

1. Se clasifican como suelo urbano ámbito marjal, las agrupaciones de viviendas que tienen una estructura y morfología de suelo urbanizado. Se delimitan ámbitos que se desarrollarán posteriormente mediante planes de Reforma Interior y que coincidirán básicamente con lo que, en el Plan Especial de la Marjalería, son las "actuaciones integradas en suelo urbano". De forma análoga, se incluyen también otras agrupaciones de viviendas que tienen la misma estructura y características anteriores, pero no estaban incluidas en el ámbito del Plan Especial de la Marjalería, sino en sectores de suelo urbanizable residencial, previstos en el anterior Plan General y que ahora se desclasifican. Todos estos ámbitos clasificados como suelo urbano pertenecen, de acuerdo con el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a la subunidad "Marjal consolidado", lo que justifica su clasificación como suelo urbano.
2. Se clasifican como suelo no urbanizable protegido "Coto arrocero" los terrenos, situados al norte del Rio Seco, delimitados a partir de las zonas que se definen como "marjal" y "áreas de interés ambiental", subunidades 1 y 2 dentro de la Unidad Ambiental N°2: "Marjal de Castellón", y, en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal, diferenciados del resto de espacio protegido por la no presencia continua de agua en superficie y que son similares a los observados en el denominado Quadro de Santiago en el vecino término de Benicasim. Se incluyen, por extensión de estas áreas, los espacios que incluyen y colindan con el Molí de la Font ("espacios de transición") por consideraciones, además de naturales, culturales, por la significación de este espacio en la creación y mantenimiento de los valores referidos de la marjal.
3. Se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección "Huerta de Sazón" los terrenos situados, en su mayoría, al sur del Rio Seco, delimitados a partir de las zonas que se definen como "marjal", subunidad 1, dentro de la Unidad Ambiental N°2: "Marjal de Castellón" y, en los que se ha verificado, pese a la antropización del entorno, gran presencia de bioindicadores de fauna y flora propios de áreas de marjal, diferenciados del resto de espacio protegido por la

gran y continua presencia de agua en superficie, no canalizada o canalizada mediante acequias de tierra.

4. El resto de los terrenos incluidos en el área de la Marjal, se clasifican como suelo no urbanizable común, comprendiendo los “espacios de transición” que constituyen la subunidad 4 y aquellos otros terrenos del marjal consolidado que no hayan quedado incluidos en los ámbitos de suelo urbano. Son zonas que, aun estando situadas en el ámbito de la marjal, su evolución ha sido diferente a la de otros terrenos colindantes que han sufrido mayores procesos de ocupación del suelo para uso residencial, u otros que, pese a la antropización presente en toda el área, han mantenido en mayor o menor medida, las condiciones naturales de marjal. Por tanto, esta zona responde al patrón parcelario de la Marjalería si bien las condiciones edáficas, hídricas y de vegetación difieren del suelo protegido.

Artículo 5.1.6. Áreas de minimización de impactos

1. Comprende los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable con una cierta densidad y compacidad, sobre los que se establecen medidas para minimizar sus impactos territoriales, mediante Programas y Planes Especiales que concretarán su ordenación pormenorizada y definirán las condiciones de urbanización e integración.
2. Las condiciones para su desarrollo se establecen en el Artículo 6.3.0.23 de estas NNUU.

Artículo 5.1.7. Planes modificativos de la clasificación o calificación de suelo

1. El Plan Estructural prevé suelo urbanizable para posibilitar nuevos desarrollos de ciudad, en la proporción establecida al efecto, en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. La superficie de suelo urbanizable, junto con el suelo urbano aún pendiente de urbanizar y consolidar por la edificación, deben ser suficientes para alojar al crecimiento poblacional previsto.
2. Por ello no se admitirán modificaciones para crear nuevas áreas urbanizables en tanto no se encuentre reparcelado, urbanizado y edificado al menos un 50% del suelo en los sectores del mismo uso global.
3. No podrán reclasificarse como urbanos o urbanizables los suelos no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio, ni desprotegerse ni minorar las protecciones derivadas del uso y aprovechamiento forestal, aplicando lo establecido al respecto en la legislación vigente, en particular el Art. 50 de la Legislación de Montes (modificado por Ley 10/2006, de 28 de abril, del Estado), el Art. 59 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (en adelante LFCV) y el Art. 3.1 del Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat.
4. Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos o aprovechamientos para áreas de suelo urbano o urbanizable en remodelación, deberán justificar la capacidad de suministro de los recursos hídricos necesarios con garantía de potabilidad y cumplir lo establecido en la legislación al respecto y en el presente Plan.

5. Los nuevos sectores que se delimiten junto a reservas de suelo con destino a la implantación de infraestructuras y dotaciones públicas, deberán incorporar los suelos colindantes de dichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector.

6. Los terrenos sobre los que se realicen obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (en adelante LOMEACV), en tanto no transcurran 10 años desde la completa finalización de las obras, serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (ZRP-AG), conforme al Art. 11.2.b de dicha Ley.

Capítulo II. Usos del suelo

Artículo 5.2.1. Clasificación de los usos

1. Los usos globales son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Rústico.

2. En función de su relación con el resto de usos de la Zona, y conforme al Anexo V.1 de la LOTUP, se distinguen:

Uso Dominante: aquel al que se destina o define el carácter de la Zona y que prevalece sobre otros que puedan ser compatibles.

①

② Usos Permitidos: aquellos cuya implantación puede autorizarse en la Zona en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante, sin perder ninguna de las características que le son propias. La inclusión de un uso como Permitido en una zona se entiende salvo disposición en contra por su normativa particular o sectorial de aplicación.

③ Usos No Permitidos: aquellos cuya implantación está excluida, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular a la Legislación de Actividades. Tienen la condición de usos No Permitidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de usos y actividades.

3. El Plan determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Permitidos y No Permitidos.

Artículo 5.2.2. Uso residencial

- Es Uso Global Residencial el definido en el Art. 75 del RZ.

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo,
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 5.2.3. Uso industrial

Es Uso Global Industrial el definido en el Art. 76 del RZ.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales

Artículo 5.2.4. Uso terciario

Es Uso Global Terciario el definido en el Art. 77 del RZ.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Artículo 5.2.5. Uso dotacional

Es Uso Global Dotacional el incluido en el Anexo IV.I.2 de la LOTUP.

Las reservas de suelo con destino dotacional se definirán atendiendo al uso concreto al que se destinan, según la siguiente clasificación:

- a) Comunicaciones:
 - Red viaria (CV)
 - Red ferroviaria (CF)
 - Aparcamientos (CA)
- b) Zonas verdes:
 - Parques (VP)
 - Jardines (VJ)
 - Áreas de juego (VA)
- c) Equipamientos:
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)
 - Sanitario-asistencial (QS)

- Administrativo-institucional (QA)
 - Infraestructura-servicio urbano (QI)
 - Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años)
 - Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
-
- Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.
 - El uso Dotacional se entiende permitido en todas las zonas, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Anexo IV de la LOTUP, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.
 - La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.
 - Los suelos dotacionales privados tendrán la calificación de terciarios. Los usos pormenorizados, tipos edificatorios y aprovechamientos permitidos se definirán en las ordenanzas particulares de cada zona.

Artículo 5.2.6. Uso rústico

- Es Uso Global Rústico el de carácter rural o de aprovechamiento del medio natural, en Suelo No Urbanizable.
- Comprende los siguientes Usos Pormenorizados:
 1. Adscritos al sector primario:
 1. Agrícola.
 2. Ganadero.
 3. Forestal.
 4. Cinegético, piscícola o similar.
 2. Aprovechamientos del medio natural:
 1. Explotación de canteras.
 2. Extracción de áridos o de tierras.
 3. Explotación de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
 4. Generación de energía renovable.
- En cada uno de ellos se deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Artículo 5.2.7. Condiciones generales de los diferentes usos

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Legislación de Riesgos Laborales, en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e higiene en el trabajo resultaren de aplicación. Se recuerda en particular la obligación del cumplimiento del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
 4. El Plan de Ordenación Pormenorizada contendrá una subdivisión de los usos globales aquí definidos y establecerá las condiciones a cumplir en cada uno de ellos, así como su compatibilidad en las diferentes zonas.
 3. Sin perjuicio de la condición de compatibilidad que las Ordenanzas particulares de cada Zona les otorgue, se deberán cumplir los límites establecidos por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate, en particular por distancia a núcleos de población, producción de residuos, emisión de ruidos o efluentes a la atmósfera o a cauces públicos, regulados en el marco general que determinan la Legislación de Actividades y cuantas otras más resultaran de aplicación, destacando en particular las siguientes:
 1. Legislación de Aguas.
 2. Legislación de Acústica.
 3. Legislación de Prevención de la Contaminación
 4. Legislación de Protección Atmosférica.
 5. Legislación de Residuos.
4. Para la aprobación de actividades susceptibles de generar riesgos ambientales que puedan afectar a la salud de la población, se requerirá Informe Favorable de la administración competente en materia de Sanidad y Salud Pública.

Título VI. Regulación de las zonas de ordenación estructural

Artículo 6.0.1. Clasificación de las zonas de ordenación

1. El Plan distingue las siguientes Zonas de Ordenación Estructural atendiendo a las características del territorio, sus valores y los usos globales o dominantes establecidos para el suelo, conforme al Art. 25 y al Anexo IV de la LOTUP:
 - a) Zona urbanizada ZUR.
 - 1) Residencial ZUR-RE.
 - 2) Industrial ZUR-IN.
 - 3) Terciaria ZUR-TR.
 - 4) Núcleo Histórico ZUR-NH.
 - b) Zona de nuevo desarrollo ZND.
 - 1) Residencial ZND-RE.
 - 2) Industrial ZND-IN.
 - 3) Terciaria ZND-TR.
 - c) Zona rural.
 - 1) Común ZRC.
 - a) Agropecuaria ZRC-AG.
 - 2) Protegida ZRP.
 - a) Agrícola ZRP-AG.
 - b) Natural ZRP-NA.
 - c) Por Afecciones ZRP-AF.
 - d) Por Riesgos ZRP-RI.
2. Dentro de las zonas rurales, el Plan General Estructural establece diferentes subzonas, tanto en el suelo común como en el protegido, de acuerdo con la siguiente clasificación:
 1. En la zona rural común agropecuaria ZRC-AG:
 - a) ZRC-AG-1 Exterior ronda.
 - b) ZRC-AG-2 Molí Casalduch.
 - c) ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.
 - d) ZRC-AG-4 Marjal.
 2. En la zona rural protegida agrícola ZRP-AG:
 - a) ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.
 - b) ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.
 - c) ZRP-AG-3 Benadresa Oeste
 3. En la zona rural protegida natural ZRP-NA.
 - a) ZRP-NA-LG Legislación medioambiental

- b) ZRP-NA-MU-1 Forestal
 - c) ZRP- NA-MU-2 Coto arrocero
 - d) ZRP- NA-MU-3 Huerta de Sazón
 - e) ZRP-NA- MU- 4 Bovalar - Magdalena
4. En la zona rural protegida por afecciones ZRP-AF:
- a) ZRP-AF-CA Cauces.
 - b) ZRP-AF-CT Costas.
 - c) ZRP-AF-CR Carreteras.
 - d) ZRP-AF-TR Transportes.
 - e) ZRP-AF-PC Patrimonio Cultural.
 - f) ZRP-AF-VP Vías Pecuarias.
 - g) ZRP-AF-OT Otras afecciones.
5. En la zona rural protegida por riesgos:
- a) ZRP-RI-IN Riesgo de Inundación.
 - b) ZRP-RI-ER Riesgo de Erosión potencial muy alta.
 - c) ZRP-RI-DE Riesgo de Desprendimientos.

Artículo 6.0.2. Fichas de las zonas de ordenación estructural

1. De acuerdo con la zonificación de rango estructural anterior, el Plan General Estructural incluye:
 - Fichas de zona para todas las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo.
 - Fichas de cada subzona rural, y fichas resumen de cada zona rural que engloban las distintas subzonas incluidas en éstas.
 - Tablas resumen de las zonas de ordenación urbanizadas, de nuevo desarrollo y rurales (con carácter meramente informativo, por lo que su contenido no puede sustituir a lo indicado en las fichas de cada zona o subzona, ni en su normativa correspondiente).
2. Para las zonas urbanizadas y las zonas de nuevo desarrollo, el Plan General Estructural establece los usos generales, clasificación, intensidades y condiciones básicas para su desarrollo atendiendo a riesgos, protecciones o afecciones presentes en la zona, así como a su pertenencia a la Infraestructura Verde o a la necesidad de aplicar medidas derivadas de los estudios sectoriales. La regulación de carácter estructural de cada una de las zonas se recoge en las Fichas de Zonas y en las Fichas de Gestión correspondientes, que se desarrollarán de manera detallada en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 6.0.3. Normas aplicables en las zonas de ordenación

1. En cada zona o subzona de ordenación (delimitadas en la serie de planos OE 3.1 "Zonas de Ordenación Estructural") son de aplicación sus normas generales y particulares, además de las normas definidas para las distintas clases de suelo [Capítulo I del Título V], las de los usos que se pretendan implantar [Capítulo II del Título V], las definidas para la infraestructura verde (en su caso) [Título II] y las de la legislación sectorial aplicable, que se recogen en las fichas correspondientes.

2. Las obras, usos o aprovechamientos requerirán las autorizaciones señaladas en la legislación sectorial correspondiente. Las actuaciones en zonas afectadas por bienes de dominio público, o por construcciones o instalaciones de interés general, deberán contar con informe específico previo de la entidad responsable de los servicios afectados cuando así se establezca en su normativa y desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate y en su legislación específica. Las delimitaciones grafiadas en los Planos de Ordenación de los bienes de dominio público y las construcciones o instalaciones de interés general, así como sus servidumbres y zonas de protección, son orientativos, prevaleciendo el deslinde a realizar en cada caso por la administración competente en la materia y la competencia de los órganos correspondientes.
3. Las normativas por afecciones sectoriales o riesgos señalados en las secciones 4^a y 5^a del capítulo III de este título, y las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal establecidas en el art. 32 del PATFOR, son de aplicación también para los suelos urbanizados o de nuevo desarrollo conforme a su clasificación.
4. Los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones se regirán por las normas contenidas en dicho catálogo y en el Título III de estas normas urbanísticas, con independencia de la zona de ordenación en que se encuentren, prevaleciendo sobre las demás condiciones establecidas. Además, en su entorno serán de aplicación las normas para la infraestructura verde contenidas en el título II de estas normas urbanísticas. Si por cualquier circunstancia la conservación del elemento catalogado, o la implantación de usos que pudieran contribuir a ello, resultara incompatible con lo dispuesto en estas normas urbanísticas, se podría eximir de su cumplimiento de manera razonada y justificada, previo informe favorable de la administración competente en materia de cultura.
5. En cualquiera de las zonas, las edificaciones y los terrenos se mantendrán en condiciones que garanticen la salubridad, seguridad y ornato públicos, evitando la presencia de basuras y otros residuos.

Capítulo I. Zonas urbanizadas

Artículo 6.1.0.1. Disposiciones generales

1. El Plan General Estructural delimita como zonas urbanizadas suelos que cuentan con los servicios urbanísticos o terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, o bien, que presenten déficit de urbanización o dotaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP.
2. La edificación y/o la urbanización de suelos urbanos de estas zonas incluidos en unidades de ejecución requerirá la previa aprobación del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, garantizando la urbanización coherente de su ámbito conforme al artículo 7.4 de estas normas urbanísticas. Si en el desarrollo de alguna unidad de ejecución se reconsidera la ordenación prevista y se formulan cambios, se deberá reflejar en el instrumento urbanístico que resulte adecuado previo o simultáneo a su programación.

3. Para la aprobación de actividades en zonas de uso global residencial se exigirá justificar que no se producirán ruidos, vibraciones, olores, polvo, humos, suciedad u otra contaminación, deslumbramientos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal conforme a la Legislación de Actividades que afecten negativamente al medio ambiente o a los demás usos permitidos por estas NNUU. Los lugares de observación de los efectos anteriores serán, además de los indicados por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate:
 - Para los casos de humo, polvo, residuos u otras formas de contaminación eléctrica o radiactiva, el punto en el que los efectos sean más aparentes.
 - Para el peligro de incendio o explosión, cualquier punto donde pueda originarse el riesgo.
 - Para los casos de molestias por ruido, vibración, deslumbramiento u olores, los límites de las parcelas o medianeras colindantes al origen de las molestias.

Artículo 6.1.0.2. Condiciones ambientales

1. Para todas las zonas, todos los paramentos exteriores, vallados, construcciones auxiliares, rótulos comerciales e instalaciones complementarias deberán tratarse con calidad de obra terminada y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Se prohíbe el tendido de nuevas líneas aéreas de alta tensión sobre cualquier zona urbanizada. En aquellas áreas urbanas afectadas por líneas eléctricas preexistentes se deberá justificar el cumplimiento de lo indicado en el art. 6.3.4.3 apartado 7.a) de estas normas.

2. En las superficies, de cualquier zona urbanizada, en las que el Estudio de Inundabilidad (incluido en el presente Plan) identifique riesgo de inundación, serán de aplicación las condiciones para la edificación y urbanización dispuestas en el Anexo I y en los artículos 17 y 20 de la normativa del PATRIVOVA, así como en el régimen específico previsto para los núcleos urbanos ya consolidados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 1ª. ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

Artículo 6.1.1.1. Objeto y aplicación

1. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en los artículos 85, 86, 87, 88 y 89 del RZ, en su ficha de zona y en esta sección.
2. Las diferentes zonas urbanizadas residenciales, en función de las morfologías y tipologías características del tejido urbano existente, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada, excepto la zona urbanizada del Núcleo Histórico Tradicional, que se regula en la sección 4ª del capítulo I este título.

Artículo 6.1.1.2. Condiciones ambientales

1. En el entorno de protección que se defina para el Núcleo Histórico Tradicional (BRL), se aplicarán las condiciones que se establezcan en el Catálogo de Protecciones, con objeto de adaptar su composición y materialidad a las del conjunto histórico.
2. Dentro de las áreas urbanizadas que limitan con suelo forestal, además de cumplir lo establecido en los artículos 6.3.0.18 y 6.3.0.19 de estas normas, se evitará la acumulación de material combustible en zonas desprotegidas ante eventuales incendios y se impedirá el contacto entre la vegetación y las viviendas, debiendo procurar una distancia superior a tres metros entre ellas.

Sección 2ª. ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)**Artículo 6.1.2.1. Objeto y aplicación**

1. En ella son de aplicación las normas contenidas en los artículos 90 y 91 del RZ, en su ficha de zona y en esta sección.
2. En función de su diferente morfología y tipología, las diferentes subzonas urbanizadas industriales, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
3. Con carácter general, se consideran usos no permitidos los usos residenciales (salvo para vivienda para la persona encargada de la vigilancia y como máximo una por instalación) y terciarios (en las categorías de residencial colectivo, docente, sanitario, servicios sociales y algunos tipos de comercio al por menor). No obstante lo anterior, los usos se pormenorizan con exactitud en el plan de ordenación pormenorizada, cuya regulación prevalecerá sobre este artículo.

Sección 3ª. ZONA URBANIZADA TERCIARIA (ZUR-TR)**Artículo 6.1.3.1. Objeto y aplicación**

1. En ella son de aplicación las normas contenidas en los artículos 90 y 91 del RZ, en su ficha de zona y en esta sección.
2. Las diferentes subzonas urbanizadas terciarias, en función de su diferente morfología y tipología, se concretan en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
3. Con carácter general, se consideran usos no permitidos los industriales salvo talleres y almacenes) y los usos residenciales (salvo para viviendas vinculadas a la actividad terciaria) e industriales. No obstante, los usos se establecen con exactitud en el plan de ordenación pormenorizada, cuya regulación prevalecerá sobre este artículo.

Sección 4ª. ZONA URBANIZADA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH).**Artículo 6.1.4.1. Objeto y aplicación**

1. El núcleo histórico, delimitado en el plano de ordenación OE-1.3 Zonas de ordenación estructural, se corresponde con el núcleo urbano del asentamiento original de la ciudad, que conserva la morfología de la trama urbana histórica caracterizada por un tejido urbano de manzanas compactas, numerosos elementos patrimoniales y viviendas de tipologías tradicionales que se adaptan a una parcelación estrecha y profunda.
2. La regulación de esta zona urbanizada residencial tiene por objeto el mantenimiento de su estructura urbana, de su carácter tradicional y de la silueta paisajística del conjunto histórico; así como la conservación, restauración y/o rehabilitación del patrimonio catalogado y las edificaciones tradicionales que se integran en la escena urbana.
3. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en el art. 84 del RZ, en su ficha de zona, en las fichas y normativa del Catálogo de Protecciones, en el título II de estas normas, en esta sección y en la legislación de patrimonio existente sobre el Núcleo Histórico Tradicional.

Artículo 6.1.4.2. Condiciones generales.

- a) Las actuaciones en esta zona que se regulen con carácter excepcional y requieran justificación, excediendo las condiciones reguladas con carácter general, estarán sujetas a la autorización de la administración competente en materia de patrimonio.
- b) Se consideran elementos de interés a conservar, además de los incluidos en el catálogo de protecciones, la trama urbana y los edificios que conservan la tipología tradicional, debiendo preservar las alineaciones, las parcelaciones y las características tipológicas de la zona.
- c) Se priorizará la rehabilitación de los edificios y la edificación sobre solares vacantes, frente al derribo y sustitución de la arquitectura tradicional que se conserve en el Núcleo Histórico, cuando éstas soluciones resulten viables. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación, mantenimiento y restauración, en los casos en que se trate de edificios de tipología y condiciones constructivas integradas en el carácter del Núcleo Histórico y, en cualquier caso, de reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la Zona.

Artículo 6.1.4.3. Parcelario

- a) Se conservará el parcelario en todo el núcleo histórico, considerándose la parcelación existente como el parámetro exigible de parcela mínima.
- b) Las segregaciones o agregaciones de inmuebles únicamente se permitirán de manera excepcional y justificada cuando contribuyan a la mejor conservación del núcleo o a la rehabilitación de las edificaciones existentes. En este supuesto, el tratamiento de fachadas de la edificación deberá reflejar la parcelación original.

Artículo 6.1.4.4. Volumen y forma de los edificios

Las alineaciones, las condiciones volumétricas y la pormenorización de los usos permitidos en esta zona se establecen en los planos de ordenación pormenorizada y en las ordenanzas particulares que se establezcan con mayor detalle para esta zona.

Artículo 6.1.4.5. Condiciones tipológicas

- a) Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes deberán armonizar con su entorno y la tipología tradicional histórica, sus colores de fachada, materiales, disposición de huecos y acabados tradicionales. A tal efecto, se proponen las siguientes normas, debiendo aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud de Licencia municipal caso de no adaptarse a ellas:
1. La edificación se deberá realizar entre medianeras, sin retranqueos de fachadas y conservando el patio en la parte posterior de parcela (en caso de existir).
 2. Deberán utilizar como referentes las edificaciones protegidas más próximas del mismo uso global. En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios protegidos, se exigirá del peticionario de Licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, con el fin de justificar el cumplimiento del presente artículo.

Artículo 6.1.4.6. Tratamiento de las fachadas y paramentos verticales visibles desde el espacio público**1. Normas referentes a la composición de las fachadas:**

- a) La composición de fachada se deberá ajustar a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece, acabado tradicional y revestimientos exteriores mayoritariamente de revoco.
- b) Como norma general, se priorizará la composición de huecos verticales en los alzados de edificios recayentes a vial o espacio público, con una separación entre huecos o con el plano medianero como mínimo 1/3 de la anchura del hueco mayor.
- c) Las rehabilitaciones o remodelaciones de las fachadas preexistentes mantendrán la profundidad de los planos de fachada y la modulación de los huecos originales, sin perjuicio de posibles adaptaciones que reinterpreten la composición y favorezcan una escena urbana de mayor o igual calidad estética a la original.
- d) Las fachadas de edificios de nueva planta deberán armonizarse con las de su entorno, adaptándose a las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.) características en el conjunto histórico.
- e) Las fachadas de las plantas bajas, para todos los usos, deberán integrarse formalmente con el resto del edificio, ofreciendo una imagen unitaria y coherente. Se tratarán con materiales y tonalidades iguales o similares a las del resto de la fachada, salvo que en su diseño original se contemplara un tratamiento distinto para las diferentes plantas.
- f) No se admitirá el vuelo del forjado con todo su espesor para cornisas o balcones.
- g) Cualquier intervención en fachadas o paramentos verticales que resulten visibles desde el plano de calle requerirá la justificación gráfica y fotográfica de su integración en la zona, figurando al menos los inmuebles colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones.

h) Para cualquier solución distinta a las indicadas se deberá justificar con carácter previo a la obtención de licencia de obras, su compatibilidad con los materiales de soporte y con su entorno urbano.

2. Normas referentes a los materiales:

- a) El revestimiento de los muros se deberá realizar en general con revocos de textura lisa y pintura.
- b) En actuaciones sobre muro de fábrica, de tapia o de mampostería, se emplearán revestimientos realizados con mortero de cal (áerea o hidráulica) y pintura a la cal o al silicato. En todo caso, se evitará el empleo de morteros de cemento y pinturas plásticas impermeables. El tratamiento de las fábricas vistas en rehabilitaciones requerirá de un estudio detallado que analice, entre otros aspectos, la autenticidad de la solución propuesta.
- c) Se prohíben los acabados impropios de la tradición constructiva tales como piedras pulidas y materiales de imitación de los tradicionales.

3. Normas para las carpinterías:

- a) Los elementos de cerrajería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno.
- b) Las puertas, ventanas o escaparates visibles desde espacios públicos deberán:
- δ) Situarse en el muro de fachada, no admitiéndose retranqueos, pero sin enrasar con la cara exterior de ésta.
- ε) No superar una anchura de 3 metros, salvo justificación por necesidades de uso.
- φ) Evitar acabados metalizados brillantes o colores estridentes, el aluminio plateado o dorado y los materiales que imiten la madera.
- γ) Contar con despiece en hojas verticales.

4. Condiciones estéticas:

• Referentes al cromatismo de las fachadas:

1. Los colores dominantes de fachadas deberán ser de tonos claros o similares a los del tramo de calle en que se encuentren, buscando siempre la integración con los elementos constituyentes del conjunto histórico.
2. Las piezas cuyo volumen se aprecie como tal desde el espacio público se tratarán con el mismo color.

• Referentes a la presencia de elementos de instalaciones y/o provisionales en fachada:

1. Los proyectos que afecten a fachadas del núcleo histórico ofrecerán soluciones de diseño para minimizar la presencia de cableado, instalaciones o elementos auxiliares en las mismas, no necesariamente mediante estrategias de ocultación. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado, así como rejillas o conductos de ventilación en paramentos recayentes a vía pública.
2. Los canalones y bajantes deberán ser metálicos, prohibiéndose expresamente los de fibrocemento o PVC.
3. Las antenas de televisión y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. Todo ello conforme al artículo 39.2.f de la LPCV.

4. Se procurará un tratamiento armonioso de todos los elementos auxiliares que pudieran disponerse en un mismo tramo de fachadas o, al menos, sobre una misma fachada (rótulos comerciales, toldos, persianas exteriores, etc), recomendándose emplear colores similares en todos ellos.

Artículo 6.1.4.7. Tratamiento de cubiertas:

1. Su tipología debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y en los edificios considerados como referentes próximos.
2. Se deberá cuidar su aspecto, figurando su disposición con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente.
3. Todos los elementos situados sobre las cubiertas se deberán tratar arquitectónicamente.
4. Las ventanas y elementos para captación de energía solar deberán quedar integrados en la cubierta, sin que puedan ser vistos desde la vía pública.
5. Las construcciones por encima de la altura reguladora, como cajas de escalera y ascensor, no deberán ser visibles desde la vía pública. Las cajas de escaleras deberán quedar incluidas dentro del volumen definido por la edificación, no admitiéndose los torreones, ni cuerpos salientes o anejos.
6. Las antenas de telecomunicaciones y similares no deberán perjudicar la imagen urbana.
7. Los conductos de salida de humos o gases no podrán sobresalir más 2 metros sobre la coronación del edificio.

Artículo 6.1.4.8. Tratamiento de los espacios públicos

1. Los Proyectos de Urbanización deberán contener un estudio de los valores patrimoniales existentes en la zona afectada, justificar la intervención propuesta en base a esos valores y analizar los efectos sobre ellos. Cualquier intervención se guiará por las siguientes directrices de intervención:
 - a) Pavimentos.
 - Tener en cuenta los referentes históricos de la pavimentación
 - Emplear pavimentos acordes al carácter del Núcleo Histórico Tradicional, preferentemente mediante adoquín de piedra o similar y materiales propios del lugar.
 - Justificar la armonía con el color de las edificaciones.
 - Establecer criterios homogéneos y de simplificación material en el tratamiento de toda la zona ZUR-NH, evitando tratamientos fragmentarios.
 - En el caso de pavimentos continuos, tener en cuenta el diseño de las juntas, el mantenimiento y la futura renovación de instalaciones, para evitar parches.
 - b) Ajardinamiento y arbolado.

- Ubicarlo de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno pueda afectar a bienes de interés patrimonial, ni perjudique a los materiales ni a la percepción de los elementos protegidos.
 - Emplear preferentemente con especies conforme al artículo 4.3.2.3 de estas normas.
- c) Mobiliario urbano:
- Procurar la homogeneidad en el diseño y la adecuación al entorno.
- d) Señalética.
- Utilizar tonos que armonicen con los bienes de interés patrimonial y el ambiente donde se inserten.
 - No se deberá anclar directamente a bienes de interés patrimonial.
- e) Instalaciones urbanas:
- Toda nueva instalación urbana deberá canalizarse subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.
 - Las instalaciones urbanas existentes deberán adaptarse a la condición anterior, necesariamente en el momento de su renovación o de las intervenciones de rehabilitación o reforma de obra mayor en las edificaciones existentes, eliminando las instalaciones preexistentes innecesarias.
 - La ubicación y diseño de los contenedores de residuos resultarán acordes al carácter del Núcleo Histórico.
2. Las obras de urbanización en este ámbito deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las reguladas en estas normas para la urbanización de calles y para la infraestructura verde:
- a) En patios o en espacios viarios que conserven empedrados o pavimentaciones tradicionales se restaurarán o repondrán los mismos, siempre que sea posible.
- b) La circulación de vehículos en el Núcleo Histórico se deberá limitar a la necesaria para las edificaciones en él.
- Con carácter general se optará por la implantación de plataforma única en un único nivel en los viarios, diferenciando las aceras de la calzada mediante colores, texturas o materiales.
 - En el caso de viarios que no se formalicen de este modo, la anchura de la calzada se reducirá al espacio mínimo necesario para la circulación, sin impedir el acceso de vehículos a las edificaciones y el aparcamiento ocasional que resulte necesario.

Artículo 6.1.4.9. Medidas especiales para la revitalización de los elementos catalogados

1. La administración municipal estudiará y habilitará mecanismos que favorezcan la rehabilitación y conservación de los inmuebles, siempre y cuando las intervenciones necesarias sobre los mismos sean respetuosas con los valores del edificio protegido.
2. Las medidas de revitalización del Núcleo Histórico Tradicional y/o la aplicación de beneficios que puedan contribuir a impulsarla, podrán comprender estrategias o planes especiales; regulación de normas y ordenanzas que flexibilicen la aplicación de determinados parámetros regulados en estas normas; incentivos económicos tales como reducciones o bonificaciones de tasas municipales; prioridad en el otorgamiento de licencias municipales (de obras, de actividad, ambientales...); colaboración o asistencia técnica para la elaboración de manuales o de los proyectos; etc.

3. Para orientar la definición de esas medidas especiales se atenderán los siguientes criterios:

- a) Se incentivará el mantenimiento del buen estado de conservación de los edificios. Para ello podrá inspeccionarse el estado de conservación de los siguientes elementos:
 - sistema constructivo tradicional
 - cubiertas
 - patios
 - fachadas y carpinterías
 - elementos decorativos (revocos, pinturas, pavimentos, etc.)
- b) Se incentivará la ejecución de obras de mejora en edificios catalogados (consolidación estructural, restauración, eficiencia energética, habitabilidad, accesibilidad, etc.)
- c) Se priorizará la ocupación de inmuebles catalogados frente a otras iniciativas que impliquen nuevas edificaciones o la ocupación de inmuebles que no gocen de protección. El orden de prioridad, atendiendo a los distintos niveles de protección del patrimonio, sería 1. BIC, 2. BRL, y 3. BC.
- d) Se priorizará la implantación de actividades que contemplen criterios sociales y/o la inclusión de la perspectiva de género. En ese caso, se procurará el mejor equilibrio entre el interés para la colectividad, promoviendo el uso público al edificio, y el aprovechamiento edificadorio más favorable a la conservación del patrimonio y de la imagen urbana que se hubiera regulado.

4. La implicación, a la hora de aplicar los beneficios mencionados anteriormente, podría adquirir un diferente grado de compromiso, en función de que se trate de una propiedad privada o una propiedad pública. En ese sentido, se establece el siguiente orden:

- a) Caso de propiedad municipal: La administración deberá priorizar la ocupación de elementos pertenecientes al Catálogo de Protecciones de su propiedad frente a otros no protegidos, aunque sean también de propiedad municipal. Además, priorizará usos que contemplen criterios sociales y/o de perspectiva de género en ellos.
- b) Caso de propiedad privada con arrendamiento municipal: Cuando, por criterios de cercanía a determinados ámbitos en los que la administración pretenda promover un uso, atendiendo a criterios sociales y/o de perspectiva de género inclusiva, se dará prioridad a los edificios catalogados, aunque sea necesario el arrendamiento de inmuebles que no sean propiedad municipal.

Para valorar la idoneidad de los diferentes edificios catalogados disponibles para ello, en los procesos administrativos requeridos previos al contrato de arrendamiento se baremarán otorgando una puntuación a cada uno de ellos que contemple, por este orden:

- 1) Adecuación al uso previsto o posibilidad de adecuación al mismo
- 2) Nivel de Protección (1. BIC, 2. BRL, 3. BC).
- 3) Estado de Conservación.
- 4) Inversión necesaria para la adecuación del inmueble al uso previsto.

En estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá publicar las necesidades espaciales requeridas para cada caso y los criterios concretos de puntuación para que los propietarios que lo deseen soliciten ser tenidos en cuenta para la convocatoria.

El Ayuntamiento fomentará la conservación del inmueble y la rehabilitación interior del mismo para el uso previsto pudiendo sufragar, en parte o en todo, según los casos y según lo establecido en los Pliegos de Condiciones, las necesidades de reforma para el

acondicionamiento, y pudiendo redactar, según los casos y lo que se establezca en los Pliegos de Condiciones, el proyecto de obras, desde los servicios municipales, asegurando así el cumplimiento de la normativa referente al catálogo de protecciones y también las mejores soluciones técnicas disponibles para el uso previsto.

Todas las condiciones de arrendamiento y las listas de baremación se harán públicas anteriormente a la recepción de solicitudes.

- c) Caso de propiedad privada y aprovechamiento privado y con criterios sociales: En el caso de propiedad privada, se facilitará la implantación de iniciativas que pretendan destinar el edificio o inmueble a usos que contemplen criterios sociales, inclusivos y/o de perspectiva de género, aunque el aprovechamiento sea privado (por ejemplo, actividades culturales o docentes -incluidas guarderías y centros de educación especial-, asistenciales, benéficas, centros sanitarios y científicos, o similares con un aprovechamiento privado pero dirigidas a menores, mayores, personas con movilidad reducida, personas en situación de riesgo de exclusión, etc., o a satisfacer una demanda- educativa, asistencial, etc).
- d) Caso de propiedad privada y aprovechamiento privado: Cuando el uso al que se quiera destinar el edificio o inmueble sea privado (vivienda particular, colectiva u otro uso permitido con aprovechamiento privado como talleres, comercios o similar), en caso de ser necesaria su previa rehabilitación o cualquier tipo de obra en aras a su protección y conservación, se seguirán los criterios generales establecidos en el punto 3 de este artículo.

Capítulo II. Zonas de nuevo desarrollo

Artículo 6.2.0.1. Disposiciones generales

1. El Plan General Estructural delimita zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana para permitir el crecimiento urbano una vez se colmaten los suelos urbanos colindantes. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable, de conformidad con el artículo 28 de la LOTUP, y distingue zonas residenciales, industriales o terciarias en función del uso dominante previsto.
2. En las zonas de nuevo desarrollo son de aplicación las normas contenidas en sus fichas de zona y gestión correspondientes, en el Título IV de estas normas y en esta sección.
3. El Suelo Urbanizable está compuesto por los siguientes Sectores:
 - a) Residenciales.
 - Río Seco (24 SUR)
 - Tombatossals
 - Borriolench
 - Mestrets
 - Río de la Plata
 - Cremor
 - Cassanya (R+T)
 - Morterás-Cubos

- Saboner
Salera
Enrique Gimeno
Camp de Morvedre
Mérida
Senillar
Litoral
Fernando el Católico
Breva, Pozo de la Alegría y Velloter
La Joquera
PRI La Llimera
PRI La Marjalería
- b) Sectores terciarios.
- Cassanya (R+T)
Estepar
Hermanos Bou
Avinguda del Mar
Almazán
Hospital
- c) Sectores industriales.
- La Pedrera
Catalá
Giner
Pi Gros
Plataforma logística
Carretera Grao-Almassora
Lourdes

4. La ordenación de las zonas de nuevo desarrollo que no cuenten con planes o programas ya aprobados, requerirá de la elaboración o tramitación de los instrumentos urbanísticos correspondientes, ajustando sus determinaciones a la ordenación estructural, tal como se recoge en el Título VII de estas normas.
5. Las actuaciones en zonas de nuevo desarrollo en suelo urbanizable sin pormenorizar requieren la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial que desarrolle su ordenación e incluya todo su ámbito en Unidades de Ejecución. Este Plan Parcial deberá contar con los correspondientes estudios complementarios señalados en la legislación al respecto, aprobados por las respectivas administraciones competentes. Sus Normas Urbanísticas deberán remitirse preferentemente al RZ y a las presentes Normas, evitando la repetición de conceptos y definiciones ya establecidos en ellas.

6. La edificación y/o urbanización en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de, al menos, una unidad de ejecución, técnicamente autónoma y abarcando como mínimo una manzana, garantizando la urbanización coherente de su ámbito, conforme al artículo 7.4 de estas NNUU. Si su desarrollo supusiera cambios en la ordenación prevista, deberán recogerse en Planes Parciales previos o simultáneos a su Programación.

Artículo 6.2.0.2. Condiciones de desarrollo

1. Afecciones:

- a) Contar con autorización previa de la administración competente en los bienes de dominio público afectados, y aplicar lo establecido al respecto en la Sección 4ª, ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF), del Capítulo III del Título VI de estas NNUU.
- b) Contar con informe favorable del organismo de cuenca sobre posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros, contemplando los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y autorización para el vertido de éstos.
- c) Si afectara a vías pecuarias, destinarlas a Zonas Verdes o Espacios Libres, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la Legislación de Vías Pecuarias.
- d) Los terrenos colindantes al Dominio Público Hidráulico se deberán destinar a espacios públicos libres de edificación, a lo largo de toda su extensión y en una superficie adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico y condiciones paisajísticas.
- e) Realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV), para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Programa, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.

2. Ordenación:

- a) Adaptarse a las condiciones ambientales del Sector, en particular la topografía, el suelo, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración, manteniendo los bancales, el suelo vegetal y el arbolado actuales, e integrándolos en el diseño de su ajardinamiento, como freno a la erosión. Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras. Caso de requerir terraplenados, el material necesario deberá proceder de cantera o zona de préstamo autorizada, mediante certificado de origen indicando volumen necesario y capacidad de la zona de préstamo para las necesidades previstas.
- b) Situar las zonas verdes preferentemente:
 1. Sobre suelos con las mejores condiciones para ello por la vegetación presente o su incidencia en el paisaje.
 2. Junto a Equipamientos públicos, especialmente los de uso Educativo.
 3. En los bordes urbanos o en contacto con infraestructuras viarias, o entre zonas de usos dominantes distintos, como barrera acústica y visual entre ellos.
- c) Cuando afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, en caso de imposibilidad de integrarlas en la ordenación pormenorizada se deberán replantar, incluyendo los terrenos sobre los que se efectuará la reposición en la unidad de ejecución y área de reparto correspondiente.

- d) Identificar las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o los criterios para concretarlas en la reparcelación.
- e) Incluir bandas específicas de carril-bici separadas del tráfico motorizado en la ordenación pormenorizada:
1. En los viales de conexión interurbana y de acceso a los equipamientos y dotaciones que conformen la ordenación estructural.
 2. En los ejes principales de la ordenación y conectando, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados, conforme al Anexo IV.III.2.3.d de la LOTUP.
 3. En los viales de conexión existentes o previstos con la red de carreteras y con otros núcleos de población.
 4. En los viales de red primaria, de circunvalación, perimetrales o rondas del ámbito a urbanizar.
 5. En los viales de anchura superior a 15 m del ámbito a urbanizar.
 6. En los viales de velocidad autorizada superior a 50 Km/h.
 7. Cumplir las Normas de Integración Paisajística señaladas en el Artículo 3.7 de estas NNUU, y adaptarse a las condiciones establecidas en los Programas del Estudio de Paisaje que le afecten.
 8. En Sectores lindantes con zonas forestales, su desarrollo se deberá condicionar a realizar y aplicar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, supeditado a lo que establezcan los Planes Locales y el Plan de Demarcación de Prevención de Incendios Forestales, previo informe favorablemente por la administración competente en la materia.
 9. Establecer reservas para aparcamiento público de vehículos en función del aforo previsto, duplicando las establecidas como mínimo por el Anexo IV de la LOTUP. En tanto éste no se desarrolle, se posibilita este uso con carácter provisional en parcelas de titularidad o uso público de estos ámbitos, siempre de acuerdo con la ordenación prevista en él y con las debidas condiciones de integración paisajística. Esta integración paisajística deberá lograrse preferiblemente mediante vegetación acorde a la futura ordenación del área, con árboles y arbustos de cierta densidad, permitiendo también su uso como espacio libre cuando no estén ocupadas por vehículos y contribuyendo a que la vegetación haya alcanzado un porte adecuado cuando estas áreas se desarrollen.

3. Gestión:

- a) Realizar la cesión gratuita a la Administración Pública del porcentaje correspondiente de Red Primaria externa adscrita.
- b) En los suelos destinados a VPP se aplicarán criterios de integración en el tejido urbano, fomentando el intercambio social y evitando la segregación. Se deberán establecer las compensaciones que correspondan a las parcelas en que se sitúen, con arreglo a las diferencias entre el valor del suelo residencial libre y el destinado a VPP, con el fin de compensar con mayor superficie de suelo su menor valor urbanístico.
- c) En la Reparcelación, incluir las cesiones de suelo y servidumbres necesarias para ubicar los servicios e instalaciones que precise cada Unidad, conforme a su Proyecto de Urbanización.
- d) Se podrán dividir en Unidades de Ejecución, cumpliendo las condiciones del Art. 7.4 de estas NNUU, siempre y cuando las áreas a ejecutar cumplan las condiciones establecidas para su Sector, cuenten con todas las conexiones a infraestructuras señaladas en estas NNUU y su aprovechamiento no supere el 20% del de su Área de Reparto.

4. Urbanización:

- a) Realizar las dotaciones necesarias para dotar de todos los servicios urbanísticos al Sector correspondiente, incluidas las externas a su ámbito. Si éstas fueran compartidas con otros Sectores, la obtención del suelo y ejecución de las dotaciones se repartirá entre ellos proporcionalmente a sus aprovechamientos. Si alguno de ellos se adelantara en su desarrollo a los otros, deberá realizar estas dotaciones completas, pudiendo reservarse el aprovechamiento y transferirle las cargas que ello suponga a los otros Sectores. El coste de urbanización a repercutir a los propietarios incluirá los suplementos de infraestructuras necesarias.
- b) Cumplir las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada. Su calidad material no podrá ser inferior a las de las Zonas Urbanizadas más próximas del mismo uso dominante ni a la de las actuaciones municipales similares recientes, con las condiciones que determine el Ayuntamiento previamente a la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Ajardinar el borde de las áreas lindantes con Suelo No Urbanizable, como mínimo con una hilera de arbolado y arbustos con una cierta densidad, para mejorar su integración en el paisaje.
- d) Contar con arbolado de alineación en los viales de anchura superior a 15 m.
- e) Cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4.3.2 de estas normas para la urbanización de las zonas verdes y la elección de la vegetación a emplear en todos los suelos dotacionales.
- f) Garantizar la completa evacuación de las aguas pluviales mediante canalización subterránea, evitando escorrentías en superficie.
- g) Proteger de la erosión los suelos en pendiente acusada.
- h) Evitar nuevos desmontes sin estudios previos que garanticen la estabilidad del terreno resultante.
- i) Prohibir el depósito de materiales potencialmente contaminantes en el espacio libre interior de parcela.
- j) Cumplir lo establecido en el art. 4.1.4 de estas NNUU sobre plazas de aparcamiento.
- k) El material necesario para realizar la explanada deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada, todo ello con las autorizaciones sectoriales preceptivas.
- l) Garantizar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos y su transporte a planta de tratamiento autorizada, contando para ello con autorización del Consorcio responsable de la valorización y eliminación de los residuos en el área, y análisis de su afección al Proyecto de Gestión que desarrolla el Plan Zonal de Residuos.
- m) Reservar suelo para la ubicación de contenedores para recogida selectiva de residuos de los tipos que se tenga contratada en el municipio, conforme las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada.
- n) Realizar al comienzo de las obras las plantaciones de las zonas verdes que deban servir como barrera acústica y visual, especialmente las de los bordes del área, a fin de minimizar sus impactos.
- o) Prever la señalización horizontal y vertical necesaria, y barreras de seguridad para peatones en lindes con tráfico intenso (como carreteras), previo informe del Ayuntamiento.

5. Instalaciones:

- a) Contar con autorización previa o informe favorable de la administración competente en las infraestructuras afectadas y los organismos gestores de ellas, cuando así esté establecido en la normativa de aplicación.

- b) Justificar la concesión para su suministro de agua, conforme a la cantidad y calidad de los recursos hídricos previsibles para la actuación.
- c) Contar con conexiones a las redes generales de todas las infraestructuras que requiera para suministro, evacuación de residuos y acceso al Sector, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso, en particular de la EDAR para el incremento de vertidos por la nueva actuación, cumpliendo las aguas receptoras los objetivos de calidad de la normativa vigente, previa autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico de la EDAR y comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores. El coste de estas conexiones correrá a cargo del área a urbanizar correspondiente, sin perjuicio de que pueda ser compartido con otros Sectores, aunque estuvieran fuera su ámbito, incluyendo la obtención y urbanización del suelo necesario para ello, el enterramiento de todas las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el Sector, las conexiones viarias y las nuevas infraestructuras necesarias, con las características indicadas por la administración competente en ellas. Para estas conexiones y las instalaciones que requieran se exigirán las autorizaciones pertinentes de las administraciones afectadas y los convenios con las entidades suministradoras o gestoras correspondientes, en particular con la Entidad de Saneamiento de Aguas para las de saneamiento y depuración, como condición para la concesión de Licencias municipales. Con anterioridad a la ejecución de las conexiones al sistema público de saneamiento y depuración se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, cuando se requiera expresamente en la autorización.
- d) Completar las redes de abastecimiento de las áreas urbanas colindantes cerrando sus mallas de distribución, para dar mayor fiabilidad al suministro, conforme a las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada.
- e) Contar con redes de saneamiento separativas en su ámbito, con conducciones de aguas residuales que impidan fugas y conectadas a EDAR, y de pluviales a Instalación de Pretratamiento previo al vertido o reutilización (para diluir los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados por las lluvias), aprobados por la administración competente en la materia y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan. Para el vertido a cauce público o reutilización de las aguas de estas infraestructuras se requerirá autorización previa del organismo de cuenca. Caso de conectar a una EDAR existente, requerirá informe favorable de la entidad gestora de la misma sobre compatibilidad con el sistema de depuración y saneamiento existente.
- f) Reutilizar las aguas residuales depuradas y pluviales para riego, estanques, limpieza, baldeo de calles, protección contra incendios, procesos industriales y otros usos cuya demanda de agua no requiera que sea potable, minimizando el consumo. Para ello, se deberá disponer de espacios de almacenamiento, bombeo, depósito en puntos elevados (para equilibrar las necesidades de bombeo y permitir operar en horas valle de consumo eléctrico y de demanda de agua), conducción de aguas no potables por redes independientes a las de abastecimiento de la población hasta los puntos de suministro para los usos indicados, y el control sanitario para garantizar el cumplimiento de los parámetros mínimos de calidad establecidos por la normativa para los usos citados. Si estas instalaciones no existieran, deberán ser creadas por el Sector o Sectores correspondientes como condición para su desarrollo, en coordinación con la administración competente en la EDAR para la reutilización de aguas residuales depuradas. Esta red deberá tener capacidad y quedar en condiciones para el suministro al resto de la población para los mismos usos. A esta red se podrán conectar las parcelas privadas que lo soliciten, previo pago del coste correspondiente por la instalación.
- g) Realizar subterráneas todas las redes de instalaciones, desde el punto de conexión hasta el Sector correspondiente y las interiores del Sector en suelos dotacionales.
- h) Satisfacer las necesidades energéticas de la actuación preferentemente mediante fuentes renovables, producidas en su ámbito.

- i) Contribuir, proporcionalmente a su aprovechamiento, a la obtención y ejecución de las mejoras de infraestructuras necesarias para la conexión de las nuevas áreas a urbanizar, incluyendo las instalaciones necesarias para la conducción de las aguas depuradas y las pluviales recogidas para la red de agua reciclada, los nuevos Depósitos de agua potable y agua reciclada, y las nuevas redes que ello requiera. Los suelos necesarios para estas dotaciones se podrán adscribir proporcionalmente a los Sectores como Red Primaria Externa para facilitar su gestión.
- j) Si las dotaciones de los nuevos Sectores requirieran un consumo de agua superior al previsto en el Estudio de recursos Hídricos de este Plan, será requisito para su desarrollo el empleo de agua reciclada para todos los usos que no requieran agua potable, la capacidad para su abastecimiento y la realización de las instalaciones necesarias para ello.
- k) Aportar informe favorable de la compañía distribuidora de energía eléctrica de la zona a la actuación, conforme al Art. 53 de la LOTUP, que deberá incluir la eliminación de las líneas aéreas de alta tensión en su ámbito, el punto de entronque para la potencia necesaria acreditando que las redes generales existentes tiene capacidad suficiente para atender el incremento de demanda previsto, la ejecución de las nuevas líneas de alta tensión que se precise para alimentar al área, y la reserva y la obtención del suelo necesario para ellas y los Centros de transformación, con sus correspondientes anillamientos de líneas subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante, dimensionado todo ello atendiendo a la previsión de máxima edificabilidad permitida para cada uso, grado de electrificación elevado para las viviendas, servicios comunes, locales comerciales u otros usos permitidos, incluido el dotacional y el alumbrado público, conforme a la normativa aplicable, en particular el Art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y los Art. 21 y 26 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución eléctrica.
- l) Crear las infraestructuras ambientales de gestión de residuos necesarias para garantizar la recogida selectiva de materia orgánica en acera y contenedores para el resto, junto con áreas de aportación para plástico-envases ligeros, vidrio y papel-cartón.
- m) Controlar la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, en los puntos que indique el Ayuntamiento.

6. Normas Urbanísticas:

- a) Remitirse preferentemente al RZ y a las presentes Normas, evitando la repetición de conceptos y definiciones ya establecidos en ellas.
- b) Adaptarse preferentemente a lo definido para las zonas destinadas al uso y tipología más similar en estas Normas.
- c) El espacio libre privado no edificado preferentemente deberá ajardinarse y contar con arbolado, con especies conformes al artículo 4.3.2.3 de estas normas, salvo que se justifique por incompatibilidad con la conservación de la vegetación autóctona existente.
- d) Aplicar a las obras de edificación las normas de urbanización que se establezcan en las NNUU de Ordenación Pormenorizada para conservación del suelo vegetal.

Capítulo III. Zonas rurales

Artículo 6.3.0.1. Objeto y aplicación

1. El Plan General Estructural delimita como zonas rurales los suelos en situación básica rural que conviene mantener. En estas zonas, el Plan distingue entre zonas rurales comunes (ZRC) y zonas rurales protegidas (ZRP), con la finalidad de ordenar el suelo no urbanizable atendiendo convenientemente a los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas o culturales que desempeñan.

En todo caso, el Suelo No Urbanizable se deberá utilizar de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en él viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. No cabe reconocer expectativas urbanísticas en él.

2. En cada Zona son de aplicación las normas contenidas en su Ficha de Zona, en esta Sección y en la Sección 1^a de este Capítulo.
3. La ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, o para la minoración de riesgos ambientales o para la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos, es compatible en todas las Zonas y con las condiciones que requieran para su uso, conforme al Art. 199 de la LOTUP.
4. En las áreas en que se superpongan una o varias zonas de afección se deberán cumplir todas las limitaciones derivadas de cualquiera de ellas.
5. Las áreas destinadas a usos dotacionales en estas zonas, definidas en el Plan, tienen la consideración de reservas para dicho uso, siendo de aplicación en ellas lo establecido en el Capítulo IV del Título IV de estas NNUU en función de su uso.
6. Es deber de los propietarios de suelo en zonas rurales protegidas mantener los valores naturales que motivan su protección, especificados para cada zona y subzona.
7. En todas las zonas protegidas, para la autorización de obras e instalaciones se deberá justificar que no perjudican a los específicos valores justificativos de su especial protección y su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección. En cualquier caso, las actuaciones en áreas incluidas en ámbitos protegidos por motivos ambientales requerirán informe favorable de la administración competente para su aprobación y cumplir lo establecido en la normativa que desarrolla estas protecciones.

Artículo 6.3.0.2. Parcelaciones

1. Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en la legislación urbanística y agraria en materia de parcelaciones en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.3.0.3. Condiciones generales para todos los usos.

Sin perjuicio de las condiciones particulares que se especifiquen en cada uso, deberá cumplirse lo siguiente:

- a) Deberán cumplir las condiciones establecidas en la LOTUP para los diferentes usos y sus autorizaciones, en particular en sus artículos 26 y del 196 al 207, sin perjuicio de las condiciones particulares más restrictivas que se establezcan en cada zona o subzona.
- b) No se autorizarán actividades, instalaciones, construcciones u obras incompatibles con los valores protegidos o con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural, o que desvirtúen los valores ambientales señalados en el presente documento para ellas, o excedan las estrictamente indispensables para su uso, o cuyo emplazamiento en Suelo No Urbanizable no esté justificado frente a otras clases de suelo.
- c) Parcela mínima: La definida de manera particular para cada uso. No se admitirán parcelas discontinuas en las que ninguna de sus partes alcance el mínimo establecido para el uso propuesto. La parcela deberá quedar vinculada al uso aprobado.
- d) Ocupación máxima de la parcela: La que se regula de manera particular para cada uso en los artículos siguientes.
- e) Distancia mínima de cualquier tipo de edificación:
 - A cualquier linde de parcela: la altura de la edificación, y como mínimo 5 m.
 - Al eje de caminos públicos: 13 m.
 - A cualquier masa arbórea susceptible de propagar un incendio, interior o exterior a la parcela: 30 m.
 - A Suelo Urbano o Urbanizable: 200 m.

La regulación de distancia de edificación incluye las realizadas bajo el terreno, como balsas de riego, y sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normativas sobre carreteras o caminos de dominio público, de la LOTUP, de la Legislación de Actividades y de lo indicado en estas NNUU.

Las distancias mínimas motivadas por actividades en su entorno se entienden tanto a las actuales autorizadas como a las que se encuentren en trámite en momento de la solicitud.

- f) Altura máxima reguladora: 7'00 m. Para algunos usos concretos que se especifiquen en estas normas, se podrá justificar una altura superior para elementos singulares que resulten indispensables para el funcionamiento de la actividad. La altura máxima de cumbre podrá superar la altura máxima reguladora en 2 metros.
- g) Deberán utilizarse materiales que se integren con naturalidad en el paisaje rural y colores similares a los del entorno mineral existente. El empleo de otros patrones cromáticos se limitará a elementos de pequeñas dimensiones (tales como rótulos, carpinterías, mobiliario o asimilables).
- h) Deberán contar con acceso vial y con los servicios estrictamente precisos para el uso a implantar (abastecimiento de agua potable, completa recogida, evacuación y depuración de residuos y aguas residuales, suministro de energía eléctrica, etc.). Se exime de esta condición a las construcciones vinculadas a usos agrícolas que no requieran estas instalaciones. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del titular de la actividad de que se trate.
- i) Se prohíben vertidos sin depuración previa que puedan contaminar acuíferos, especialmente los próximos a cauces o pozos existentes. Las actividades no conectadas a redes de saneamiento deberán instalar sistemas de oxidación total y contar con autorización para vertidos del organismo de cuenca, prohibiéndose el empleo de pozos ciegos y los vertidos directos de aguas residuales al terreno.

- j) Se prohíben desmontes superiores a 2 m sin garantizar la protección frente a la erosión y el deslizamiento.
- k) Se priorizará la localización de cualquier actuación en zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos de población, conforme a la directriz 52.6 de la ETCV, debiendo justificar su mejor ubicación entre las diferentes alternativas viables.
- l) Se deberán mantener preferentemente los cultivos y la vegetación preexistentes, siendo requisito para su sustitución o eliminación justificar el cumplimiento de los criterios del Capítulo I del Título II de estas NNUU, analizando las diferentes alternativas viables.
- m) En las zonas que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal, será de aplicación lo establecido al respecto en los artículos 5.1.7, 6.3.0.18 y 6.3.0.19 de estas NNUU.
- n) No se admitirá sistema de iluminación alguno fuera de los ámbitos urbanos o urbanizables desarrollados, más allá de posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para las actividades autorizadas en ellos.

Artículo 6.3.0.4. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares.

Las construcciones e instalaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.a de la LOTUP, sin perjuicio de las condiciones particulares más restrictivas que se establezcan en cada zona o subzona.

a) Para el uso agrícola:

1. Para las parcelas que ya presentan un uso agrícola, la parcela mínima para este uso se considera la existente. La transformación de cualquier terreno a uso agrícola deberá contar con autorización previa de la administración competente en función de la tramitación ambiental que corresponda.
2. Deberán adecuarse a los Planes de Prevención de incendios forestales, en particular para cambio de cultivos y quema de leñas.
3. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, se deberá tener en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, y la carga de contaminación al sistema hídrico afectado.

b) Para el uso ganadero:

1. Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido al respecto en la Ley de Ganadería de la Comunidad Valenciana (en adelante LGCV), en particular lo referente a distancias mínimas de seguridad sanitaria a suelo residencial y otros usos, y las condiciones de la Guía técnica para la gestión de las emisiones odoríferas generadas por las explotaciones ganaderas intensivas.
2. Se permite el uso ganadero extensivo, tradicional, y se deberá evitar el intensivo en terrenos permeables y áreas de elevada vulnerabilidad a la contaminación.
3. La actividad deberá quedar aislada mediante cerca.
4. Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.
5. Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.
6. Superficie máxima edificable: 1.500 m²t.

7. La instalación de elementos singulares cuya altura rebase la máxima reguladora establecida en el artículo 6.3.0.3, podría autorizarse siempre y cuando se justifiquen su integración paisajística durante la tramitación de la declaración de interés comunitario y su necesidad para el desarrollo del proceso productivo.
8. Distancia mínima de las edificaciones asociadas a la actividad a los núcleos residenciales.

TABLA 1. INSTALACIONES GANADERAS. DISTANCIAS A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Especie Animal	Distancia en metros
Ovino/ caprino	150
Vacuno	225
Equidos	225
Porcino	1500
Aves	225
Conejos	150
Animales de peletería	225
Colmenas	600
Otras especies (distancia mínima salvo normativa específica)	375

9. Distancia mínima de las edificaciones asociadas a las instalaciones ganaderas de la actividad al resto de elementos del territorio. Según tabla siguiente que diferencia por elementos:

TABLA 2. INSTALACIONES GANADERAS. DISTANCIAS A RESTO DE ELEMENTOS DEL TERRITORIO

Elementos del territorio	Distancia en metros
Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas (se excluye la vivienda propia si está vinculada a la explotación).	150
Respecto al límite entre parcelas salvo frentes a caminos.	15

Caminos rurales. La mayor de estas dos medidas: Respeto al borde de explanación de caminos rurales/ Respeto a eje de caminos rurales.	7,5/25
Respecto a carreteras.	Según normas específicas de carreteras y las normas específicas de cada tipo de explotación
Respecto a cauces de agua y lechos de lagos y embalses (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección)	150
Respecto a estuarios y zonas costeras (sin perjuicio de las competencias de las diferentes administraciones sobre el Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de protección y las determinaciones del PATIVEL)	750
Respecto a acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obra elevadas sobre el nivel del suelo. La distancia podrá reducirse a 5 m. en acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada	15
Respecto a pozos, sondeos y manantiales utilizados para abastecimiento de poblaciones o abastecimiento a edificios aislados de proyección pública: residencias, campings, restaurantes, etc. (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico). La distancia podrá reducirse siempre que exista un estudio hidrogeológico que lo justifique y previo informe favorable de las administraciones hidráulica y sanitaria	300
Respecto a captaciones superficiales utilizadas para abastecimiento de poblaciones o abastecimiento a edificios aislados de proyección pública: residencias, campings, restaurantes, etc. (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico).	300
Respecto a embalses utilizados para abastecimiento de poblaciones o abastecimiento a edificios aislados de proyección pública: residencias, camping, restaurantes, etc. (sin perjuicio de las competencias de las administraciones hidráulicas sobre el Dominio Público Hidráulico)	300
Respecto a perímetros de protección aprobados conforme a las legislaciones de aguas o minas	Se respetarán las limitaciones recogidas en dichos perímetros
Respecto a pozos, manantiales, etc. para usos distintos al consumo humano	50

Respecto a depósitos y tuberías de conducción de agua para abastecimiento a poblaciones	50
Respecto a zonas de baño declaradas oficialmente	300
Respecto a zonas de acuicultura	150
Respecto a monumentos, edificios de interés cultural, histórico o arquitectónico, o a yacimientos arqueológicos catalogados en el Catálogo de Protecciones.	Medidos 50 m desde el límite del entorno de protección. Para elementos catalogados para los que no se hayan delimitado entornos de protección, 50 m. desde el límite de la parcela que contenga el elemento. Para elementos lineales, como caminos o vías pecuarias, si no se han delimitado entornos de protección, 50 m. desde el borde o límite del elemento lineal.

c) Para el uso cinegético:

Deberán garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.

d) Para el uso de caseta de aperos:

1. Parcela mínima: la establecida para el cultivo.
2. Superficie máxima construible: 20 m²t.
3. Número máximo de plantas: I.
4. Altura máxima reguladora: 3'00 m.
5. Deberá justificar estar al servicio de este uso

e) Para el uso de invernadero:

1. Parcela mínima: la establecida para el cultivo.
2. No se aplicarán limitaciones de ocupación, por considerar que, desde el punto de vista agronómico, el suelo sobre el que se asienta no pierde la función productiva, sino que aumenta por generar dentro del invernadero unas condiciones especiales de microclima.

f) Para elementos auxiliares:

Las hornacinas, casetas para contador de riego o luz, cabezal de riego, abonadora o similar, tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, no aplicándoles los requisitos establecidos para las construcciones en estas NNUU, si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: la establecida para el cultivo.
2. Superficie máxima construible: 9 m²t.

3. Número máximo de plantas: I
4. Altura máxima reguladora: 2' 20 m.
5. Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 0,40 m.
6. Distancia mínima a eje de caminos o vías de acceso: 4 m.

Artículo 6.3.0.5. Vivienda aislada y familiar.

- a) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.b de la LOTUP y las siguientes:
 - Parcela mínima: una hectárea (10.000m²).
 - Ocupación máxima de la edificación: 2% en planta baja, 0'4% en planta primera.
 - Número máximo de plantas: II.
 - Altura máxima reguladora: 6,50 m.
 - Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
- b) No se admitirá la formación de Núcleo Urbano por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el Art. 197.a.5 de la LOTUP. Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - Exista ya o cuenten con Licencia, concedida o en trámite, tres o más viviendas, incluida ella misma, en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio con centro en la que se proyecta.
 - Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles, plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.

Artículo 6.3.0.6. Actividades extractivas.

- a) Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.c de la LOTUP, en la Ley 22/1973 de Minas y las siguientes:
 1. Contar con Declaración de Impacto Ambiental favorable vigente.
 2. Las de minimización de impactos y restauración de los espacios afectados con las que fueron aprobadas.
 3. Justificar la necesidad de su implantación en el ámbito propuesto frente a cualquier otra alternativa viable, conforme a los criterios para la ubicación de canteras indicados en el D 82/2005, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana.
 4. Realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Consellería competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Proyecto, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.
 5. Acondicionar vías para el transporte de vehículos pesados alejadas de la población, conectando directamente las canteras en activo con la red de carreteras.

6. Se recomienda el seguimiento del Manual de Buenas Prácticas Ambientales de la Minería y Primeras Transformaciones, elaborado por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
 7. Garantizar que el polvo generado no supera los límites aceptables, la restauración del espacio natural afectado, la recuperación de taludes, la revegetación con especies conforme al título II y al artículo 4.3.2 de estas normas, y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el Plan de Restauración obligatorio, conforme al Real Decreto 2994/82, de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
 8. Localizar el almacenamiento de residuos y su vertido en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías.
 9. Ubicar las escombreras e instalaciones fuera de los cauces naturales de agua, sus zonas de servidumbre o las señaladas con riesgo de inundación en el Estudio de Inundabilidad del Plan.
 10. Utilizar balsas de decantación como sistemas de depuración.
 11. Limitar la velocidad de conducción de los vehículos de transporte por las vías internas del área a 20 Km/h.
 12. Regar diariamente las pistas de acceso.
 13. Distancia mínima a cualquier uso residencial: 500 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la Legislación de Actividades, conforme a lo establecido en el Art. 197.c de la LOTUP.
- b) Una vez finalizada la explotación se supervisará el cumplimiento del Plan de restauración en las fases que indique dicho Plan.

Artículo 6.3.0.7. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables.

- a) Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.d de la LOTUP y las siguientes:
1. Sus Planes y Proyectos deberán analizar pormenorizadamente:
 - El impacto territorial que producirían, en particular sobre el paisaje, incluyendo Estudio de Integración Paisajística cuando proceda conforme a la LOTUP.
 - La funcionalidad de la infraestructura en relación con el medio.
 - La necesaria ejecución de otras infraestructuras complementarias.
 - La incidencia en las implantaciones urbanísticas existentes o futuras.
 - Las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el Proyecto, incluyendo Programa de Implementación que defina su coste, financiación, puesta en práctica, dirección y mantenimiento, con horizontes temporales y económicos, detalles de realización, cronograma, partes responsables de ponerlas en práctica y garantía financiera en cuantía suficiente para asegurar la realización.
 2. Cuando se pretendan ubicar explotaciones a menos de 2 Km o en la misma unidad de paisaje que otras del mismo tipo, actuales o en trámite, deberán analizarse las condiciones anteriores de forma conjunta, incluyendo el efecto acumulativo que puedan suponer y procurando compartir instalaciones para reducirlas en lo posible.
 3. La solicitud deberá incluir garantía de restauración del espacio afectado y la cobertura vegetal caso de cese de la actividad, firmadas por el solicitante y el propietario del suelo.

4. La tipología que se emplee en las instalaciones de energía renovable deberá ser la que genere menor alteración sobre la cubierta vegetal y la topografía, y resulte más sencilla la restauración a su estado original
- b) Emplazamiento.
1. Únicamente se podrán autorizar, salvo circunstancias particulares que motiven otros criterios y compensen razonablemente a los bienes afectados:
 - Si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible su impacto en el paisaje.
 - En terreno preferentemente llano, cumpliendo las distancias mínimas a bienes de dominio público establecidas en la legislación aplicable.
 2. Al menos la mitad del suelo de las parcelas vinculadas a la actividad deberá quedar libre de toda construcción o pavimentación y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias, utilizando este espacio para mejorar su integración paisajística.
 3. Parcela mínima: una hectárea (10.000m²).
- c) Para instalaciones eólicas del tipo de las reguladas por el PECV:
1. Deberán cumplir lo establecido en el Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (en adelante PECV), prevaleciendo éste sobre las condiciones anteriores en caso de contradicción.
 2. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable para uso global Residencial: 1.000 m, no admitiéndose reclasificaciones de suelo en esta franja.

Artículo 6.3.0.8. Actividades industriales o productivas.

- a) Las construcciones e instalaciones para estos usos, además de las condiciones señaladas en el Art. 197.e de la LOTUP, deberán:
1. Justificar que el emplazamiento propuesto para su implantación representa un menor impacto paisajístico y/o ambiental frente a otras alternativas de localización viables en su entorno (pertenezca o no a este municipio).
 2. La autorización de este uso requerirá, en los términos dispuestos en la LOTUP, declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal.
 3. La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 5.3.0.3, podría autorizarse siempre y cuando se justifiquen su integración paisajística durante la tramitación de la declaración de interés comunitario y su necesidad para el desarrollo del proceso productivo.
- b) Para industrias que, por imperativo de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales y terciarias y para las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que precisen emplazarse cerca del origen de la materia prima, se regula lo siguiente:
- Parcela mínima: una hectárea (10.000m²).
 - Ocupación máxima de la parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
 - Ocupación máxima de la edificación: 20%. En este espacio deberá incluirse todas las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
 - Edificabilidad máxima: 0,2 m²t/m²s.
 - Condiciones de las construcciones que se proyecten:

- lado mayor 50 metros.
 - superficie máxima de cada bloque: 1.000 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a 20 m.
 - Número máximo de plantas: I.
 - Altura máxima reguladora: 6,50 m.
 - Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
- c) Para industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre:
- Parcela mínima: una hectárea (10.000m²).
 - Ocupación máxima de parcela: no se limita.
 - Ocupación máxima de la edificación: 10%. En este espacio deberá incluirse todas las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
 - Edificabilidad máxima: 0,1 m²t/m²s.
 - Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - lado mayor 40 metros.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a 15 m.
 - Número máximo de plantas: I.
 - Altura máxima reguladora: 6,50 m.
 - Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
 - El Estudio de Integración Paisajística establecerá medidas correctoras del impacto de la instalación en su entorno.

Artículo 6.3.0.9. Actividades terciarias o de servicios.

1. Solo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:
 - a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados.
 - b) Centros recreativos, deportivos y de ocio.
 - c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
 - e) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.
 - f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
 - g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.
 - h) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos

2. Únicamente se podrán autorizar si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible su impacto en el paisaje.
3. En el Estudio de Integración Paisajística se justificará el mejor emplazamiento de la edificación e instalaciones auxiliares dentro de la parcela, de modo que se minimice su afección al medio rural en el que se encuentra ubicado. El tratamiento de los accesos y zonas de aparcamiento se realizará con pavimentos blandos y se protegerá con arbolado o elementos vegetales que integren la instalación en el medio rural.
4. Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 197.f de la LOTUP, las establecidas en el artículo 6.3.0.3 de esta Sección (salvo las que específicamente se determinen en este artículo) y las siguientes:

a) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados

1. Se acreditará que su emplazamiento dista más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, deberán concurrir alguna de las circunstancias señaladas en el citado artículo 197 f) de la LOTUP.
2. Superficie mínima de parcela: media hectárea (5.000 m^2)
3. Ocupación máxima de parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima de la edificación: quince por ciento (15%). En este espacio deberá incluirse todas las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: $0,15\text{ m}^2/\text{t/m}^2\text{s}$.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - El volumen de las edificaciones se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 metros de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancias y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: II.
9. Altura máxima reguladora: 6,50 m.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio

1. Se acreditará suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural.
2. Superficie de parcela mínima: 7.500 m^2 .
3. Ocupación máxima de parcela: no se limita.

4. Ocupación máxima de la edificación: quince por ciento (15%). En este espacio deberá incluirse la totalidad de las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - el volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 metros de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las construcciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en las construcciones previstas.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: I.
9. Altura máxima reguladora: 3,50 m La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 6.3.0.3, podría autorizarse siempre y cuando se justifiquen su integración paisajística durante la tramitación de la declaración de interés comunitario y su necesidad para el desarrollo del proceso productivo.

c) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico:

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica y no propiciarán, por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población o de características urbanas.
2. Superficie de parcela mínima: una hectárea (10.000 m²).
3. Ocupación máxima de parcela: no se limita.
4. Ocupación máxima de la edificación: veinte por ciento (20%). En este espacio deberá incluirse la totalidad de las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; o cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - lado mayor 30 metros.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: I.
9. Altura máxima reguladora: 3,50 m La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 6.3.0.3, podría autorizarse siempre y cuando se justifique su integración paisajística durante la tramitación de la declaración de interés comunitario y su necesidad para el desarrollo del proceso productivo.

d) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios

1. Cumplirán con la normativa sectorial que específicamente las regule, y se acreditará suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea.
2. Superficie mínima de parcela: media hectárea (5.000 m²)
3. Ocupación máxima de parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima de la edificación: quince por ciento (15%). En este espacio deberá incluirse las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 metros de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: II.
9. Altura máxima reguladora: 6,50 m

e) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. Superficie de parcela mínima: una hectárea (10.000 m²).
3. Ocupación máxima de parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima de la edificación: 10 por ciento (10%). En este espacio deberá incluirse las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 metros de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura total de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: I.

9. Altura máxima reguladora: 6,50 m.

f) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de uso público, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. No propiciarán, por sus características y emplazamiento, la formación o consolidación de núcleos de población o de características urbanas.
3. Superficie mínima de parcela: media hectárea (5.000 m²)
4. Ocupación máxima de parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
5. Ocupación máxima de la edificación: 15 por ciento (15%). En este espacio deberá incluirse las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
6. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
7. Los postes o elementos propios de tendidos eléctricos, telefónicos o similares, así como las antenas o dispositivos de comunicación podrán superar la altura máxima edificable establecida en las condiciones generales. Para cualquier otra construcción (depósitos, edificaciones, cubiertas, etc.) se respetará la altura máxima.
8. Con carácter general, la elección de la ubicación será el principal criterio de integración paisajística, aconsejándose la proximidad a las redes ya existentes.

g) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica.
2. Superficie mínima de parcela: media hectárea (5.000 m²)
3. Ocupación máxima de parcela: 50%, es decir al menos la mitad de la parcela deberá mantenerse en su uso agrario, forestal o con sus características naturales propias.
4. Ocupación máxima de la edificación: quince por ciento (15%). En este espacio deberá incluirse las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s.
6. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
7. Número máximo de plantas: I.
8. Altura máxima reguladora: 3,50 m La instalación de cualquier elemento singular cuya altura rebasara la máxima reguladora establecida en el artículo 6.3.0.3, podría autorizarse siempre y cuando se justifiquen su integración paisajística durante la tramitación de la declaración de interés comunitario y su necesidad para el desarrollo del proceso productivo.

h) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre

1. Cumplirán los requisitos que les imponga su regulación específica y no propiciarán, por sus características y emplazamiento la formación de núcleos de población o de características urbanas.
2. Superficie de parcela mínima: una hectárea (10.000 m²).

3. Ocupación máxima de parcela: no se limita.
4. Ocupación máxima de la edificación: diez por ciento (10%). En este espacio deberá incluirse las construcciones (cerradas y cubiertas; cubiertas y sin cerrar; cerradas y sin cubrir).
5. Edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.
6. Condiciones de las construcciones que se proyecten:
 - El volumen de la edificación se diseñará atendiendo a las características topográficas y paisajísticas del entorno, evitando piezas cuyo lado mayor supere los 30 metros de longitud. En caso de que la actuación requiera una longitud mayor, se podrán fragmentar las edificaciones o proyectar quiebros y/o retranqueos en la edificación prevista.
 - superficie máxima de cada bloque: 500 m².
 - separación mínima entre bloques será igual a la altura de la edificación.
7. Distancia y retranqueo mínimo: lo dispuesto en las condiciones generales.
8. Número máximo de plantas: I.
9. Altura máxima reguladora: 6,50 m

Artículo 6.3.0.10. Condiciones del emplazamiento

1. Las construcciones e instalaciones deberán situarse:
 - a) Fuera de los cursos naturales de escorrentías.
 - b) Fuera de los elementos dominantes del paisaje, hitos o elevaciones topográficas, como la cresta de las montañas o la cúspide del terreno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.
 - c) Fuera de las masas de arbolado, procurando en cualquier caso la integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar o mejorar la calidad ambiental original de los terrenos.
 - d) Evitando emplazamientos que limiten el campo visual o desfiguren las perspectivas que ofrecen las áreas señaladas con valor paisajístico medio o alto, y en particular el Núcleo Histórico de Castellón de la Plana y el entorno de cualquier infraestructura viaria de carácter pintoresco.
2. Se exceptúan de la norma anterior las actividades extractivas que cuenten con las autorizaciones correspondientes o las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que no puedan adaptarse a esta norma
3. Se prohíbe la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes y la edificación en las zonas de afección paisajística de los puntos de observación principales, señalados en el Estudio de Paisaje.
4. Las construcciones, instalaciones y obras de urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, evitando desmontes importantes.

Artículo 6.3.0.11. Condiciones ambientales

1. Con carácter general, se deberá mantener el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje, integrando en él las actuaciones previstas.
2. La apertura de caminos, realización de diques, depósitos, apriscos u obras similares, se limitará a la reparación de los existentes y los que se justifiquen exclusivamente para mejor conservación de los valores a proteger o por ser necesarios para los usos autorizados, previa autorización de la administración competente.
3. La solicitud de autorización para actividades propias del medio no expresamente prohibidas en él, deberá incluir las medidas protectoras o correctoras necesarias para minimizar sus impactos negativos, incluyendo la regeneración de las zonas afectadas cuando cese la actividad.
4. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado de grandes dimensiones y especies adecuadas conforme al artículo 4.3.2 y al título II de estas normas, evitando en lo posible alineaciones rectas prolongadas de arbolado si no se dan en su entorno. Cuando se utilice para la integración paisajística de vallados y cerramientos de parcela, la vegetación deberá situarse preferentemente en su parte exterior.

Artículo 6.3.0.12. Condiciones de las edificaciones

1. Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural. A tal efecto, las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el paisaje, con las construcciones tradicionales y las de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:
 - a) Tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
 - b) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.
 - c) Los colores de fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basados en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno. No se admitirán acabados brillantes o reflectantes, tales como los metalizados.
 - d) En la composición de volúmenes deberán predominar las líneas horizontales, y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
 - e) Evitar volúmenes de grandes dimensiones, siendo preferible subdividirlos o quebrarlos (como las composiciones en L o en T).
 - f) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.

- g) Incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones y bajantes.
 - h) Incorporar al diseño los elementos tradicionales existentes, como muros, bancales, caminos, senderos, escorrentías y vegetación. Se protegen en particular los bancales tradicionales de mampostería de piedra en seco.
 - i) Utilizar en lo posible los caminos preexistentes y ubicar las puertas en la entrada desde éstos.
 - j) Realizar una arquitectura de calidad, para mejorar la integración paisajística de las edificaciones.
2. Cuando, por las características particulares de la actividad, se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.

Artículo 6.3.0.13. Vallados y cerramientos de parcela

1. Con carácter general, se considera innecesario el cerramiento de parcelas en medio rural, debiendo evitarlo en aquellos ámbitos donde el paisaje agrícola o forestal sea continuo. En caso de justificar su necesidad y optar por el vallado perimetral de alguna parcela:
 - α) se escogerán tipos de vallados sencillos, homogéneos, y adaptados al carácter rural del entorno (empleando preferentemente cierres de fincas tradicionales).
 - β) se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio rural y en los cerramientos cinegéticos.
 - γ) Por encima del nivel del terreno solo podrán ser macizos hasta 0'75 m de altura, a partir de la cual deberán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie, o ajardinados, como verjas o setos.
 - δ) Cuando interrumpan caminos existentes, para la obtención de la Licencia de obras correspondiente se deberá justificar la titularidad del camino interrumpido, y el consentimiento formal y por escrito de los titulares de parcelas que puedan justificar servidumbre de paso por él.

Artículo 6.3.0.14. Anuncios y carteles

Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, conforme a las condiciones señaladas en el artículo 11.2.c de la LOTUP, incluso los pintados sobre elementos naturales.

Artículo 6.3.0.15. Residuos

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello y con autorización de la administración competente. Los vertederos ilegales que pudieran existir deberán ser clausurados y restaurados con arreglo a la Legislación de Residuos.

2. Los vertederos, basureros, cementerios de coches o depósitos de materiales inservibles deberán cumplir Legislación de Residuos y demás normativa al respecto, incluso la de carácter recomendable, y contar con autorización previa de la administración competente.
3. Solo podrán situarse en áreas ya de por sí degradadas, de escasa incidencia visual, protegidos de los vientos en dirección a núcleos de población o vías de comunicación, rodeados de pantallas de arbolado y a más de 500 m de cualquier área residencial.
4. Los vertederos de materia orgánica deberán cubrirse periódicamente con tierras o escombros, y con cubierta vegetal una vez agotados.
5. Los vertederos de inertes deberán situarse en áreas de escasa incidencia visual, aprovechando socavones u hondonadas del terreno, con una superficie impermeable que evite la infiltración de materiales solubles. Deberán ser cubiertos con tierra, regados y compactados periódicamente para evitar acumulaciones inestables y la formación de polvo, y dotarlos de una red de drenaje adecuada. Su control formará parte del Programa de Vigilancia Ambiental, y el Ayuntamiento deberá propiciar su existencia y mantenimiento para cubrir las necesidades de la población.
6. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de desecho y los residuos vegetales por talas o desbroces, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su gestión acorde a su naturaleza, mediante las instalaciones adecuadas para ello, prohibiéndose la incineración in situ de cualquier tipo de residuo.

Artículo 6.3.0.16. Tendidos de instalaciones

1. El tendido de cualquier tipo de instalación deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar. Su cumplimiento se deberá justificar mediante Estudios de Integración Paisajística e Impacto Ambiental adaptados a la obra a realizar, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, analizando las diferentes alternativas, a adjuntar a la documentación requerida para la concesión de su Licencia.
2. Las nuevas líneas de conexión con las redes existentes deberán realizarse con carácter general subterráneas, evitando en lo posible nuevas líneas aéreas.
3. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas implantaciones se deberán compaginar con las existentes, procurando racionalizar sus instalaciones y utilizar las reservas de suelo previstas para infraestructuras.

Artículo 6.3.0.17. Protección de los recursos hídricos

No se autorizarán nuevas captaciones de agua sin el correspondiente estudio de repercusión sobre el acuífero afectado, aprobado por el organismo de cuenca.

Artículo 6.3.0.18. Protección de la vegetación

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies con capacidad de rebrote después de incendios, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarios. Se deberán evitar la homogeneización de la vegetación y formas excesivamente geométricas o regulares, emplear distintas especies y configurando bordes difusos, para facilitar su integración paisajística.
2. Se deberá procurar, en general:
 - a) Evitar la realización de marcas o señales con pintura u otros materiales en los árboles.
 - b) Evitar el vertido de escombros en lugares no autorizados.
 - c) Mantener la vegetación, sin menoscabo de las labores silvícolas destinadas a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo, en lugares con alto riesgo de erosión, como laderas de pronunciada pendiente.
 - d) Conservar el suelo vegetal en las excavaciones y movimientos de tierra.
 - e) Los aclareos o labores silvícolas se deberán destinar a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo. Se permiten en particular:
 1. Extracciones por motivos fitosanitarios o para prevención de daños por caída sobre personas o bienes.
 2. Aclareos post-incendio, conforme a programas de actuación para el caso a largo plazo.
 3. Aclareos para reducción de combustibilidad en las inmediaciones de pistas forestales.
 - f) Evitar en lo posible la eliminación de la vegetación preexistente y reducir el desbroce del terreno al mínimo indispensable para los caminos, instalaciones y construcciones estrictamente necesarios.
3. Se recuerda que está prohibido el tráfico motorizado fuera de la red viaria, salvo para los usos debidamente autorizados.
4. Se recuerda que está prohibido el uso de especies alóctonas fuera del suelo urbano, para evitar su dispersión.

Artículo 6.3.0.19. Prevención de riesgos naturales o inducidos

1. Se prohíbe realizar desmontes con pendiente superior al talud natural sin medidas de contención adecuadas, procurando su fijación mediante bancales de piedra seca y/o la plantación de especies conforme al artículo 4.3.2.3 y al título II de estas normas.
2. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso, con tomas y accesos adecuados.
3. Se establecerán las medidas de seguridad necesarias fijadas en la normativa técnica y en el planeamiento sectorial en materia de prevención de incendios y forestal vigente en la Demarcación Forestal de Vall d'Alba; y se recomienda el seguimiento de la Guía Metodológica

de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en el interfaz Urbano-Forestal (elaborada por la Consellería de Gobernación y Justicia en 2014) en la ejecución de obras, trabajos y actuaciones que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones.

4. La apertura de cortafuegos se limitará a los previstos en los Proyectos que se realicen al respecto por la administración competente.
5. En el terreno forestal y sus inmediaciones se deberá realizar, con prioridad a cualquier intervención de carácter menos urgente, los trabajos selvícolas necesarios para acotar en lo posible la alta probabilidad de recurrencia de incendios forestales, en base el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación de Vall d'Alba, incluyendo:
 - a) Mantenimiento periódico de las áreas cortafuegos existentes.
 - b) Trabajos de selvicultura preventiva sobre las masas provenientes de regeneración de incendios anteriores.
 - c) Trabajos anuales sobre cultivos agrícolas abandonados colindantes con la masa forestal consistentes en laboreo superficial o binas.

Artículo 6.3.0.20. Protección de cavidades

Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas, prohibiéndose toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales de su interior y la introducción de desechos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones de equilibrio ecológico existentes, conforme al Art. 16 de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (en adelante LENP). En caso de descubrimiento fortuito de alguna cueva, deberá procederse conforme al procedimiento previsto en el D 65/2006, de 12 de mayo.

Artículo 6.3.0.21. Protección de la fauna

1. Evitar voladuras, ruidos y vibraciones en zonas y épocas de reproducción de las especies de fauna protegidas.
2. Realizar inspección previa de la zona afectada por obras, y respetar los nidos detectados.
3. Evitar que las obras, instalaciones o cerramientos de parcela impidan la conexión entre hábitats de interés y el libre desplazamiento de la fauna silvestre.
4. Detectar las zonas de cruce de carreteras por la fauna y establecer medidas para evitar colisiones, como pasos adecuados para la fauna, limitar la velocidad o facilitar la visibilidad en ellos.
5. Detectar las zonas más sensibles para la fauna y establecer medidas para evitar perturbaciones en ellas, como iluminaciones innecesarias, paso de vehículos o aparcamientos.

Artículo 6.3.0.22. Reservas dotacionales

Las áreas propuestas como Reserva Dotacional en Suelo No Urbanizable, solo podrán alcanzar la condición de suelo dotacional cuando sean obtenidas por la administración para este uso, aplicándoles mientras tanto el régimen del suelo establecido en función de su clasificación y calificación. Cuando lo alcancen se aplicará en ellos el régimen establecido en el Título V de estas NNUU, en función del tipo de dotación de que se trate.

Artículo 6.3.0.23. Áreas de minimización de impactos

1. Objeto y aplicación.

Áreas en suelo no urbanizable, que presentan una cierta densidad de viviendas tal que permite la implantación de servicios y medidas correctoras comunes para minimizar sus impactos en el territorio y el paisaje, conservando una parcelación y características propias del ámbito rural. Están situadas principalmente en la zona de la Marjalería, aunque también son aplicables a otras zonas rurales de Castellón. Los ámbitos están delimitados en el plano “Ámbitos de planeamiento”

2. Planeamiento y gestión para su desarrollo

- a) Para cada ámbito, o para la agrupación de varios ámbitos, se realizará un Plan Especial de Minimización de Impactos, que concretará su ordenación pormenorizada y establecerá los criterios de integración paisajística que deban seguirse en su desarrollo. Se podrá redelimitar su ámbito por criterios ambientales, de adecuación al medio físico o de conveniencia en la gestión debidamente justificados, o ampliarlo a otras áreas de minimización, si se detectan otros núcleos de viviendas en zonas rurales. La aprobación definitiva del Plan Especial corresponde a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- b) En todo caso, se respetará la parcelación existente y no se admitirán nuevas viviendas en su ámbito.
- c) Su ejecución y desarrollo se podrá realizar por fases y mediante convenios entre propietarios y Ayuntamiento.
- d) Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados, de conformidad con el artículo 211.f) de la LOTUP. El ámbito del Programa que se elabore para la ejecución de las obras constituirá un área de reparto a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios. Las edificaciones obsoletas o ruinosas incluidas en el ámbito, deberán participar en idénticas condiciones que el resto de propiedades, o bien restaurar los espacios afectados acondicionando la parcela conforme a su estado original.

3. Condiciones para la urbanización de estos ámbitos

- a) Todas las infraestructuras y servicios asociados al núcleo deberán ser compatibles con su carácter rústico, evitando obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional.
- b) En la urbanización de estos ámbitos deberán aplicarse criterios de ahorro en consumo de recursos, como la reutilización de aguas pluviales y residuales depuradas, o de energías de fuentes renovables, fomentando el autoconsumo, cuando sea viable.
- c) En el caso de que el área de minimización de impactos se localice en terreno forestal o colindante a éste, se deberán ejecutar las medidas preventivas conforme establezca la legislación de prevención de incendios forestales.

- d) La urbanización del ámbito incluirá: sistema de depuración de vertidos, espacios destinados a la recogida de residuos sólidos, suministro de agua potable y la adecuada conexión a la red viaria del municipio. Además, se podrá valorar la disposición de sistemas alternativos de suministro de energía eléctrica, preferiblemente generado mediante fuentes de energía renovables en la propia parcela, evitando redes de instalaciones.
- e) La red viaria interior tendrá una anchura libre mínima 5 metros, (salvo que existiera imposibilidad insalvable de conseguir esta anchura en tramos o puntos concretos), con conexiones con todas las parcelas y condiciones adecuadas para el acceso de vehículos de urgencia.
- f) No se permitirá la eliminación del arbolado existente, salvo que ésta sea sobradamente compensada con nuevos ejemplares de porte similar al preexistente y de especies adecuadas conforme al artículo 4.3.2.3 de estas normas.

Sección 1ª. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG)

Artículo 6.3.1.1. Objeto y aplicación

1. Zona de carácter rústico sin especiales valores ambientales para su protección, que se preserva del proceso urbanizador. La situación estratégica de determinadas áreas, por proximidad a las zonas urbanas y sus infraestructuras, podría hacer necesario en el futuro su desarrollo urbanístico.
2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de los valores en ellas encontrados:
 - a) ZRC-AG-1 Exterior ronda.

Esta zona comprende diferentes ubicaciones en las que principalmente se da el uso agrícola en convivencia con otros (tales como dotacional o residencial). Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente. Esta subzona está compuesta por la partida de Benadresa, la zona situada al sur del término municipal de Castellón, otro ámbito situado en la marjal, y por último la situada entre las diferentes infraestructuras que atraviesan el término en la parte norte.
 - b) ZRC-AG-2 Molí Casalduch.

Comprende el suelo ubicado al sureste del casco urbano, junto a la ronda. Es un suelo de vocación agrícola que en la actualidad se encuentra dentro de la ronda urbana. Se caracteriza por la presencia de la Acequia Mayor y otros elementos catalogados, como el Molí de Casalduch (catalogado como Bien de Relevancia Local). Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.
 - c) ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.

Esta zona se compone por dos ámbitos geográficos colindantes a la Universitat Jaume I (noreste y suroeste). En ambas se sitúan parcelas con cultivos agrícolas, o en estado de abandono, acompañadas de viviendas aisladas e incluso naves industriales. Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.
 - d) ZRC-AG-4 Marjal.

Comprende las zonas situadas en la Marjalería que responde a su patrón parcelario y no han sido ocupadas por uso residencial, si bien sus condiciones edáficas, hídricas y de vegetación han sido alteradas y difieren de las del suelo protegido. Su delimitación está grafiada en la ficha de la subzona correspondiente.

Artículo 6.3.1.2. Usos permitidos y condiciones generales

1. De manera general se permite las instalaciones de energía renovable siempre que éstas estén asociadas a la actividad principal, en los siguientes supuestos:
 - Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.
 - Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.
 - Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.
2. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
3. En todas las condiciones de las diferentes subzonas se deberá tener en cuenta la normativa establecida en el Título II de las presentes NNUU referidas a la Infraestructura Verde y Paisaje.

USOS/ZONAS	ZRC-AG-1	ZRC-AG-2	ZRC-AG-3	ZRC-AG-4
Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares	Permitido	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido
Vivienda aislada y familiar	Permitido	No Permitido	Permitido	Permitido
Actividades extractivas	No Permitido	No Permitido	No Permitido	No Permitido
Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables	Permitido	No Permitido	No Permitido	No Permitido
Actividades industriales o productivas	Permitido	No Permitido	No Permitido	No Permitido
Actividades terciarias o de servicios	Permitido	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo

Artículo 6.3.1.3. Condiciones en la subzona ZRC-AG-1 Exterior ronda.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares

- i. Quedan permitidas las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares en el ámbito de la ZRC-AG-1, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
2. Vivienda aislada y unifamiliar
 - i. Se permitirá la vivienda aislada y familiar en las condiciones que establece el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
3. Actividades extractivas
 - i. Quedan prohibidas las actividades extractivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.c de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-1.
4. Eexploitaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables
 - i. La implantación de los sistemas de generación de energía procedentes de fuentes renovables deberán cumplir con los criterios establecidos en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
 - ii. Las instalaciones de energía renovable no podrán superar el 10% de toda la zona rural agropecuaria 1 (ZRC-AG-1).
5. Actividades industriales y productivas
 - i. Quedan permitidas las actividades industriales y productivas en el ámbito de la ZRC-AG-1, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
6. Actividades terciarias y de servicios
 - i. Quedan permitidas las actividades terciarias y de servicios (salvo lo establecido en el siguiente punto) en el ámbito de la ZRC-AG-1, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
 - ii. Quedan prohibidas aquellas instalaciones deportivas que requieran paramentos verticales que excedan la altura permitida en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.

Artículo 6.3.1.4. Condiciones en la subzona ZRC-AG-2 Molí Casalduch.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares
 - i. Se permiten las construcciones destinadas a construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, en los términos establecidos en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
 - ii. No se permiten:
 - las construcciones e instalaciones ganaderas
 - las construcciones e instalaciones cinegéticas
 - las construcciones e instalaciones forestales
 - las construcciones destinadas a piscifactoría de tierra
2. Vivienda aislada y unifamiliar
 - i. Queda prohibida la vivienda aislada y unifamiliar en la ZRC-AG-2.
3. Actividades extractivas
 - i. Quedan prohibidas las actividades extractivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.c de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-2.

4. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables

- i. Quedan prohibidas las explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la ZRC-AG-2, salvo cuando se realicen en los términos establecidos en el apartado 1 del presente artículo.

5. Actividades industriales y productivas

- i. Quedan prohibidas las actividades industriales y productivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.e de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-2.

6. Actividades terciarias y de servicios

- i. Se permiten los siguientes usos, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 197.f de la LOTUP:

- establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
- centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
- obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones.

- iii. No se permiten:

- campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalente de carácter turístico.
- plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
- estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.
- estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.

Artículo 6.3.1.5. Condiciones en la subzona ZRC-AG-3 Marrada – Barranc del Sol.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares

- i. Se permiten las construcciones destinadas a construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, en los términos establecidos en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.

- ii. No se permiten:

- las construcciones e instalaciones ganaderas
- las construcciones e instalaciones cinegéticas
- las construcciones e instalaciones forestales
- las construcciones destinadas a piscifactoría de tierra

2. Vivienda aislada y unifamiliar

- i. Se permitirá la vivienda aislada y familiar en las condiciones que establece el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.

3. Actividades extractivas

- i. Quedan prohibidas las actividades extractivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.c de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-3.

4. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables

- i. Quedan prohibidas las explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la ZRC-AG-3, salvo cuando se realicen en los términos establecidos en el apartado 1 del presente artículo.

5. Actividades industriales y productivas

- i. Quedan prohibidas las actividades industriales y productivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.e de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-3.

6. Actividades terciarias y de servicios

- i. Se permiten los siguientes usos, siempre que se cumpla con lo establecido en el artículo 197.f de la LOTUP:

- establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
- centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalente de carácter turístico.
- actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
- obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones.
- estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio.

- ii. No se permiten:

- plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
- estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.

Artículo 6.3.1.6. Condiciones en la subzona ZRC-AG-4 Marjal.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares

- i. Se permiten las construcciones destinadas a construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, en los términos establecidos en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.

2. Vivienda aislada y unifamiliar

- i. Se permite la vivienda aislada siempre que ésta no exceda del uno y medio por cien de la parcela sobre la que se edifique.

3. Actividades extractivas

- i. Quedan prohibidas las actividades extractivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.c de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-4.

4. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables

- i. Quedan prohibidas las explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la ZRC-AG-4, salvo cuando se realicen en los términos establecidos en el apartado 1 del presente artículo.

5. Actividades industriales y productivas

- i. Quedan prohibidas las actividades industriales y productivas (todas aquellas a las que se refiere el artículo 197.e de la LOTUP) en el ámbito de la ZRC-AG-4.

6. Actividades terciarias y de servicios

- i. Se permite los establecimientos de alojamiento turísticos y de restauración (artículo 197.f.1º de la LOTUP) siempre que se realicen sobre una construcción existente (o ampliación de ésta). Los posibles espacios asociados a la actividad deberán estar tratados conforme al entorno en el que se sitúa, evitando el sellado de suelo y manteniendo la vegetación existente.
- ii. Se permite los centros recreativos, deportivos y de ocio (artículo 197.f.2º de la LOTUP) siempre que no se altere la cubierta vegetal, y las instalaciones se realicen sobre construcción existente o ampliación de ésta.
- iii. Se permite actividades culturales y docentes (artículo 197.f.4º de la LOTUP) cuyo contenido verse sobre los valores ambientales de la marjal, y se realice sobre construcción existente o ampliación de ésta.
- iv. No se permiten:
 - campamentos de turismo e instalaciones similares.
 - las plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.
 - las estaciones de suministro de carburantes.
 - estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.

Sección 2ª. ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-AG).

Artículo 6.3.2.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida en virtud de su valor agrícola o agropecuario, para la conservación de estas actividades en ella.
2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de los valores en ellas encontrados:
 - a) ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.
Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al este del casco urbano con límite sur en la línea de término con Almazora y límite norte suelo de nuevo desarrollo residencial (ZND- RE) en torno a la Avda. Hermanos Bou. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta Capacidad Agrícola.
- Estar incluida en el Paisaje de Relevancia Regional PRR 36 "Huerta de la Plana de Castellón" así definido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (directriz 53).
- Profusión de Recursos Paisajísticos de interés Cultural.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la Ronda de Circunvalación.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

b) ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al este del casco urbano con límite sur en suelo de nuevo desarrollo residencial en torno a la Avda. del Mar y límite Norte rebasando el cauce del Riu Sec hasta la CV- 149. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta Capacidad Agrícola.
- Visibilidad desde la Mota del Riu Sec.
- Profusión de Recursos Paisajísticos de interés Cultural.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la Ronda de Circunvalación.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Líneas afección del Dominio Público Hidráulico (DPH) en el entorno del Riu Sec: zona de servidumbre de cauces (5 m. a cada lado de la línea de DPH) y zona de policía de cauces (100 m. a cada lado de la línea de DPH).
- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

c) ZRP-AG-3 Benadresa Oeste.

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola al oeste del casco urbano, delimitado por la carretera de l'Alcora (CV- 16) y la Rambla de la Viuda. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Muy Alta y Alta Capacidad Agrícola.
- Espacio rural digno de singular tratamiento por su productividad agrícola.
- Uso histórico de las mejores técnicas de modernización de regadíos en el municipio.

Los criterios secundarios para su protección son:

- Zona de alta visibilidad desde la CV- 10.

Otras afecciones englobadas en los criterios de protección son:

- Líneas afección del Dominio Público Hidráulico (DPH) en el entorno de la Rambla de la Viuda: zona de servidumbre de cauces (5 m. a cada lado de la línea de DPH) y zona de policía de cauces (100 m. a cada lado de la línea de DPH).
- Todas las referenciadas en su ficha de subzona.

Artículo 6.3.2.2. Usos permitidos y condiciones generales

1. Condiciones generales para las construcciones en todas las subzonas:

- a) En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- b) Cualquier construcción o actividad nueva incluida dentro de los usos permitidos y que sean de nueva implantación en la zona se cumplirán todas las medidas de integración paisajística relacionadas para la Unidad de Paisaje "Cultivos de la Plana" relacionadas en el Documento Normativo del Estudio de Paisaje de este Plan General Estructural.
- c) Se priorizará la continuidad de la Infraestructura Verde definida en estas Normas frente a nuevas implantaciones en la zona.
- d) Se priorizará la conservación de patrimonio rural frente a nuevas edificaciones, por lo que en caso de solicitar licencia para implantación de usos **permitidos** que justifique la utilización de una construcción ya existente que cumpla los parámetros de arquitectura tradicional y/o pertenezca al Catálogo de Protecciones del Plan General en cualquiera de sus categorías (BIC, BRL o BC), ésta estará exenta de cumplir los parámetros aquí especificados en cuanto a parcela libre y altura máxima, cuando sean más restrictivos que los que marque la legislación urbanística vigente, para el suelo no urbanizable, y siempre y cuando exista informe municipal al respecto. Esto no exime de la obtención de los informes vinculantes de las administraciones competentes.
- e) Cuando el uso que se quiera implantar en un elemento perteneciente al Catálogo de Protecciones en cualquiera de sus categorías pertenece a una subzona donde **no está permitido** este uso, se determinará, previo informe municipal la posibilidad de implantación del mismo, previa licencia municipal, siempre que se cumpla:
 - Que el uso que se quiera implantar esté directamente relacionado con criterios de perspectiva de género o inclusiva. Este hecho vendrá avalado mediante informe favorable de los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento.
 - La presentación de proyecto de restauración que asegure las mejores técnicas disponibles para la rehabilitación o restauración del espacio de forma que se aseguren las protecciones determinadas en el Catálogo de Protecciones y se aseguren las especificaciones constructivas necesarias para el uso previsto. Este hecho vendrá avalado mediante la presentación de informe favorable de Consellería en materia de Cultura.
 - Los vallados y cerramientos de parcela, por encima del nivel del terreno solo podrán ser diáfanos, calados con huecos en más de un 80% de su superficie y anchos de paso mínimos de 40 cm en la parte en contacto con el suelo y 30 cm en el resto, o ajardinados (como setos), para facilitar el paso de la fauna.

USOS/ZONAS	ZRP- AG1	ZRP- AG-2	ZRP- AG-3
Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas.	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo
Vivienda aislada y familiar	Permitido	Permitido	Permitido
Actividades extractivas	No Permitido	No Permitido	No Permitido como uso principal

Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables	No Permitido	No Permitido	No Permitido como uso principal
Actividades industriales o productivas	No Permitido	No Permitido	Permitido en algunas categorías de este grupo
Actividades terciarias o de servicios	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo

Artículo 6.3.2.3. Condiciones en la subzona ZRP-AG-1 Cultivos de La Plana.

Para todas las construcciones, instalaciones y actividades que se pretendan implantar en la subzona se incluye la siguiente condición:

- Para los usos permitidos se deberá tener en cuenta la gran afección visual existente en la banda entre la Ronda de Circunvalación y el Camí Caminás y el valor de este entorno. Es por esto que se establece que, el único uso permitido será el agrícola y los necesarios de obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones tal y como se definen en el artículo 197.f.6 de la LOTUP y en el punto 3 de este subapartado, en la banda contenida entre la Ronda de Circunvalación, el Camí Caminás y 50 m. hacia el este desde el borde exterior de la línea de explanación del mismo, el Barranco de Fraga y la Avenida Hermanos Bou. En todo caso para las obras o instalaciones vinculadas a estos usos, se debe justificar necesariamente por el promotor de la construcción o instalación para la cual se solicita licencia, la no afección visual a los principales recursos paisajísticos de la zona y la integración de la obra, para la cual se solicita licencia, en el entorno.
- No se permitirá la instalación de ninguna construcción que limite u oculte la visibilidad en el entorno y que permita, ni siquiera puntualmente, por medio de acúmulos de tierra, sobreelevaciones o similar, la creación de espacios de sombra que amparen posibles actuaciones ilícitas o que pongan en riesgo la seguridad y los derechos de las personas en este entorno.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas

i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.

ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- La superficie ocupada por edificación cerrada y techada no excederá del 2%.
- Las soluciones serán similares estéticamente a las ya existentes. Se considera estéticamente apropiadas las observadas tanto en la zona como en el vecino término municipal de Almazora y que pertenezcan al mismo Paisaje de Relevancia Regional.
- Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.

- Debe mantenerse el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

iii. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2% de la parcela.
- La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
- Debe mantenerse el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

iv. No se permiten:

- las construcciones e instalaciones ganaderas.
- las construcciones e instalaciones cinegéticas.
- las construcciones e instalaciones forestales.
- construcciones destinadas a piscifactorías de tierra.

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

i. Se permite la vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:

- En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de 2 has.
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten instalaciones complementarias de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

3. Actividades terciarias y de servicio

i. Únicamente se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales: Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras. Solo se admiten obras para red de agua potable y saneamiento, infraestructuras eléctricas y de regadío. El resto de infraestructuras solo justificando su estricta necesidad en este emplazamiento.

ii. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:

- Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.

- Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Artículo 6.3.2.4. Condiciones en la subzona ZRP-AG-2 Ramell – Riu Sec.

Para todas las construcciones, instalaciones y actividades que se pretendan implantar en la subzona se incluye la siguiente condición:

- Para los usos permitidos se deberá tener en cuenta la gran afección visual existente en la banda entre la Ronda de Circunvalación y el Camí Caminás. Es por esto que se establece que, el único uso permitido será el agrícola y los necesarios de obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones tal y como se definen en el artículo 197.f.6 de la LOTUP y en el punto 3 de este subapartado, en la banda contenida entre la Ronda de Circunvalación, el Camí Caminás y 50 m. hacia el este desde el borde exterior de la línea de explanación del mismo, la Avenida del Mar y el Camí Molíns en el borde del Riu Sec de Borriol. En todo caso para las obras o instalaciones vinculadas a estos usos, se debe justificar necesariamente por el promotor de la construcción o instalación para la cual se solicita licencia, la no afección visual a los principales recursos paisajísticos de la zona y la integración de la obra, para la cual se solicita licencia, en el entorno.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas

i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.

ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2%.
- Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- La altura máxima se establece en 2 plantas para edificación cerrada y techada.
- Debe mantenerse el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

iii. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 3%.
- La altura máxima se establece en 1 planta.
- Debe mantenerse el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

iv. No se permiten:

- las construcciones e instalaciones ganaderas

- las construcciones e instalaciones cinegéticas
- las construcciones e instalaciones forestales
- construcciones destinadas a piscifactorías de tierra

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

i. Se permite la Vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:

- En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima exigible de 2 has.
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten instalaciones complementarias de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

3. Actividades terciarias y de servicio

i. Se permiten los establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1 de la LOTUP con los siguientes condicionantes adicionales:

- Se primará la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Cuando concurra esta circunstancia se exceptuará el requisito de distancia mínima, de parcela mínima. En esta circunstancia, se permitirá el establecimiento de la actividad sobre edificación ya existente con una ampliación de hasta un 20% de la superficie en planta de la misma, siempre que se justifique, adecuadamente, la necesidad de la ampliación para el buen funcionamiento de la actividad y siempre que esté directamente vinculada a la misma.
- Para edificaciones de nueva planta se admite una ocupación de la parcela de hasta el 2% por edificación cerrada y techada.
- La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
- Se debe mantener el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. Esta condición solo se exceptuará en el caso del primer condicionante cuando con la ampliación de hasta un 20% de la edificación ya existente se sobrepase esta última condición.

ii. Únicamente se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales: Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras. Solo se admiten obras para red de agua potable y saneamiento, infraestructuras eléctricas y de regadío. El resto de infraestructuras solo justificando su estricta necesidad en este emplazamiento.

iii. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:

- Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.
- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.

- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
- Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Artículo 6.3.2.5. Condiciones en la subzona ZRP-AG-3 Benadresa Oeste.**1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas**

- i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones: con el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. La altura máxima se establece en 2 plantas.
- iii. Se permiten las construcciones e instalaciones ganaderas con las siguientes condiciones: con el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. La distancia mínima a núcleos de población, suelo urbano y urbanizable y al resto de elementos del territorio viene especificada para cada elemento en el Artículo 6.3.0.3 de estas Normas.
- iv. Se permiten las construcciones e instalaciones necesarias para la ubicación de piscifactorías de tierra. Se establecen las mismas limitaciones de distancias establecidas para el uso ganadero respecto a núcleos urbanos y el resto de elementos del territorio.
- v. Se permiten las construcciones e instalaciones forestales siempre que justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona Protegida Natural de interés Municipal Forestal (ZRP- NA- MU 1). Se permite el uso forestal entendiendo este como el mantenimiento del estado natural de la parcela.
- vi. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones: con el 50% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. La altura máxima se establece en 1 planta para edificación cerrada y techada.
- vii. No se permiten:
 - las construcciones e instalaciones cinegéticas
 - las construcciones e instalaciones forestales siempre que no justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona protegida Natural de interés Municipal Forestal.

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

i. Se permite la Vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:

- En la rasante parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de dos hectáreas.
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre natural cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

3. Actividades extractivas

i. No se permite la explotación de canteras, extracción de áridos o de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos. Únicamente se permite la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de las explotaciones que puedan ubicarse en el suelo ZRP- NA- MU 1 (Forestal) y que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural. Estas instalaciones deberán estar emplazadas a una distancia no mayor de 500 m. del origen de la materia prima y no menor de 1000 m. de uso residencial.

ii. No se permitirá el uso residencial a una distancia de 1000 m. medidos desde el borde externo de la instalación construida. No se permitirá, igualmente, la construcción de las instalaciones anteriormente referidas a menos de 1000 m. de núcleo de población.

4. Generación de Energía Renovable

i. No está permitido como uso principal

ii. Únicamente se permite la instalación de placas solares para la producción de energía solar fotovoltaica o energía solar térmica, no asociada a vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

- Cuyo aprovechamiento venga determinado o repercuta necesariamente en las necesidades de las explotaciones agrícolas.
- Parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de dos hectáreas.
- El 75% de la parcela libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Distancia mínima a lindes de parcela 100 m.
- En las que se justifique expresamente por medio de Estudio de Integración Paisajística que incorpore Estudio de visuales desde las principales carreteras y puntos de observación y principales accesos a la explotación, la integración paisajística en el entorno.

ii. Como instalación asociada a vivienda unifamiliar

Se permite el uso de placas solares (producción de energía solar fotovoltaica o energía solar térmica) como parte de los servicios complementarios de la vivienda unifamiliar en esta clase de suelo

5. Actividades terciarias y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural

i. Únicamente se admiten actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que teniendo en cuenta su especial naturaleza y características precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima (como bodegas, almazaras y actividades artesanales para transformación de materias primas del sector primario). Para estas se establecen las siguientes condiciones:

- Parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima de dos has.
- El 75% de la parcela libre de edificación o construcción y mantenerse en uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Distancia mínima a lindes de parcela 25 m.
- 1 planta para edificación cerrada y techada y entendiéndose que pudiera superarse esta altura justificadamente en el caso de construcciones que fueran necesarias por la propia actividad (silos y similar).

ii. No se admiten:

- Industrias que por exigencia de la normativa que las regule deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias y no exista en un radio de 5 km. con centro en la parcela donde se pretenda realizar la actividad suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.
- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

6. Actividades terciarias y de servicio

i. Se admiten establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1 de la LOTUP y para los que se disponen las siguientes condiciones adicionales:

- Se primará la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Cuando concurre esta circunstancia se exceptuará el requisito de distancia mínima y de parcela mínima.
- Cuando no concorra la circunstancia anterior, se establece una ocupación máxima por la edificación cerrada y techada del 2%.
- Se establece, una altura máxima de 2 plantas para edificación cerrada y techada.
- Se establece una ocupación máxima de la parcela del 30% debiéndose mantener el resto de la parcela (70%) libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal con sus características naturales propias.

ii. Se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras.
- Solo se admiten obras para red de agua potable y saneamiento, infraestructuras eléctricas y de regadío. El resto de infraestructuras solo justificando su estricta necesidad en este emplazamiento.

- Se permite, además de lo anterior, las redes de comunicaciones y transporte solo si se justifica su estricta necesidad en este emplazamiento.
- iii. La construcción de las instalaciones propias de la modernización de las explotaciones, incluyendo las propias de regadíos y tratamientos contra plagas y enfermedades para utilizar las mejores técnicas disponibles no tendrán restricciones en esta clase de suelo salvo las mínimas que establezca la legislación sectorial.
- iv. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:
- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
 - Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
 - Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
 - Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
 - Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Sección 3ª. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA).

Artículo 6.3.3.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida en virtud de su valor ambiental y paisajístico, como suelo forestal y/o incluido en zonas de protección ambiental supramunicipal para su conservación.
2. Se distinguen en ella las siguientes subzonas, en función de su valor ambiental:
 - a) ZRP-NA-LG Legislación medioambiental.
Comprende las áreas incluidas en las siguientes zonas de protección ambiental:
 - 1) Parque Natural de les Illes Columbretes.
 - 2) Paraje Natural de la Comunitat Valenciana del Desert de les Palmes.
 - 3) Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena.
 - 4) LIC y ZEPA Espacio marino de Illes Columbretes.
 - 5) ZEPA Espacio marítimo del Delta de l'Ebre-Illes Columbretes.
 - 6) LIC y ZEPA Espacio marino del entorno de Illes Columbretes.
 - 7) LIC y ZEPA Áreas emergidas de les Illes Columbretes.
 - 8) LIC, ZEPA y ZEC del Desert de les Palmes.
 - b) ZRP-NA-MU Municipal.

Comprende básicamente las zonas de monte y los suelos forestales (tanto los delimitados en el PATFOR como otras identificados a escala municipal), así como otras zonas a proteger con interés local como son las zonas de mayor valor ambiental encontradas en la marjalería de Castellón y otras que, por su ubicación entre las principales líneas de

comunicación y otros espacios de alto valor conviene proteger en cuanto a preservar las visuales obtenidas desde las principales vías.

En función de sus valores ambientales, se distinguen las siguientes subzonas:

1. ZRP- NA-MU-1 Forestal.

Su delimitación corresponde con las zonas identificadas por el PATFOR como terrenos forestales ordinarios, y otras masas forestales no incluidas en el PATFOR pero que han sido identificadas a escala municipal.

Los criterios que se han tenido en cuenta para su protección son:

- Presencia de masas arboladas (independientemente de su porte) que contribuyen al desarrollo de valores naturales, paisajísticos o culturales.
- Terrenos cuyo carácter inicial era forestal y han sufrido alguna transformación.

2. ZRP- NA-MU-2 Coto arrocero.

Su delimitación genérica corresponde con las zonas más naturalizadas dentro del espacio de la marjalería en torno al cauce del Riu Sec y en el denominado "Antiguo Arrozal". Está incluida dentro del área que ha sido drenada artificialmente. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Presencia de bioindicadores de flora y fauna diferenciados respecto a la otra zona protegida de la marjal.
- Profusión de acequias artificiales (recursos de interés paisajístico) sin presencia continua de agua en superficie. El acceso a las construcciones se puede realizar mediante caminos de tierra.
- Presencia de Ullals.

3. ZRP- NA-MU-3 Huerta de Sazón.

Su delimitación genérica corresponde con las zonas con mayor valor ecológico dentro del espacio de la marjalería situadas hacia el sur del Rio Sec en la denominada "Huerta de Sazón". Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Presencia de bioindicadores de flora y fauna diferenciados respecto a la otra zona protegida de la marjal.
- Profusión de acequias de tierra con presencia continua de agua en superficie. El acceso a las construcciones se realiza mediante entradore que salvan la presencia de agua en prácticamente todos los lindes de parcela.
- Presencia de Ullals.

4. ZRP- NA-MU-4 Bovalar- Magdalena

Su delimitación genérica corresponde con el espacio agrícola más al norte del término municipal que linda con el suelo forestal y cuyo motivo de protección se basa fundamentalmente en evitar, mediante la delimitación de los usos permitidos, la degradación de las visuales obtenidas hacia el espacio contiguo de mayor valor. Su delimitación estricta corresponde a la grafiada en la ficha de subzona correspondiente.

Los criterios más determinantes para su protección son:

- Suelo de Alta Capacidad Agrícola.
- Zona de gran afección visual fundamentalmente desde la carretera de Borriol (CV-16), Nacional N- 340 y la Autopista AP- 7.
- Colindante con el Suelo Rural de Protección Especial Natural (Forestal) que contiene gran profusión de recursos paisajísticos, cuyas vistas, desde los principales accesos, se deben preservar.

Artículo 6.3.3.2. Condiciones para los usos permitidos

1. Se deberá justificar, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su integración en el paisaje, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, la no generación de impactos significativos en el medio ambiente o que su interés público o social prevalece o resulta compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.
2. No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos en esta Zona, con las medidas correctoras de su impacto ambiental, cultural y paisajístico que se establezcan en los citados estudios y las siguientes limitaciones para cualquier uso:
 - a) Los tendidos de instalaciones aéreas se deberán señalizar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones y electrocución.
 - b) Se prohíbe con carácter general, salvo autorización expresa:
 - i. La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.
 - ii. Actividades que supongan niveles sonoros de emisión superiores a los establecidos para zonas residenciales, salvo cuando resulten estrictamente necesarios para los usos aprobados compatibles en este ámbito.
3. Se tendrá en cuenta la normativa establecida en las diferentes secciones del Catálogo de Protecciones.
4. De manera general se permite las instalaciones de energía renovable siempre que éstas estén asociadas a la actividad principal, en los siguientes supuestos:
 - Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

- Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.
- Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

USOS/ZONAS	ZRP- NA- MU- 1	ZRP- NA- MU- 2	ZRP- NA- MU- 3	ZRP- NA- MU- 4
Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas.	Permitido en algunas categorías de este grupo			
Vivienda aislada y familiar	No Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Actividades extractivas	Permitido*	No Permitido	No Permitido	No Permitido como uso principal. Solo instalaciones complementarias.
Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables	No Permitido	No Permitido	No Permitido	No Permitido
Actividades industriales o productivas	No Permitido	No Permitido	No permitido	No Permitido
Actividades terciarias o de servicios	No Permitido	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo	Permitido en algunas categorías de este grupo

Artículo 6.3.3.3. Condiciones en la subzona ZRP-NA-LG Legislación medioambiental.

a) En los ámbitos en el término incluidos en Parque Natural de les Illes Columbretes, Paraje Natural de la Comunitat Valenciana del Desert de les Palmes, Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena, LIC y ZEPA Espacio marino de Illes Columbretes, ZEPA Espacio marítimo del Delta de l'Ebre-Illes Columbretes, LIC y ZEPA Espacio marino del entorno de Illes Columbretes, LIC y ZEPA Áreas emergidas de les Illes Columbretes, y LIC, ZEPA y ZEC del Desert de les Palmes, son de aplicación:

1. Las normas de gestión establecidas para cada uno de estos espacios naturales protegidos y los planes que desarrollean esta protección, en virtud de lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio natural de la Biodiversidad.
2. Las medidas que se dicten para prevenir el deterioro de los hábitats y las alteraciones a las especies que motivaron la selección o declaración de los espacios Red Natura 2000, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

3. El régimen especial de evaluación y autorización de planes, programas y proyectos en la legislación básica ambiental; y las normas reglamentarias estatales y autonómicas que lo desarrolle.
 4. El Paraje Natural Municipal del Ermitorio de la Magdalena, aprobado mediante acuerdo de 22 de septiembre de 2006, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Ermitorio de la Magdalena, en el término municipal de Castellón de la Plana. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 15/2016, de 19 de febrero del Consell, de regulación de los Parajes Naturales Municipales de la Comunitat Valenciana.
 5. El Decreto 15/1988, de 25 de enero, del Consell de la Generalitat valenciana, de declaración del Parque Natural Islas Columbretes; el Decreto 107/1994, de 7 de junio, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Islas Columbretes; el Decreto 76/2017, de 9 de junio, del Consell, por el que se regulan las autorizaciones de las actividades subacuáticas de recreo en las reservas marinas de interés pesquero de la Comunitat Valenciana.
- b) En los Hábitats de Interés Comunitario incluidos en ellas es de aplicación lo establecido 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. En virtud de lo indicado en el artículo 19 del mencionado Decreto, deberán ser objeto de atención y tutela en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y evaluación ambiental de planes y programas, quedando prohibidas, salvo autorización expresa y motivada, las actividades o actuaciones no sometidas a evaluación ambiental que puedan provocar la destrucción, deterioro o alteración significativa de un hábitat protegido. Se deberá justificar, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su integración en el paisaje, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, la no generación de impactos significativos en los valores ambientales del hábitat protegido que podrían resultar afectados, con las medidas correctoras que se establezcan en los citados estudios.
- c) Las normas anteriores prevalecerán en caso de contradicción con el presente Plan.
- d) No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos en esta Zona.

Artículo 6.3.3.4. Condiciones en la subzona ZRP-NA-MU-1 Forestal.

- En ella son de aplicación las normas contenidas en la LFCV.
 - Las actuaciones en ella deberán estar directamente relacionadas con el uso forestal dominante, para la mejor utilización, aprovechamiento o conservación de sus recursos naturales.
1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas
 - i. Se prohíbe la transformación o abancalamiento de los terrenos.
 - ii. Se prohíbe las actuaciones de transformación agrícola, salvo en las parcelas ya existentes, en las que se permite el mantenimiento del cultivo agrícola con el fin de preservar el carácter agroforestal y como medida de prevención frente a los incendios forestales.
 - iii. Se prohíbe las actuaciones que supongan movimientos de tierras, aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.
 - iv. Se prohíbe El trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.

- v. Se permiten las construcciones destinadas a construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, las en los términos establecidos en el artículo 6.3.0.3 de las presentes NNUU.
- i. No se permiten:
 - las construcciones e instalaciones ganaderas
 - las construcciones e instalaciones cinegéticas
 - las construcciones destinadas a piscifactoría de tierra
 - las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales
- 2. Vivienda aislada y unifamiliar.
 - i. Se prohíbe el uso de vivienda, salvo la destinada a los encargados de las labores de guarda forestal, con un máximo de una planta y 80 m² de superficie ocupada.
- 3. Actividades extractivas
 - i. Se permite la explotación de canteras y extracción de áridos artículo 197.c de la LOTUP únicamente en las explotaciones existentes en el momento de la aprobación del PGE.
- 4. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables
 - i. Quedan prohibidas las explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables en el ámbito de la ZRP-NA-MU-1, salvo cuando se realicen en los términos establecidos en el artículo 6.3.3.2 del presente artículo.
- 5. Actividades industriales y productivas
 - i. Quedan prohibidas las actividades industriales y productivas en el ámbito de la ZRP-NA-MU-1.
- 6. Actividades terciarias y de servicio
 - i. Quedan prohibidas las actividades terciarias y de servicios en el ámbito de la ZRP-NA-MU-1.

Artículo 6.3.3.5. Condiciones en la subzona ZRP- NA- MU 2 Coto Arrocero

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas

- i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2%.
 - La altura máxima se establece en 2 plantas para edificación cerrada y techada.
 - Se mantendrá el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- iii. Se permiten las construcciones e instalaciones ganaderas con las siguientes condiciones: con el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. Las limitaciones en cuanto a distancias serán las establecidas en el Artículo 6.3.0.3.c) de estas Normas.

iv. Se permiten las construcciones e instalaciones necesarias para la ubicación de piscifactorías de tierra siempre que se justifique fines científicos para la recuperación de especies en peligro de extinción o bien fines privados si son especies propias de la marjal, con las siguientes especificaciones:

- Si el fin es privado se establecen las mismas limitaciones establecidas para el uso ganadero respecto a núcleos urbanos y el resto de elementos del territorio establecidas en el Artículo 6.3.0.3 de estas Normas.
- Si el fin es la recuperación de especies en peligro de extinción se eximirá de la limitación de distancias para este caso en concreto favoreciéndose la mejor ubicación para este fin.

v. Se permite el uso forestal entendiendo este como el mantenimiento del estado natural de la parcela.

No se permiten las construcciones e instalaciones forestales.

vi. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 3% de la parcela
- La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 1 planta.
- Se deberá mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción con uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

vii. No se permiten:

- las construcciones e instalaciones cinegéticas
- las construcciones e instalaciones forestales

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

i. Se permite la Vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:

- En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima exigible de 15.000 m².
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
- Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

3. Actividades terciarias y de servicio

i. Solo se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras.
- Solo se admiten obras para red de agua potable y saneamiento, infraestructuras eléctricas y de regadío. El resto de infraestructuras solo justificando su estricta necesidad en este emplazamiento.

ii. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:

- Alojamientos turísticos y de restauración.

- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
- Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Artículo 6.3.3.6. Condiciones en la subzona ZRP- NA- MU 3 Huerta de Sazón

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas

- i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2% de la parcela.
 - La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 2 plantas.
 - Se debe mantener el 75% de la parcela libre de edificación o construcción y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- iii. Se permiten las construcciones e instalaciones necesarias para la ubicación de piscifactorías de tierra siempre que se justifique fines científicos para la recuperación de especies en peligro de extinción o bien fines privados si son especies propias de la marjal, con las siguientes especificaciones:
 - Si el fin es privado se establecen las mismas limitaciones establecidas para el uso ganadero respecto a núcleos urbanos y el resto de elementos del territorio establecidas en el Artículo 6.3.0.3. de estas Normas.
 - Si el fin es la recuperación de especies en peligro de extinción se eximirá de la limitación de distancias para este caso en concreto favoreciéndose la mejor ubicación para este fin.
- iv. Se permite el uso forestal entendiendo este como el mantenimiento del estado natural de la parcela.

No se permiten las construcciones e instalaciones forestales.
- v. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 3% de la parcela.

- La altura máxima se establece en 1 planta.
- El 75% de la parcela se deberá mantener libre de edificación o construcción, manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

vi. No se permiten:

- las construcciones e instalaciones ganaderas
- las construcciones e instalaciones cinegéticas
- las construcciones e instalaciones forestales

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

- i. Se permite la vivienda aislada y unifamiliar con las condiciones establecidas en el Artículo 197.b de la LOTUP.

3. Actividades terciarias y de servicio

- i. Solo se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras.
- Solo se admiten obras para red de agua potable y saneamiento, infraestructuras eléctricas y de regadío. El resto de infraestructuras solo justificando su estricta necesidad en este emplazamiento.

- ii. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:

- Alojamientos turísticos y de restauración.
- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.
- Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras.
- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Artículo 6.3.3.7. Condiciones en la subzona ZRP-NA- MU- 4 Bovalar - Magdalena.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas

- i. En cuanto a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas se admitirán solo las construcciones estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- ii. Se permiten las construcciones e instalaciones agrícolas con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10.000 m².

- La superficie ocupada por la edificación cerrada y techada no excederá del 2% de la parcela.
 - La altura máxima para edificación cerrada y techada se establece en 2 plantas.
 - Se mantendrá el 75% de la parcela libre de edificación o construcción, manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
 - Se mantendrá, en la medida de lo posible, el mismo patrón de ocupación de suelo, en concreto en cuanto a la situación y orientación de las construcciones en la parcela.
- iii. Se permiten las construcciones e instalaciones forestales siempre que justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona Protegida Natural de interés Municipal Forestal (ZPR- NA- MU 1). Se permite el uso forestal entendiendo este como el mantenimiento del estado natural de la parcela.
- iv. Se permiten las construcciones destinadas a tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales con las siguientes condiciones: con el 50% de la parcela libre de edificación o construcción o suelo sellado o transformado y manteniéndose el uso agrario o forestal o con sus características naturales propias. La altura máxima se establece en 1 planta.
- v. No se permiten:
- las construcciones e instalaciones ganaderas
 - las construcciones e instalaciones cinegéticas
 - las construcciones destinadas a piscifactorías de tierra
 - las construcciones e instalaciones forestales siempre que no justifiquen su necesario emplazamiento en la subzona con fines de mantenimiento y conservación o frente a plagas y enfermedades de la Zona Protegida Natural de interés Municipal Forestal.

2. Vivienda aislada y unifamiliar.

- i. Se permite la Vivienda aislada y unifamiliar con las siguientes condiciones:
- En parcelas de perímetro ininterrumpido que abarquen una superficie mínima exigible de 2 has.
 - No se permite edificar a cota superior a 111,3 m. sobre el nivel del mar (cota del cerro donde se sitúa el ermitorio de la Magdalena).
 - La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá de 1% de la superficie de la finca rústica.
 - Se permiten servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la finca rústica donde se realice

3. Actividades extractivas

- i. No se permite la explotación de canteras, extracción de áridos o de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos. Únicamente se permite la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de las explotaciones que puedan ubicarse en el suelo ZRP- NA- MU 1 (Forestal) y que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural. Estas instalaciones deberán estar emplazadas a una distancia no mayor de 500 m. del origen de la materia prima y no menor de 1000 m. de uso residencial.

ii. No se permitirá el uso residencial a una distancia de 1000 m. medidos desde el borde externo de la instalación construida. No se permitirá, igualmente, la construcción de las instalaciones anteriormente referidas a menos de 1000 m. de núcleo de población.

4. Actividades terciarias y de servicio

i. Se admiten establecimientos de alojamiento turístico y restauración con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.1 de la LOTUP y para los que se disponen las siguientes condiciones adicionales:

- Se primará la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural. Cuando concurre esta circunstancia se exceptuará el requisito de distancia mínima y de parcela mínima.
- Cuando no concurre la circunstancia anterior, máximo 2 plantas.

ii. Se admiten centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura con las condiciones establecidas en el artículo 197.f.2 de la LOTUP con el siguiente condicionante adicional: No se permiten ningún tipo de instalaciones de este tipo a cota superior a 111,3 m. sobre el nivel del mar (cota del cerro donde se sitúa el ermitorio de la Magdalena).

iii. Se permiten actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.4 de la LOTUP y con los siguientes condicionantes adicionales:

- Se permiten en parcela con superficie mínima de 2 has. y ocupación máxima del 25% de la parcela, considerando todo el suelo sellado o transformado, no únicamente el ocupado por la edificación, dejando el resto en su estado agrícola, forestal o natural.
- Máximo 1 planta.
- Distancia a lindes de parcela 100 m.
- Las construcciones para este uso siempre se situarán a cota inferior a 111,3 m. punto de cota del Cerro de la Magdalena.

iv. Se admiten obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable con las condiciones establecidas en el Artículo 197.f.6 de la LOTUP y para las que se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Preferentemente serán subterráneas y seguirán líneas de caminos ya existentes o serán próximas a otras infraestructuras.
- Se permite, además de lo anterior las redes de comunicaciones y transporte solo si se justifica su estricta necesidad en este emplazamiento.

v. Las instalaciones propias de la modernización de las explotaciones incluyendo las propias de regadíos y tratamientos contra plagas y enfermedades para utilizar las mejores técnicas disponibles no tendrán restricciones en esta clase de suelo salvo las mínimas que establezca la legislación sectorial.

vi. No se admiten el resto de actividades señaladas en el artículo 197.f de la LOTUP, esto es, no se permiten:

- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos.
- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de carreteras.

- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos al aire libre.

Sección 4ª. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

Artículo 6.3.4.1. Objeto y aplicación

1. Zona protegida por presentar afecciones territoriales de bienes o infraestructuras en esta clase de suelo, para el mejor uso y conservación de los mismos.
2. Comprende los dominios públicos y la superficie ocupada por las infraestructuras que crean estas afecciones. En los Planos de Ordenación se grafían los dominios públicos cuando se conoce deslinde aprobado, las áreas ocupadas por estos elementos y las afecciones por su legislación sectorial según la información de que se dispone, con carácter orientativo, ya que su delimitación corresponde a la administración competente en la materia, conforme señala el Art. 6.0.3.2 de estas NNUU.
3. Se distinguen las siguientes subzonas, en función de los tipos de afecciones al territorio:
 - a) ZRP-AF-CA Cauces.
Incluye el Dominio Público Hidráulico de los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas (ríos, ramblas y barrancos del término), con sus riberas y márgenes, conforme a la Legislación de Aguas.
 - b) ZRP-AF-CT Costas.
Incluye el Dominio Público Marítimo-Terrestre, conforme a la Legislación de Costas, y las playas hasta el borde del paseo marítimo.
 - c) ZRP-AF-CR Carreteras.
Incluye el Dominio Público de Carreteras, conforme a la Legislación de Carreteras.
 - d) ZRP-AF-TR Transportes.
Incluye el Dominio Público Ferroviario, conforme a la Legislación del Sector Ferroviario, y las superficies limitadoras de obstáculos por Instalaciones Aeroportuarias (Aeródromo de El Pinar y Helipuerto del Hospital General de Castellón), conforme a las definiciones de la Legislación del Sector Aeroportuario.
 - e) ZRP-AF-PC Patrimonio Cultural.
Incluye los elementos recogidos en el Catálogo de Protecciones y sus entornos de protección delimitados en él, en esta clase de suelo.
 - f) ZRP-AF-VP Vías Pecuarias.
Incluye el Dominio Público Pecuario, con su anchura legal conforme a la Legislación de Vías Pecuarias y a la declaración de Vías Pecuarias en el municipio.
 - g) ZRP-AF-OT Otras afecciones.
Incluye las demás infraestructuras que crean afecciones sectoriales en esta clase de suelo:
 1. Las líneas eléctricas de alta tensión, conforme a la Legislación del Sector Eléctrico y a las prescripciones técnicas y de seguridad en la materia (en particular las

recogidas en el RD 223/2008, RD 842/2002, RD 1627/1997, RD 614/2001 y cuantas las desarrollen o sustituyan).

2. Las líneas de gasoductos, conforme a la Legislación de Hidrocarburos.
3. Los equipamientos de uso de cementerio y las reservas para este uso.
4. Los pozos para el abastecimiento de la población que proporcionen un volumen medio de al menos 10 m³/día o abastezcan a más de 50 personas, conforme al Art. 99bis.2.a de la Ley de Aguas (RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio), actuales o previstos para ello.

Artículo 6.3.4.2. Condiciones para los usos permitidos

1. En cada elemento, sus zonas de afección y las construcciones que por aplicación del principio de unidad predial resulten afectadas por ellas, es de aplicación su normativa sectorial respectiva.
2. Se deberá aportar informe específico de la entidad responsable de cada servicio previo a cualquier actuación en sus zonas de afección, y autorización previa cuando sea preceptiva por la normativa específica aplicable.
3. En las zonas de afección superpuestas a cualquier otro tipo de protección, se permite la realización de obras de construcción, conservación y explotación de los bienes de dominio público que motivan esta afección.

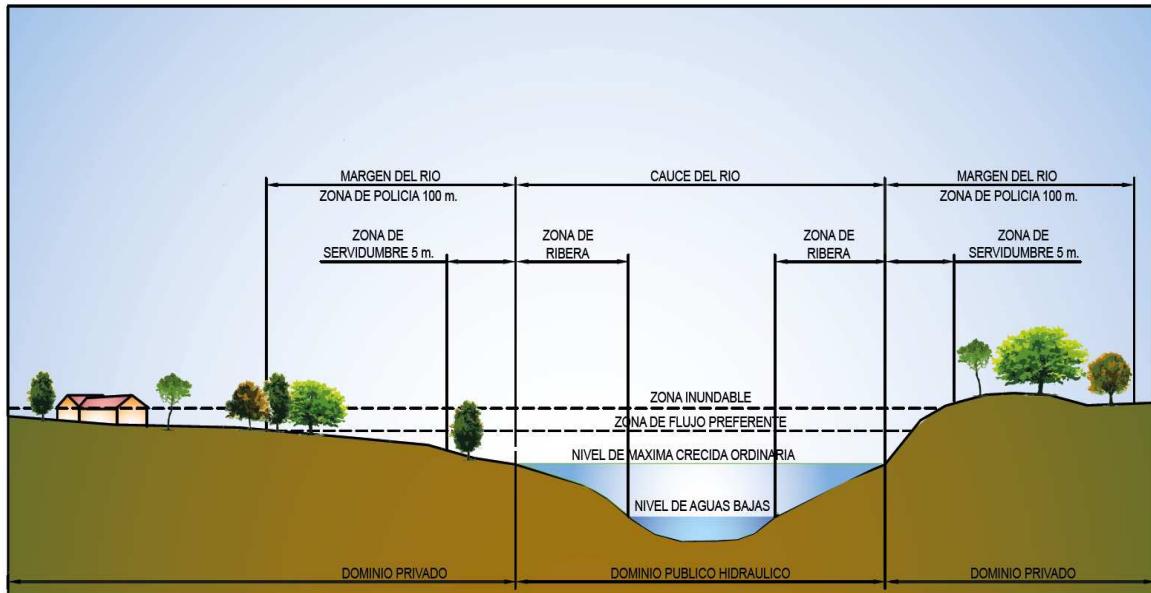
Artículo 6.3.4.3. Condiciones en las diferentes subzonas

1. ZRP-AF-CA Cauces.
 - a) En este ámbito y sus Zonas de Servidumbre y de Policía, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Aguas. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

Zonas	Anchura (m)*
Servidumbre	5
Policía	100

* medida desde los límites de álveo, o de máxima capacidad.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Legislación de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico:



<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/>

Se propone ampliar la Zona de Policía a la de Flujo Preferente delimitada por el organismo de cuenca.

- b) El Dominio Público Hidráulico está sujeto, en toda su extensión, a una Zona de Servidumbre para uso público, que se debe mantener expedita, y a una Zona de Policía en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él. Las actuaciones en estas zonas requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente. En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces por el citado organismo, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos, precisará la citada autorización.
- c) Las construcciones autorizadas en ellas se diseñarán de modo que permitan la circulación de las aguas, elevando la cota de suelo de planta baja (como mínimo 30 cm sobre la rasante) y colocando la maquinaria sobre bancadas (como mínimo 1 m sobre la rasante).
- d) Los cauces y drenajes naturales se deberán mantener limpios y libres de todo obstáculo para el uso público, y con la vegetación natural existente que no implique riesgos ambientales, en la zona de servidumbre.
- e) Se prohíbe con carácter general, salvo mediante proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas:
 1. Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
 2. Toda edificación a menos de 30 m de la línea de máxima capacidad.
 3. Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
 4. Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
 5. La construcción de sótanos o semisótanos.
 6. El uso ganadero intensivo.
 7. La implantación de usos y actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, la biodiversidad o los caudales mínimos medioambientales, en particular las que puedan rebajar la calidad de las

tierras o facilitar la contaminación o la erosión, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.

8. Los usos y actividades que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos.
9. La quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal de productos contaminantes, los vertidos libres y la acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.
10. Actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe en la zona de flujo preferente de los cauces, conforme al Art. 9 del RDP Hidráulico.

2. ZRP-AF-CT Costas.

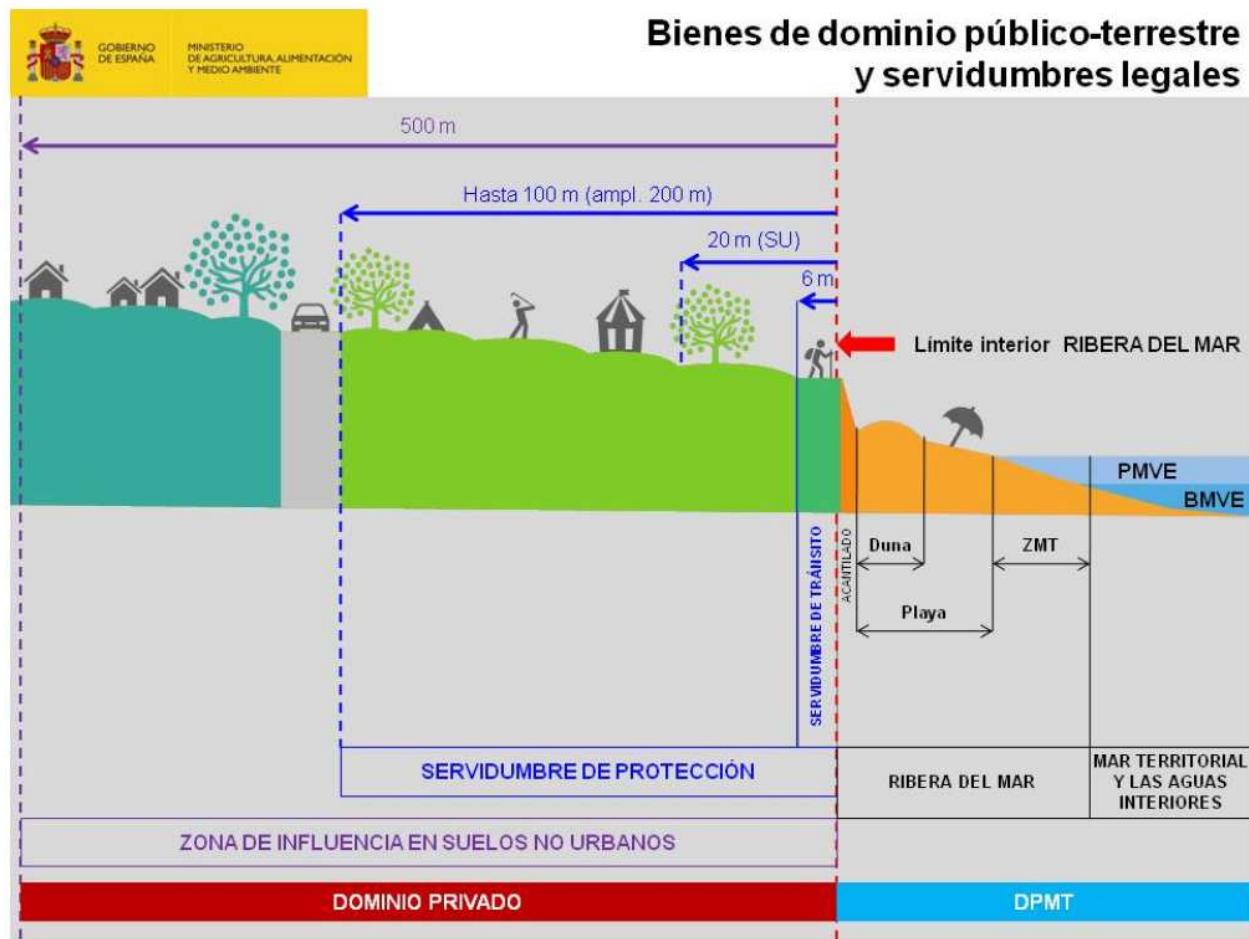
- a) En este ámbito y sus Zonas de Servidumbre de Protección, de Tránsito, de Acceso al mar y de Influencia, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Costas. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

Zonas	Anchura (m)*
Servidumbre de Tránsito	6
Servidumbre de Protección	100 (20 en SU)
Influencia	500
Acceso al mar	**

* medida desde el límite interior de la Ribera del mar.

** accesos peatonales separados entre sí no más de 200 m, y no más de 500 m para tráfico rodado.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas:



- b) En la Zona de Influencia, las actuaciones que supongan excavaciones deberán aportar estudio geológico previo para determinar la existencia de áridos susceptibles de ser empleados en aportaciones para playas, en particular arenas y gravas. En tal caso, quedarán sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión, a favor de la Administración del Estado, para su aportación a las playas, conforme al Art. 29.2 de la Ley de Costas y 57.1 de su Reglamento.

3. ZRP-AF-CR Carreteras.

- a) En este ámbito, sus Zonas de Protección, de Servidumbre y de Afección, y el área comprendida en su Límite de Edificación, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Carreteras. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

Anchura (m)	AP-7	N-340	N-225	CS-22
Dominio Público*	8	3	3	8
Servidumbre*	25	8	8	25
Afección*	100	50	50	100
Edificación**	50	50/25	25	50

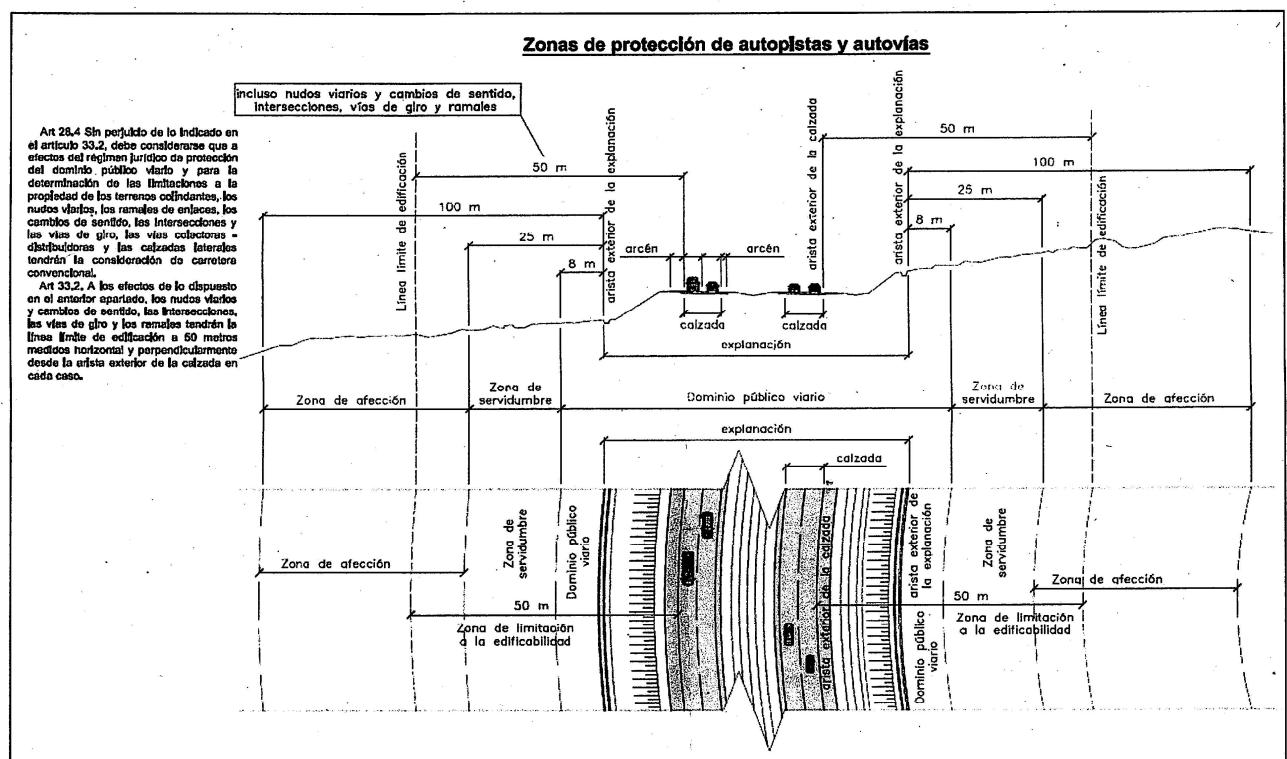
Anchura (m)	CV-10	CV-16	CV-17	CV-18	CV-144
Dominio Público*	8	5	5	5	3
Protección**	100	50	50	50	25

Anchura (m)	CV-147	CV-149	CV-151	CV-183	CV-189
Dominio Público*	3	5	5	3	3
Protección**	25	50	50	25	25

* medida desde la arista exterior de la explanación.

** medida desde la arista exterior de la calzada.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Legislación de Carreteras;

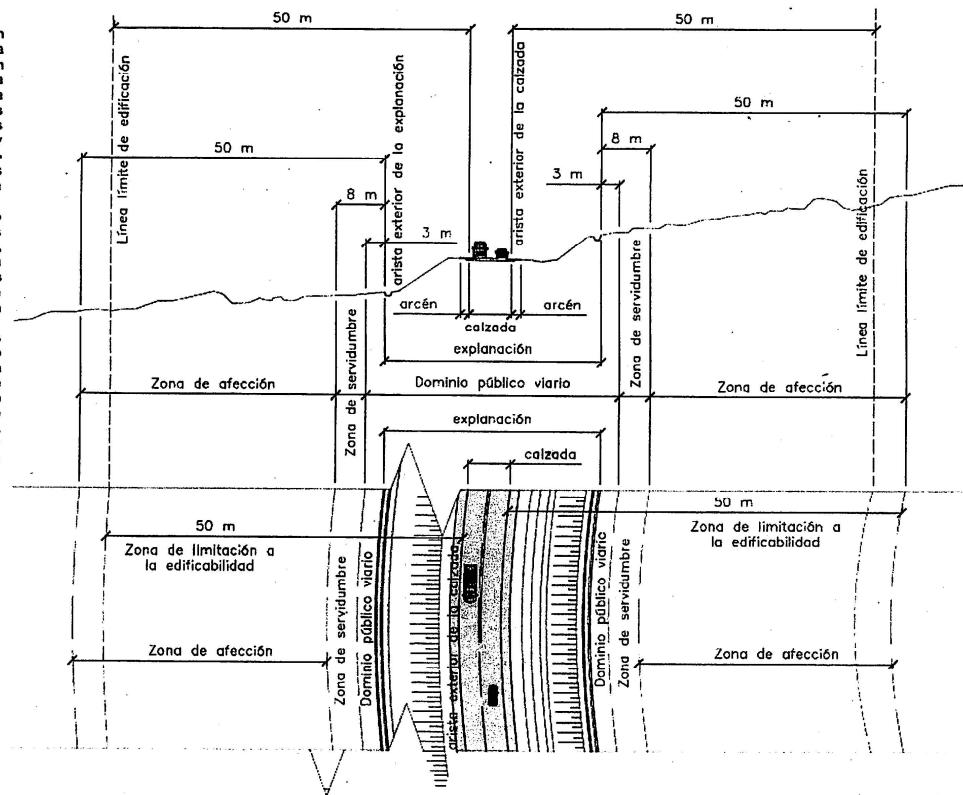


Zonas de protección de carreteras convencionales con la consideración de variantes de población o nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales.

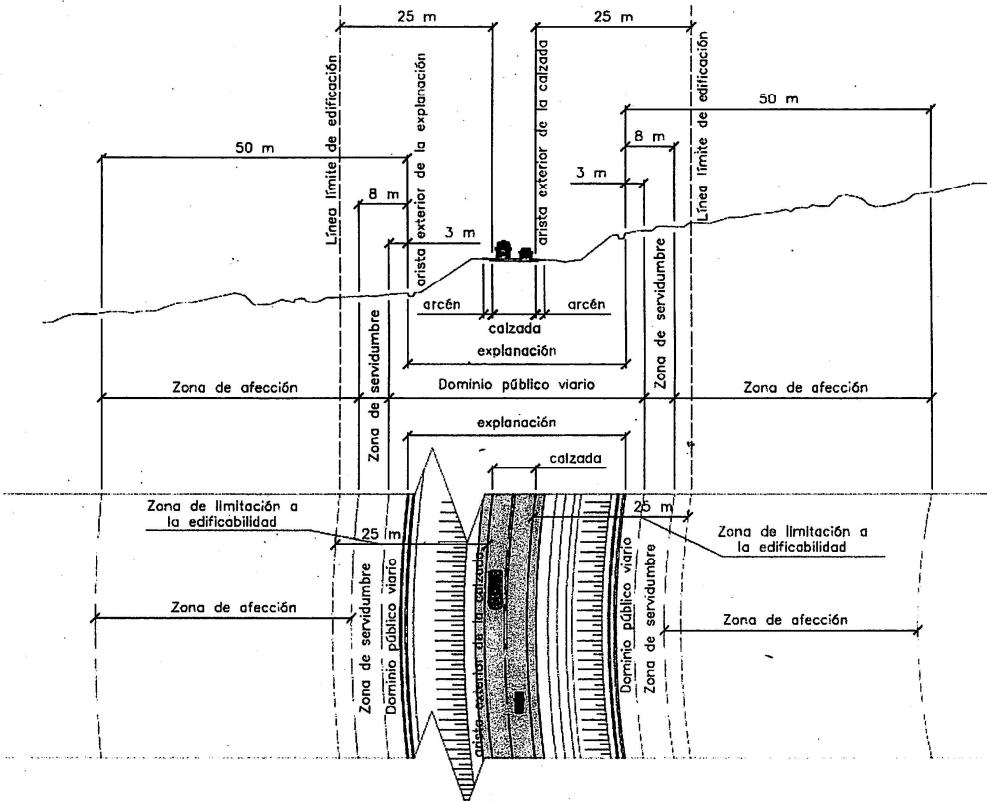
Art 28.4 Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Art 33.2 A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la Línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Art 33.4 No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la Línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.



Zonas de protección de carreteras convencionales



- b) En las zonas consideradas de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell) y en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020), de 500 m en torno a las vías AP-7, N-340, N-225, CS-22 y CV-10, cualquier actuación requerirá Informe Favorable de la administración competente en estas vías, en desarrollo de los citados documentos y conforme a la Legislación de Transportes.
- c) La superficie que se urbanice en su Zona de Protección o de Afección se deberá destinar a Espacio Libre Viario, permitiéndose únicamente su ajardinamiento con las condiciones señaladas por la Administración Titular de la vía.
- d) Se prohíben los accesos directos a las parcelas desde carreteras o desde las rotundas de enlace con ellas, por seguridad vial.

4. ZRP-AF-TR Transportes.

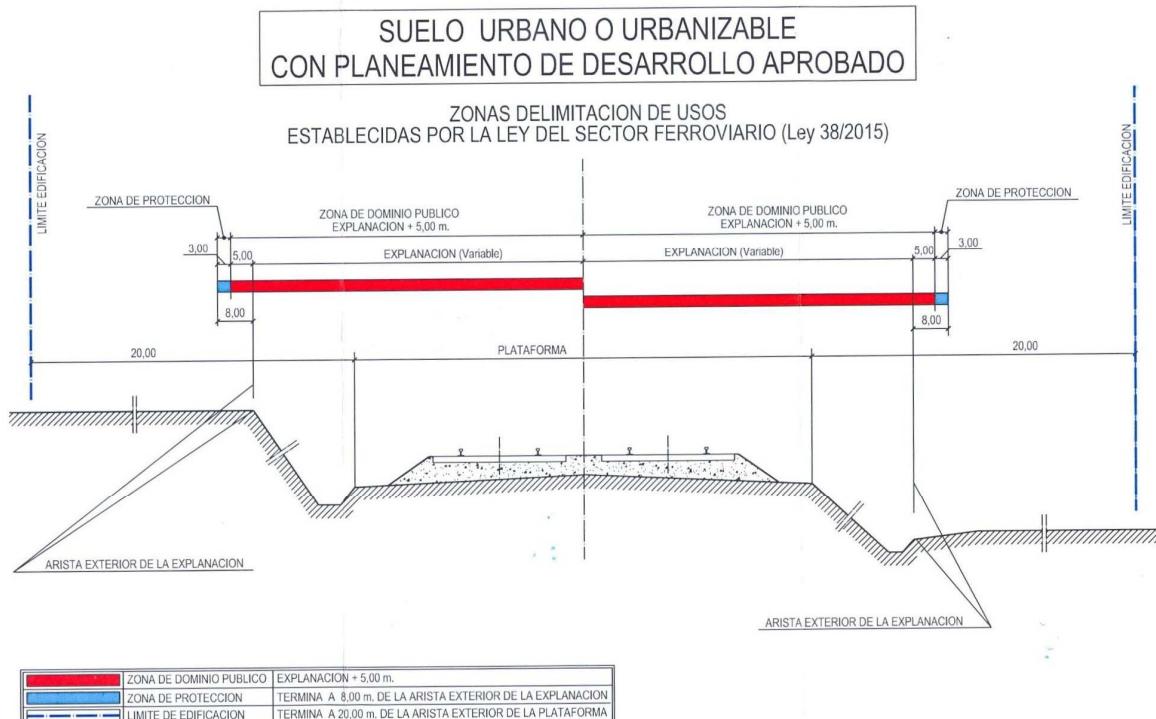
- a) En Dominio Público Ferroviario, su Zona de Protección y el área comprendida en su Límite de Edificación, es de aplicación lo establecido en la Legislación del Sector Ferroviario. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

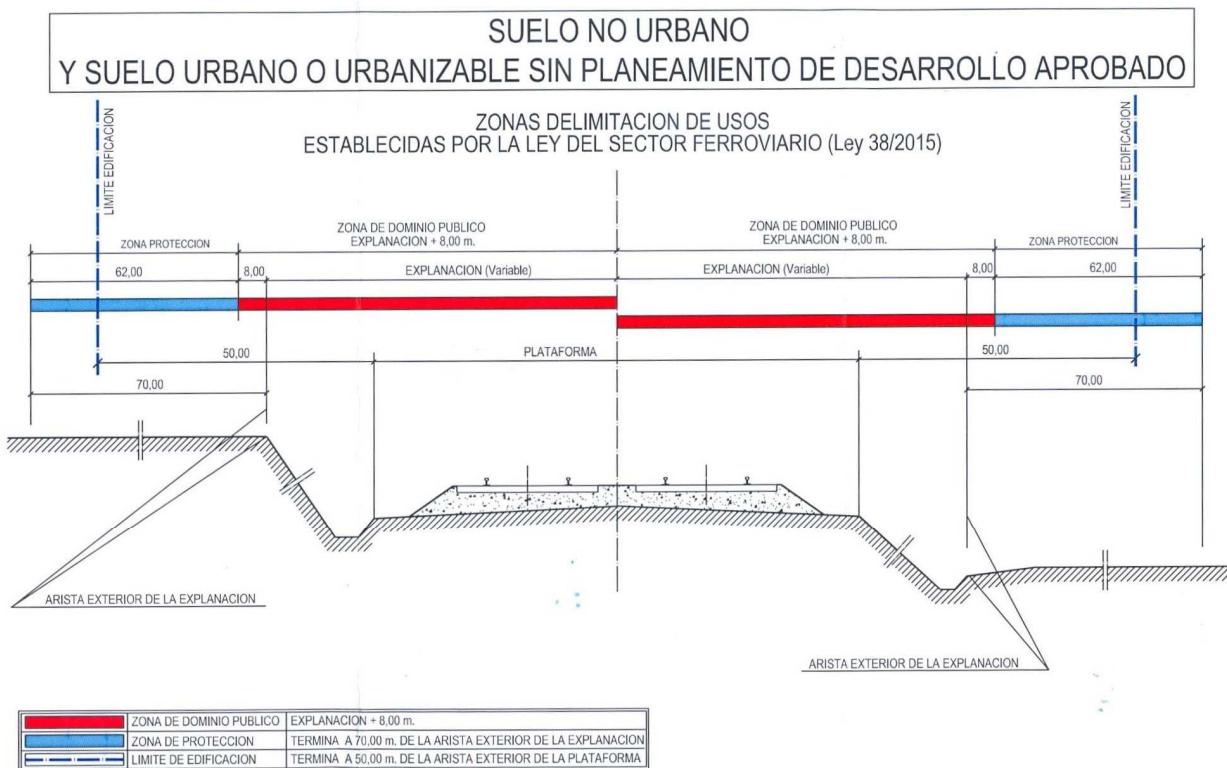
Anchura (m)	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo No Urbanizable
Dominio Público*	5	5	8
Protección*	8	8	70
Edificación**	20	50	50

* medida desde la arista exterior de la explanación, considerada como la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.

** medida desde la arista exterior de la plataforma, considerada como la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.

Croquis con las secciones tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la Ley del Sector Ferroviario, facilitado por ADIF:





En las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF).

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

No obstante, cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos.

En la zona considera de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el Plan Especial ante el Riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por Carretera y Ferrocarril en la Comunitat Valenciana (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell) y en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020), de 500 m en torno a la línea del ferrocarril Valencia-Barcelona, cualquier actuación requerirá Informe Favorable de la administración competente en esta vía, en desarrollo de los citados documentos y conforme a la Legislación de Transportes.

- b) En el ámbito delimitado de las Instalaciones Aeroportuarias del Aeródromo de El Pinar y el Helipuerto del Hospital General de Castellón, y por encima de la altura indicada en sus superficies limitadoras de obstáculos grafiadas en los planos de afecciones y en la ficha de esta zona, definidas conforme a lo establecido en la Legislación del Sector Aeroportuario y en sus proyectos aprobados respectivos, no se admite ningún elemento constructivo, instalación o vegetación que pueda suponer un obstáculo a la navegación aérea, y se requerirá informe previo del organismo competente en instalaciones aeronáuticas de competencia autonómica no consideradas de interés general. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en las siguientes tablas:

Aeródromo de El Pinar		Superficie de aproximación
Primera sección	Divergencia	10,00 %
	Longitud	1.600,00 m
	Anchura exterior	370,00 m
	Pendiente	5,00 %

Helipuerto del Hospital General		Superficie de aproximación
Primera sección	Divergencia	15,00 %
	Longitud	245,00 m
	Anchura exterior	101,50 m
	Pendiente	8,00 %
Segunda sección	Divergencia	15,00 %
	Longitud	395,00 m
	Anchura exterior	220,00 m
	Pendiente	12,50 %
Tercera sección	Divergencia	Paralela
	Longitud	540,17 m
	Anchura exterior	220,00 m
	Pendiente	15,00 %

5. ZRP-AF-PC Patrimonio Cultural.

- a) En este ámbito son de aplicación las condiciones señaladas en el Catálogo de Protecciones para cada elemento incluido en él y sus entornos de protección.

6. ZRP-AF-VP Vías Pecuarias.

- a) En este ámbito es de aplicación lo establecido en la Legislación de Vías Pecuarias.
- b) Deberá mantenerse libre en toda su anchura legal, no pudiendo levantar en ella vallas ni edificaciones, ni alterar el uso del suelo, salvo autorización expresa de la Administración Titular de la Vía.
- c) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas.

7. ZRP-AF-OT Otras afecciones.

- a) En las zonas de afección por líneas de alta tensión, es de aplicación lo establecido en la Legislación del Sector Eléctrico y las prescripciones técnicas y de seguridad en la materia (en particular las recogidas en el RD 223/2008, RD 842/2002, RD 1627/1997, RD 614/2001 y cuantas las desarrollos o sustituyan). Para la autorización de edificaciones, instalaciones y plantaciones en ella, se deberá aportar informe favorable previo de la compañía distribuidora de energía eléctrica y justificar el cumplimiento de los Art. 157 y siguientes (especialmente el 162) del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Conforme al Art. 162.3 del referido RD, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". Para la autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica se deberá justificar el cumplimiento del D 88/2005, de 29 de abril, del Consell.
- b) En las zonas de afección o seguridad por gasoductos, es de aplicación lo establecido en la Legislación de Hidrocarburos.
- c) En las áreas de reserva para Cementerio y su perímetro de protección de 25 m en torno a ellas, es de aplicación lo establecido en el Reglamento que regula las prácticas de Policía Sanitaria Mortuaria en la Comunitat Valenciana.
- d) En los pozos de abastecimiento de la población, definidos en el artículo anterior, y en el área de protección de 300 m en torno a ellos contados desde el límite exterior del punto de captación (salvo delimitación de su afección al acuífero más precisa), se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas, conforme al artículo 9 de la LOTUP y a lo que establecía la legislación urbanística anterior.

Sección 5ª. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

Artículo 6.3.5.1. OBJETO Y APLICACIÓN

1. Zona protegida por presentar riesgos ambientales acreditados en estudios territoriales, para prevenirlos y evitar que se incrementen.

2. Comprende las siguientes subzonas, en función de los tipos de riesgos en el territorio:

- a) ZRP-RI-IN Riesgo de Inundación.

Incluye las zonas señaladas con peligrosidad por este riesgo en el Estudio de Inundabilidad del Plan.

- b) ZRP-RI-ER Riesgo de Erosión potencial muy alta.

Incluye las zonas señaladas con este riesgo en la Cartografía Temática de la Generalitat.

- c) ZRP-RI-DE Riesgo de Desprendimientos.

Incluye las zonas señaladas con este riesgo en la Cartografía Temática de la Generalitat o en las que se tiene constancia de desprendimientos.

Artículo 6.3.5.2. Condiciones para los usos permitidos

1. Se deberá justificar, previa Evaluación Ambiental (cuando así venga establecido en la normativa de aplicación), la no generación de impactos que incrementen significativamente sus riesgos ambientales.
2. No se admitirán otras construcciones o instalaciones que las estrictamente necesarias para los usos permitidos en esta Zona, con las medidas correctoras de su impacto ambiental que se establezcan en los citados estudios.

Artículo 6.3.5.3. Condiciones en las diferentes subzonas

1. ZRP-RI-IN Riesgo de Inundación.

- a) En ella es de aplicación lo establecido en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (en adelante PATRICOVA) para su nivel de peligrosidad, definido en el Estudio de Inundabilidad del Plan, en particular las "Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización" de su ANEXO I.
- b) Solo se permitirán los usos y actividades señalados en el Art. 18 del PATRICOVA para su nivel de peligrosidad, y que requieran esta ubicación para su mejor funcionamiento.
- c) Su realización requerirá la aprobación previa por la administración competente de un Estudio de inundabilidad específico y detallado de su ámbito que justifique la escasa incidencia de la peligrosidad de inundación en relación con la actividad a implantar, conforme a los Art. 11 a 13 del PATRICOVA, y analizar la incidencia en el régimen de corrientes y posible afección a terceros, incluyendo los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y asumir los condicionantes y limitaciones que ello suponga.

2. ZRP-RI-ER Riesgo de Erosión potencial muy alta.

- a) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá contar con estudio geológico y geotécnico que garantice no incrementar este riesgo e incluya las medidas correctoras pertinentes frente a él.
- b) Se prohíbe:
 1. El trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.
 2. La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.

3. Actuaciones que supongan movimientos de tierras, aumento del riesgo de incendio o erosión (como roturaciones, nivelaciones, eliminación de la cubierta vegetal, etc.) o contaminación de acuíferos (como vertidos sin depuración previa), sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.
3. ZRP-RI-DE Riesgo de Desprendimientos.
- a) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en esta Zona deberá contar con estudio geológico y geotécnico que garantice no incrementar este riesgo e incluya las medidas correctoras pertinentes frente a él.
 - b) Se prohíbe:
 1. Los usos señalados en el Art. 197 de la LOTUP, salvo el agrícola y el forestal.
 2. El trazado de nuevos caminos, salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos.
 3. La tala de árboles no autorizada por Generalitat y Ayuntamiento.
 4. Actuaciones que supongan movimientos de tierras sin las medidas correctoras que la administración estime necesarias y garanticen la restauración del espacio afectado.

Título VII. El desarrollo y la ejecución del Plan General Estructural

Capítulo I. El desarrollo del Plan

Artículo 7.1.1. El Plan de Ordenación Pormenorizada.

1. El presente PGE se desarrollará mediante el Plan de Ordenación Pormenorizada, que a su vez podrá completarse con los demás instrumentos señalados en el Art. 14.2.b de la LOTUP.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada incluirá, conforme al Art. 35 de la LOTUP:
 - a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural.
 - b) La red secundaria de dotaciones públicas.
 - c) La delimitación de subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación que incluirán su edificabilidad, forma y volumen.
 - d) La regulación de los usos pormenorizados del suelo de cada subzona.
 - e) Las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados.
 - f) Las normas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.
 - g) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.
 - h) La fijación de alineaciones y rasantes.
 - i) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
 - j) La delimitación de unidades de ejecución.
 - k) La delimitación de ámbitos de actuación en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
3. La Ordenación Pormenorizada tomará en consideración los objetivos, criterios y determinaciones del Plan General Estructural y de los estudios sectoriales que lo acompañan.

Artículo 7.1.2. Instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural

1. En desarrollo, complemento, e incluso modificación de la ordenación prevista, podrán formularse Planes Especiales, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Del mismo modo, podrán aprobarse Ordenanzas Municipales, que sirvan para complementar la ordenación en los aspectos que resulten necesarios. Estos instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a las determinaciones de carácter estructural y a los criterios de ordenación que incorporan las fichas de planeamiento.

2. También podrán tramitarse modificaciones puntuales de los planes, mediante el procedimiento seguido para su aprobación, previsto en la legislación vigente. La ordenación pormenorizada resultante deberá mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la legislación vigente.
3. Las modificaciones del Plan o de los instrumentos de desarrollo que modifiquen la ordenación pormenorizada se aprobarán definitivamente por el ayuntamiento. En caso de que estos instrumentos modifiquen la ordenación estructural, se aprobarán provisionalmente por el ayuntamiento y definitivamente por la consellería competente.
4. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos para las necesidades previstas, con las autorizaciones pertinentes de la administración competente afectada, conforme al Art. 29.2 y 197 de la LOTUP. Por su parte, la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública establecida en las fichas de planeamiento no podrá minorarse en ningún caso.

Artículo 7.1.3. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Con carácter general, será el ayuntamiento el encargado de formular las propuestas de ordenación de planes de desarrollo. La iniciativa particular en la formulación de estos planes, se ejercerá en los términos previstos en la legislación vigente.
2. La iniciativa para su modificación puntual será del Ayuntamiento o, en su caso, de la Administración Autonómica competente, justificándose, en todo caso, el interés general de la misma.
3. Los particulares podrán formular documentos de propuesta de modificación puntual, mediante la presentación de avances de planeamiento. Esta propuesta no vincula al Ayuntamiento que, en todo momento, se reserva la facultad de promover o no de oficio la modificación puntual e, incluso, variar el alcance de la mejora, atendiendo a la mejor satisfacción del interés general.

Artículo 7.1.4. Planes de Reforma Interior

- i. Podrán promoverse Planes de Reforma Interior para ordenar pormenorizadamente determinados ámbitos, conforme a lo establecido en el artículo 40 de la LOTUP.
- ii. Cuando el Plan de Reforma Interior deje en situación de fuera de ordenación edificaciones o construcciones preexistentes, deberá de fijar un régimen transitorio en cuanto a usos e intervenciones permitidas.
- iii. El Plan General Estructural contempla, en suelo urbano, los siguientes planes de reforma interior:
 - PRI "La Llimera", situado entre la avenida del Castell Vell y la cuadra del Borriolench. Es una zona consolidada por la edificación, donde actualmente conviven actividades industriales, almacenes y algunas infraviviendas, en una trama urbana totalmente

deficiente.

- PRIs en la “La Marjaleria”, que establecerán la ordenación pormenorizada y las condiciones de integración paisajística de los ámbitos urbanos clasificados.
- Por su parte, el Plan de Ordenación Pormenorizada identificará las áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas cuyo desarrollo requiera la elaboración y tramitación de planes de reforma interior.

Artículo 7.1.5. Planes Especiales

1. Los Planes Especiales podrán cubrir cualquiera de los objetivos enunciados en el artículo 43 de la LOTUP.
2. El Plan prevé expresamente la elaboración de los siguientes Planes Especiales:
 - Plan Especial para la ordenación y el tratamiento de las riberas del cauce del Río Seco.
 - Planes Especiales para la minimización del impacto ambiental, en los ámbitos que se delimiten núcleos residenciales existentes en suelo no urbanizable.
 - Planes Especiales de ordenación de los Espacios Naturales y de puntos calientes de biodiversidad.

Artículo 7.1.6. Planes Parciales

1. La Ordenación Pormenorizada de los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, que seguirán los criterios y directrices recogidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores.
2. Su ordenación integrará los elementos de la red primaria incluida en ellos y se adaptará a las condiciones ambientales del ámbito, en particular a la topografía, la estructura parcelaria, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración.
3. El Plan Parcial determinará las zonas edificables, de acuerdo con el uso y tipología establecidos en el Plan Estructural. El índice de edificabilidad que consta en la ficha correspondiente, se considera un máximo, no necesariamente agotable. El Plan Parcial determinará, en los usos residenciales, la ubicación de las parcelas destinadas a la promoción de vivienda protegida, en un porcentaje mínimo del 30% de la edificabilidad que ordene. Las dotaciones de la red secundaria, zonas verdes y equipamientos, calculadas en consonancia con la edificabilidad ordenada, tendrán una ubicación y morfología adecuada a su mejor funcionalidad, accesibilidad y soluciones de integración paisajística posibles.
4. El plan parcial establecerá la regulación pormenorizada de los usos, así como las ordenanzas particulares que regulen las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, de acuerdo con la tipología y densidades que se establecen para cada sector en el Plan General Estructural.
5. El desarrollo del sector deberá contribuir a la ejecución de los Programas de Paisaje señalados en el Plan.

6. En sectores de uso residencial, la ordenación pormenorizada definirá las parcelas donde deba localizarse la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que no será inferior a la definida en la ficha de cada sector.
7. Deberá contar con Estudio Arqueológico que justifique en particular la no afección a elementos de interés cultural, previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, conforme al Título II Capítulo III de la LPCV, y con un Programa de seguimiento durante las obras de urbanización.

Artículo 7.1.7. Estudios de Detalle.

1. Se permite la formulación de Estudios de Detalle, con los objetivos y con las condiciones establecidas en el artículo 41 de la LOTUP.
2. Además de las limitaciones fijadas en la normativa urbanística, los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:
 - La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respete las condiciones anteriores.
 - No podrán reducir ninguno los espacios libres públicos previstos, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público.
 - No podrán rebasar la altura máxima establecida en las ordenanzas particulares de la Zona de calificación, salvo que el planeamiento indique otra cosa.
3. Los estudios de detalle se tramitan a instancia de los propietarios de la parcela urbanística afectada, sin que sea necesario el consentimiento de todos los propietarios incluidos en la manzana o unidad equivalente. Estos se considerarán interesados en el procedimiento y se les notificará el acuerdo de información pública.

Artículo 7.1.8. Reajustes de las determinaciones del plan

1. Los Planes o Proyectos que desarrollen las determinaciones del presente Plan podrán redelimitar las áreas establecidas en el mismo para una mejor adecuación a sus valores ambientales o a condiciones más idóneas para su desarrollo conforme a las previsiones del Plan, sin alterar los aprovechamientos urbanísticos de las áreas que lo tuvieran. Estas redelimitaciones se deberán tramitar mediante las figuras de planeamiento correspondientes, con arreglo a la LOTUP. Cuando excedan los límites establecidos para la revisión del planeamiento general, deberá procederse a ella.
2. Los límites de las Áreas de Reparto, Áreas Urbanas Homogéneas, Sectores, Zonas, Unidades de Ejecución y Alineaciones y, en consecuencia, los valores del Aprovechamiento Tipo y el Aprovechamiento Promedio establecidos por el Plan, podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la elaboración de Planes de desarrollo y Programas, pudiendo con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones con respecto a las contenidas en el Plan. Cuando la alteración de las determinaciones gráficas del Plan por necesidad de Ajuste de Límites suponga variaciones superiores al 7% de la misma magnitud medida en los planos de Ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.

Capítulo II. La ejecución del Plan

Artículo 7.2.1. Formas de ejecutar el Plan

1. La ejecución del Plan puede realizarse a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.
2. La actuación aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación o rehabilitación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.
3. La actuación integrada es la que se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación.

Artículo 7.2.2. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas

1. El Plan se ejecutará mediante actuaciones aisladas en los siguientes supuestos:
 - Cuando el suelo, estando o no edificado, cuenta con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o puede llegar a contar con ellos sin otras obras que la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes.
 - Para la ejecución de dotaciones públicas que no estén incluidas o adscritas a ningún ámbito de gestión a efectos de su obtención, así como demás supuestos recogidos en la legislación vigente.
2. La actuación aislada supone la edificación o rehabilitación de la parcela afectada, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar. Su ámbito físico necesariamente deberá incluir el ámbito vial de servicio de la parcela que deberá cederse al ayuntamiento para dotar a la parcela de la condición de solar.
3. La ejecución del suelo urbano mediante actuaciones aisladas podrá realizarse a través de las siguientes fórmulas:
 - Licencia de edificación, y en su caso de urbanización simultánea para convertir la parcela en solar.
 - Programa para el desarrollo de una actuación aislada, en los supuestos previstos en la legislación urbanística.
 - Transferencias o reservas de aprovechamientos urbanístico.
 - Expropiación forzosa.

Artículo 7.2.3. Ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas

1. El Plan prevé la ejecución del suelo urbano mediante actuaciones integradas en los siguientes supuestos:
 - Aquellos terrenos cuya urbanización y conexión con las redes de servicio existentes genere dos o más solares edificables.
 - Cuando estima que es necesaria esta forma de ejecución para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
2. Se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución sobre suelo urbano consolidado para adscribir los terrenos al régimen de las actuaciones integradas en los casos previstos en la legislación aplicable.
3. En aquellos ámbitos de suelo urbano en los que el Plan difiere su ordenación, el planeamiento derivado deberá identificar aquellos ámbitos que pueden ejecutarse mediante actuaciones aisladas, y aquellos que necesiten actuación integrada.

Artículo 7.2.4. Ejecución del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ejecutará siempre mediante actuaciones integradas.
2. En los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales podrán sujetar al régimen de actuación aislada, a la parcela urbanísticamente vinculada a edificaciones previamente consolidadas, que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización.
3. Las actuaciones integradas, se gestionarán de forma habitual, mediante reparcelación salvo acuerdo contrario en el momento de acordarse su programación.

Artículo 7.2.5. Criterios a tener en cuenta en la adjudicación de Programas para el desarrollo de actuaciones

1. Para la adjudicación de programas, además de las mejoras indicadas en la legislación de rango superior y siempre de conformidad con el Art. 122 de la LOTUP, se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones (siempre sin cargo a los propietarios de su ámbito):
 - a) El compromiso del urbanizador a destinar mayor parte de los terrenos en que se concrete su retribución en especie a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
 - b) La cesión de suelos dotacionales o protegidos por sus valores ambientales o culturales, además de los establecidos por el planeamiento para la Actuación.
 - c) La mejor contribución a la ejecución de Programas de Paisaje conforme a lo establecido al respecto en el Estudio de Paisaje y en los Proyectos para su desarrollo que apruebe el Ayuntamiento.
 - d) La implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua (como la reutilización de aguas pluviales y residuales o sistemas de riego por goteo, microirrigación o aspersores) o de energía (como el empleo de luminarias de bajo consumo o de energías renovables, o reduzcan el transporte motorizado).

- e) Las que faciliten la conservación de la urbanización (como el empleo de sistemas de riego por goteo o de limpieza de viales, materiales de mayor durabilidad o la adaptación de las infraestructuras a las necesidades futuras).
- f) Las que mejoren la conexión e integración con su entorno, urbano y rural.
- g) Las que contribuyan a la reutilización y, en su defecto, el reciclaje de los residuos generados en obra.

Capítulo III. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

Artículo 7.3.1. Conceptos

1. El área de reparto es el conjunto de terrenos, para los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo, con el propósito de objetivar el principio de la justa distribución de beneficios y cargas que resultan de su ejecución.
2. Área urbana homogénea es el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotaciones integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 74.1 de la LOTUP, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.
3. El aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria, ponderada o no, mediante coeficientes correctores, que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que permite construir en sus fincas.
4. El Plan de Ordenación Pormenorizada podrá establecer Áreas de Reparto y Áreas Urbanas Homogéneas para una más justa distribución de beneficios y cargas, conforme a los Art. 32 y 71 de la LOTUP.
5. El Aprovechamiento Tipo a señalar en las Fichas de Gestión de las Áreas de Reparto, se considerará provisional hasta tanto no se excluyan de su superficie computable los bienes de dominio público y suelos dotacionales afectos a su destino existentes en ellos, debiendo realizar su definitivo cálculo en la reparcelación.
6. Se deberán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad en el cálculo del aprovechamiento tipo, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria a que den lugar los diferentes usos establecidos por la ordenación urbanística, conforme a los Art. 74 de la LOTUP, u otras condiciones de la ordenación que den lugar a diferencias de valor entre parcelas, como su situación, parámetros de ordenación aplicables, orientación o longitud de fachada. En particular se deberán aplicar coeficientes correctores a la edificabilidad con destino a vivienda protegida cuya reserva sea obligatoria en aplicación del Plan. Estos coeficientes se deberán aplicar en el documento de planeamiento o

gestión que distribuya el aprovechamiento entre diferentes ámbitos de una misma Área, con los criterios anteriores y en función de los valores relativos en ese momento. Los coeficientes correctores definitivos se deberán fijar siempre en el Proyecto de Reparcelación, y sus valoraciones referidas al inicio del proceso reparcelatorio.

7. Las reservas de suelo dotacional público que el Plan establece en suelo clasificado como suelo no urbanizable, no forma parte de ninguna área de reparto, ya que carecen de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 7.3.2. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano consolidado

1. En suelo urbano consolidado el Plan identifica el área de reparto con cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.
2. El aprovechamiento tipo del suelo urbano consolidado será el que resulte del área de reparto en el que esté incluido, determinado de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Con carácter general, el aprovechamiento tipo será el que se derive de la relación entre la edificabilidad lucrativa permitida por el Plan y la superficie del área de reparto uniparcelaria.
3. Los terrenos calificados como dotacional público clasificados como suelo urbano y no incluidos en ningún área de reparto podrán ser objeto de transferencia del aprovechamiento urbanístico que les atribuya la legislación que resulte de aplicación.

Artículo 7.3.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada, deberá establecer Unidades de Ejecución en los ámbitos para los que se prevea su urbanización mediante actuaciones integradas técnicamente autónomas, incluyendo las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación, a fin de garantizar su ejecución con la coherencia y calidad establecidas. El procedimiento de obtención del suelo dotacional necesario para ello deberá quedar establecido en el Programa que la desarrolle.
2. Las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano, constituirán, cada una un área de reparto independiente junto con el suelo dotacional que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.
3. En el suelo urbano sometido a operaciones de renovación urbana o reforma interior, el planeamiento pormenorizado establecerá las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes a los terrenos que ordene.
4. Las nuevas áreas de reparto que se generen con ocasión de la delimitación de nuevas unidades de ejecución, podrá incluir elementos de la red primaria de dotaciones públicas para garantizar su obtención y equilibrar su aprovechamiento tipo.

- 5.** Las Unidades delimitadas deberán abarcar como mínimo el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en ellas, incluyendo la acera y la calzada completas de sus viales perimetrales.

Artículo 7.3.4. Área de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable, el Plan establece que cada sector constituye un área de reparto junto con la parte de red primaria que se le adscribe para su obtención. Con independencia de esto, algunos sectores pueden tener incluida en su superficie (computable a efectos de aprovechamiento), una dotación perteneciente a la red primaria.
2. Las fichas de planeamiento y gestión de los sectores identifican el área de reparto en el que se incluye el sector, el índice de edificabilidad bruta atribuido, el aprovechamiento tipo homogeneizado medido en uas/m²s y la superficie estimada de red primaria que tiene adscrita para su obtención. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la LOTUP.
3. En la fase de gestión del sector podrá recalcularse el aprovechamiento tipo otorgado por el Plan con motivo de nueva medición de la superficie del sector, de la red primaria adscrita o del suelo dotacional existente afectado a su destino. En este supuesto, se procurará el mantenimiento de los derechos de aprovechamientos otorgados por el Plan a los terrenos incluidos.

Del mismo modo, el aprovechamiento tipo devendrá definitivo en el proyecto de reparcelación, que podrá ajustarlo adaptando los coeficientes de homogeneización de uso y tipología, a la realidad del valor del suelo.

4. El Plan establece las siguientes áreas de reparto:

Área de Reparto	SECTORES	Superficie RP adscrita (m ²)	Superficie total AR (m ²)	AT (ua/m ² s)
-----------------	----------	--	---------------------------------------	--------------------------

RESIDENCIALES

1	Río Seco	111.207	304.984	0,5239
---	----------	---------	---------	--------

2	Tombatossals	7.034	52.318	0,2693
---	--------------	-------	--------	--------

3	Borriolench	43.526	168.065	0,5187
---	-------------	--------	---------	--------

4	Mestrets	-	62.972	0,1867
5	Río de la Plata	12.112	53.262	0,4555
6	Crèmor	52.762	232.016	0,4555
7	Cassanya	8.677	96.287	0,50
8	Morterás-Cubos	10.628	79.050	0,2693
9	Saboner	7.126	53.003	0,2693
10	Salera	20.600	122.067	0,3500
11	Enrique Gimeno	24.622	95.072	0,5187
12	Camp de Morvedre	30.725	118.639	0,5187
13	Mérida	16.641	123.778	0,2693
14	Senillar	33.307	221.942	0,2147
15	Litoral	12.092	107.696	0,2249
16	Breva-Pozo la Alegría-Velloter	-	52.371	0,2732
17	La Joquera	-	224.672	0,1867

18	Fernando el Católico	25.345	54.795	0,5918
	TERCIARIOS			

19	Estepar	18.122	95.020	0,38
----	---------	--------	--------	------

20	Hnos. Bou	21.784	114.221	0,38
----	-----------	--------	---------	------

21	Avda. del Mar	-	246.595	0,47
----	---------------	---	---------	------

22	Almazán	12.006	62.949	0,38
----	---------	--------	--------	------

23	Hospital	4.475	23.462	0,38
----	----------	-------	--------	------

	INDUSTRIALES			
--	--------------	--	--	--

24	La Pedrera	20.502	167.149	0,25
----	------------	--------	---------	------

25	Català	11.454	93.378	0,25
----	--------	--------	--------	------

26	Giner	16.136	131.555	0,25
----	-------	--------	---------	------

27	Pí Gros	4.774	38.923	0,25
----	---------	-------	--------	------

28	Plataforma Logística	310.018	1.203.508	0,14
----	----------------------	---------	-----------	------

29	Ctra. Grao-Almassora	119.078	1.225.6720,17	0,17
----	----------------------	---------	---------------	------

30	Lourdes	5.077	41.392	0,25
----	---------	-------	--------	------

	OTROS			
--	-------	--	--	--

31	La Llimera			
----	------------	--	--	--

Capítulo IV. Condiciones de urbanización de los diferentes ámbitos urbanos o urbanizables

Artículo 7.4. Condiciones de urbanización

1) Condiciones generales de urbanización

1. Será necesaria la autorización de los organismos competentes en dominios públicos o servidumbres afectadas, conforme a su legislación sectorial.
2. Se deberá garantizar la conexión de todas las infraestructuras que se requieran para suministro y acceso al ámbito con las redes generales existentes, suplementando las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente. Los suelos destinados en el Plan a estas conexiones tienen la consideración de reservas dotacionales adscritas a los Sectores a los que sirven, a fin de facilitar su obtención con cargo a ellos.
3. Entre las obras de urbanización se incluirá la red de alcantarillado para aguas residuales, el sistema de evacuación de aguas pluviales y el sistema de depuración. Todas las instalaciones en el ámbito deberán ser subterráneas y las obras a ejecutar contemplarán también el enterramiento de las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el mismo, asumiendo los costes que precisen, con arreglo a la legislación urbanística y a las determinaciones del presente Plan.
4. Se deberá prever la reutilización de las aguas pluviales (y las residuales depuradas si lo permite la EDAR) para el riego de las zonas verdes del mismo, de las áreas ajardinadas interiores de parcelas, y para la limpieza de viales.
5. En el diseño de zonas verdes y las áreas ajardinadas se procurará la conservación del arbolado y de los arbustos autóctonos existente y el empleo, en cualquier caso, de especies vegetales propias del medio que minimicen el consumo de agua, evitando aquellas que requieran riegos frecuentes. En cualquier caso, se contemplará el sistema de riego más adecuado para su mantenimiento.
6. Se evitará la contaminación lumínica.
7. Se deberá contar con Programa de seguimiento durante las obras de urbanización y durante su funcionamiento, para garantizar el cumplimiento de las medidas propuestas en el Plan.
8. Se deberá garantizar el mantenimiento permanente de la urbanización de su ámbito y las dotaciones que requiera, fijando la forma de gestión prevista para ello en los Convenios y Programas que los desarrolleen.

2) Condiciones para la urbanización de Unidades de ejecución

1. Para el desarrollo de cualquier Unidad de Ejecución se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Las señaladas en sus correspondientes Fichas de Gestión.
 - b. Incluir las conexiones a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, abarcando cuantos terrenos sean necesarios para ello y las correlativas parcelas que proceda para cumplir lo dispuesto en este Artículo.
 - c. La urbanización de la acera y la calzada completas de los viales perimetrales de cada Unidad deberá quedar acabada con calidad homogénea, con las condiciones que se determinen en la Ordenación Pormenorizada.
 - d. El Programa deberá dar opción de incluir obras de urbanización al servicio de solares colindantes a su ámbito, repercutiendo los costes correspondientes a los solicitantes con los mismos precios unitarios y en las mismas condiciones que a los demás propietarios de la Unidad, a fin de favorecer la urbanización completa de los viales afectados.
 - e. Los solares que obtengan tal condición mediante la urbanización de los viales perimetrales o de conexión necesarios podrán incluirse en la Unidad, previa aprobación de su redelimitación.
2. Las actuaciones en Unidades de Ejecución requerirán la previa aprobación del Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. Hasta que éste se apruebe estarán sujetos a las limitaciones señaladas en el Art. 209 de la LOTUP.

Capítulo V. Régimen de las edificaciones y usos existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente**Artículo 7.5.1. Edificios en situación de inadecuación**

1. Son las edificaciones, construcciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que no fuesen legalizables conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.
2. En relación con estas edificaciones, el presente Plan General Estructural distingue las siguientes situaciones:
 - a. Inadecuación sustantiva.
 - b. Inadecuación diferida.
 - c. Inadecuación circunstancial
 - d. Inadecuación adjetiva.

Artículo 7.5.2. Inadecuación sustantivaDefinición

Se encuentran en esta situación aquellos edificios, construcciones o instalaciones que sean manifiestamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento vigente, y concretamente:

1. Los que se consideren fuera de ordenación, que serán los siguientes:

A) Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales públicos, zonas verdes y espacios libres públicos o reserva de suelo con destino dotacional público, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho uso.

- Excepcionalmente, no tendrán la consideración de fuera de ordenación sustantivo las construcciones que ocupen los espacios libres públicos previstos por el Plan, pero puedan armonizar con el entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- En los casos en que el planeamiento señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alienaciones, no tendrán la consideración de fuera de ordenación sustantivo por esa razón, siempre y cuando la afección señalada sea, cualitativa y cuantitativamente, poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.

B) Los que el planeamiento pueda declarar expresamente en esta situación

2. Los edificios con exceso de volumetría respecto de la permitida por la ordenanza de aplicación que les corresponda y cuya configuración y ubicación atente contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos. Quedan comprendidos en este supuesto aquellos que no armonicen con entornos declarados o impidan la contemplación de elementos culturales, conjuntos urbanos históricos o tradicionales, entornos de recorridos escénicos, paisajes agropecuarios tradicionales y elementos naturales protegidos.
3. Las instalaciones fabriles calificadas en suelo urbano o urbanizable pendiente de desarrollo urbanístico que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, hasta que no se adopten las medidas correctoras necesarias.
4. Los edificios e instalaciones emplazados en suelo urbanizable y urbano que impidan la ejecución del planeamiento parcial o general, aunque por el resto de sus características pudieran considerarse en situación de inadecuación circunstancial.

Obras permitidas

- Obras de mera conservación, entendidas como las de consolidación o reparación exigidas por higiene, ornato o seguridad del inmueble. Excepcionalmente, en los supuestos descritos en el punto 4, podrán admitirse obras parciales de modernización,

reforma y/o acondicionamiento, siempre con renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que será inscrita en el registro de la propiedad.

- La implantación de un nuevo uso, que en todo caso estará permitido por el planeamiento en la zona correspondiente, y que requiera obras que no sean de mera conservación, será objeto de una licencia provisional.
- Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- Ocupación de la edificación

Artículo 7.5.3. Inadecuación diferida

Definición

Se encuentran en esta situación:

1) Los edificios, construcciones e instalaciones en suelo urbano cuya falta de adaptación al planeamiento vigente carece de relevancia suficiente para ser considerada inadecuación sustantiva o circunstancial. Se incluyen en este caso aquellos edificios en los que la falta de adaptación afecte a la profundidad edificable, régimen de alturas, edificabilidad máxima, retranqueos y ocupación, establecidos en la ordenanza particular de la zona en que se ubiquen.

2) Las construcciones de carácter industrial que se hayan implantado en suelo no urbanizable.

3) Las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable que no se hallen en ámbitos de minimización de impactos, y que estando permitidas en la zona en que se ubican, incumplan alguna determinación del planeamiento.

4) Construcciones no industriales ni residenciales en suelo no urbanizable, sin uso y en buen estado de conservación.

Obras permitidas

En el supuesto 1:

- Se permitirán cualesquiera obras de reforma. Para su autorización, se minorarán las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.
- En el caso de defecto de número de plantas, se admitirá el incremento de plantas, aunque el número final de las mismas quede por debajo del admitido por el planeamiento. Para su autorización, se aplicarán las mismas exigencias que si se tratase de una reforma parcial.

En el supuesto 2:

- Si la instalación se encuentra en funcionamiento, con objeto de mantener la actividad existente, se permitirán, además de obras de mantenimiento y consolidación, aquellas otras de reforma modernización y/o acondicionamiento que precise el funcionamiento de la instalación, siempre que ello no suponga un incremento significativo del volumen u ocupación del inmueble, y en todo caso, con renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que se hará constar en el registro de la propiedad.

- Si la instalación no se encuentra en funcionamiento, cualquier nuevo uso u obra se ajustará al planeamiento y la legislación vigentes.

En el supuesto 3:

Será posible la ejecución de obras de conservación y también de consolidación, reparación y modernización, siempre que no acentúen el incumplimiento de la norma. Además, deberán introducirse las medidas necesarias para minimizar sus impactos negativos sobre el medio ambiente.

En el supuesto 4:

- Además de obras de conservación, se permitirán las de reforma y mejora que exijan los usos permitidos por el planeamiento en la zona en que se ubiquen, para lo cual deberá obtenerse, si procede, la oportuna declaración de interés comunitario. Para su autorización, se minorarán las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En cualquiera de los supuestos anteriores se permite:

- Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- Ocupación de la edificación

Artículo 7.5.4. Inadecuación circunstancial

Definición

Se declaran en situación de inadecuación circunstancial las instalaciones fabriles que se encuentran lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable y que no impidan la ejecución del planeamiento general o parcial, pero cuyo uso se encuentra prohibido por el nuevo planeamiento, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias y que no se encuentren en alguno de los supuestos de inadecuación sustantiva.

Obras permitidas

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación
- Obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que la licencia que se les otorgue lo sea para obra o actividad provisional. El plazo por el que se conceda, de encontrarse en suelo urbanizable, finalizará en la fecha de exposición al público del proyecto de repartelación o documento de gestión del planeamiento previsto.
- Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- Ocupación de la edificación

Artículo 7.5.5. Inadecuación adjetiva

Definición

Se encuentran en esta situación aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde la vía pública, y tengan un

carácter ornamental y/o secundario.

En estas situaciones, la Administración podrá dictar las órdenes de ejecución de adaptación al ambiente previstas en la legislación.

Obras permitidas

Se permiten obras de conservación en el resto del inmueble, pero no de reforma o mejora, ni nuevos usos en tanto no se efectúe la adecuación del inmueble.

Artículo 7.5.6. Otras situaciones de inadecuación

Cualquier construcción que presente alguna incompatibilidad con el planeamiento vigente y no se halle incluida por sus características en los supuestos anteriores, podrá ser objeto de obras de conservación, y también de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la referida inadecuación ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

Artículo 7.5.7. Cumplimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento

La demolición de una edificación que se halle en cualquiera de las situaciones de inadecuación definidas en los artículos anteriores determinará la aplicación plena del planeamiento vigente a las obras y actividades de nueva implantación. A la sustitución de la edificación se equipararán las obras de reforma o reestructuración que por su alcance no serían exigibles a la propiedad de un inmueble en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir, aquellas cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.

Capítulo VI. Obras y usos provisionales

Artículo 7.6.1. Ámbitos permitidos

De acuerdo con la Ley, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, en los siguientes suelos:

- a) Urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación.
- b) Urbanizable sin programación aprobada.

Artículo 7.6.2. Condiciones de la autorización

1. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo, que será como máximo de diez años, o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, que estará relacionada con

una causa de interés público, con renuncia a toda indemnización, que debe hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Los condicionamientos impuestos a las autorizaciones en el párrafo anterior serán también aplicables a las obras o usos provisionales en edificios en situación de inadecuación.

2. La realización de obras o la implantación de usos provisionales exigirá también las instalaciones que se determine en cada caso, en particular la instalación de un sistema de depuración aprobado por el Ayuntamiento.

HORIZONTES TEMPORALES EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial en los horizontes temporales a cuatro, diez y veinte años

Población.- Las hipótesis consideradas en el crecimiento de población son las que se deducen de los coeficientes previstos o (admitidos) en la ETCV. Son porcentajes elevados en comparación con otras fuentes (INE) y con los crecimientos que realmente se han producido en los últimos años.

Población equivalente.- Se obtiene aplicando un coeficiente a la población real, ponderando también las viviendas de secundarias y otros usos, a efectos del cómputo del consumo de recursos hídricos.

Número de viviendas.- Se calcula de acuerdo con la ratio establecida en la LOTUP de 2,5 hab/viv. Supera al que se obtiene dividiendo la población actual entre las viviendas principales según los últimos datos de los que se dispone (2,48 hab/viv) y al que se obtiene dividiendo la población total equivalente (indicada en el informe consultivo de la Confederación Hidrográfica del Júcar para la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería d'Infraestructures Territori i Medi Ambient, de 7 de julio de 2014) entre el total de viviendas principales y secundarias (2,40 hab/viv).

Suelo (m²) superficies que se prevén como posibles desarrollos urbanísticos, distinguiendo las de uso residencial y las destinadas a actividades económicas (industrial más terciario). En estas superficies se computan los sectores de suelo urbanizable (ZND) y las unidades de ejecución que se encuentran pendientes de desarrollo (UE).

Residencial 2.447.375 m²

Actividades económicas 3.886.109 m²

Recursos hídricos.- Expresan el incremento en el caudal de agua necesaria para abastecer a la población y el de aguas residuales generadas en cada uno de los escenarios. Partiendo de los datos facilitados por la empresa concesionaria del suministro de agua potable, FACSA, se ha calculado un consumo de agua potable por habitante equivalente y día (que en la actualidad resulta de 218 litros, y el incremento que supone en el caudal que llegaría a la EDAR Castellón de la Plana por la red de saneamiento, considerando que se mantuviera el porcentaje actual respecto al suministro conforme a los datos facilitados por la EPSAR (93%), superior al 80% habitualmente estimado en este tipo de estudios).

Secuencia de desarrollo estimada.- Trata de temporizar en los tres escenarios que establece la LOTUP (a cuatro, diez y veinte años), los crecimientos de población en consonancia con la ocupación del suelo previstos en este Plan Estructural y los recursos hídricos que se necesitan en cada caso. Los escenarios previstos son los siguientes:

Escenario a 4 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del 25% del suelo urbano vacante, del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 10% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano vacante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más

próximas a la ciudad consolidada.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del 20% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 6% del suelo incluido en sectores.

Las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores.

Escenario a 10 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del 35% del suelo urbano vacante, del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y del 20% del suelo incluido en sectores.

Como en el periodo anterior, el suelo urbano vacante restante, de edificación directa por estar ya en zonas urbanizadas, debe desarrollarse con prioridad a las unidades, y éstas a su vez con prioridad los sectores por estar más próximas a la ciudad consolidada, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y un 78% del suelo incluido en sectores.

Como en el periodo anterior, las unidades, por estar más próximas a la ciudad consolidada, deben desarrollarse con prioridad a los sectores, aunque se van equilibrando por estar ya desarrolladas las áreas con mayor demanda. Se supone que en este periodo se desarrollará el área industrial de El Serrallo (Sectores Plataforma logística y Ctra. Grao-Almassora), que por sí solos suponen el 68% del suelo destinado a Actividades Económicas.

Escenario a 20 años

Residencial.

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 70% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano se supone mayoritariamente desarrollado en los periodos anteriores, y el mayor crecimiento se daría en el urbanizable en este periodo.

Actividades Económicas.

Se supone un desarrollo del restante 40% del suelo incluido en unidades de ejecución y 16% del suelo incluido en sectores.

El suelo urbano y buena parte del área urbanizable industrial (incluida la de El Serrallo) se suponen mayoritariamente desarrollados en los periodos anteriores.

Aplicando estas consideraciones, la secuencia de desarrollo del Plan estimada resulta la siguiente:

		Unid.	Actual (1)	4 años				10 años				20 años						
				Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				Acumulada	Incremento (2)				
				ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total		ZUR vacante	UE	ZND	Total	
Población	Real	hab	170.990				9.068	180.058				14.511	194.568				26.830	221.398
	Equivalente	hab eq	185.732				9.849	195.581				15.762	211.343				29.143	240.486
Suelo	Residencial	m ²	13.307.827		20%	10%	350.862	13.658.690		40%	20%	701.725	14.360.414		40%	70%	1.761.299	16.121.713
	Act. Económicas	m ²	11.615.207		20%	6%	406.416	12.021.623		40%	78%	2.912.730	14.934.353		40%	16%	940.098	15.874.451
	Total	m ²	24.923.034				757.278	25.680.312				3.614.455	29.294.767				2.701.397	31.996.164
Viviendas principales por crecimiento demográfico (3)	viv		68.917				3.627	72.544				5.804	78.348				10.732	89.080
Viviendas principales por expansión urbana (4)	viv		68.917	25%	20%	10%	2.677	71.594	35%	40%	20%	4.807	76.401	40%	40%	70%	8.788	85.189
Viviendas secundarias y vacías	viv		22.059					22.059					21.109					20.112
Diferencia (5)	viv		22.059				-950	21.109				-997	19.163				-1.944	16.221
% de viviendas secundarias y vacías sobre el total	%		24%						23%				20%					15%
Caudal abastecimiento	m ³ /año		14.747.119				783.707	15.562.402				1.254.169	16.816.571				2.318.884	19.135.455
Caudal saneamiento	m ³ /año		13.656.840				728.847	14.385.687				1.166.377	15.552.064				2.156.562	17.708.626

(1) Considerando la zona urbanizada (ZUR) edificada menos las unidades de ejecución (UE).

(2) Considerando el porcentaje de desarrollo previsto de zona urbanizada vacante (incluyendo viviendas vacías, de segunda residencia y solares actuales), unidades de ejecución y zonas de nuevo desarrollo en cada periodo, con prevalencia del suelo urbano sobre el urbanizable como secuencia lógica de desarrollo.

(3) Considerando sólo las viviendas principales (de residentes empadronados en ellas, que se suponen de ocupación permanente) y aplicando el estándar de 2,5 hab/viv de la LOTUP a la Población Real prevista aplicando la ETCV.

(4) Incluye el porcentaje estimado de viviendas nuevas que se irían construyendo en solares actuales (ZUR vacante), unidades de ejecución (UE) y zonas de nuevo desarrollo (ZND), en cada periodo.

(5) Diferencia entre el total de viviendas (principales, secundarias y vacías) y las ocupadas por crecimiento demográfico.

Conclusiones:

El desarrollo del Plan se prevé acompañado al crecimiento de la población conforme a las previsiones de la ETCV.

Partiendo de un elevado porcentaje de viviendas secundarias y vacías (24% del total), el incremento en el número de viviendas nuevas por el desarrollo del Plan, algo inferior al de la población estimada conforme a las previsiones de la ETCV, permitiría absorber parte de este excedente (rebajándolo al 15%) y dirigir parte de la inversión inmobiliaria a la rehabilitación de viviendas y la regeneración de los barrios, sin comprometer el crecimiento de la población.

El consumo de agua previsto con el desarrollo completo del Plan ($19.135.455\text{ m}^3/\text{año}$) no supera a la concesión vigente ($20.875.041\text{ m}^3/\text{año}$), conforme al Estudio de disponibilidad de Recursos Hídricos anexo al Plan, aun sin considerar la reducción en el consumo por habitante que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como sistemas más eficientes de suministro, reducción de fugas o reutilización de aguas pluviales y depuradas para consumos no potables, como el riego o la limpieza de viales).

El Caudal que llegaría a la red de saneamiento con el desarrollo del Plan superaría al de proyecto de la EDAR Castellón de la Plana ($45.000\text{ m}^3/\text{día}$, lo que equivale a $16.425.000\text{ m}^3/\text{año}$) a partir de los 14 años. Para ello, el Plan prevé una nueva EDAR (adscrita al Sector Ctra. Grao-Almassora), que permitiría tratar este incremento además de mejorar el funcionamiento de la red, y ello sin considerar la reducción del caudal a tratar en la EDAR que supondría la aplicación de las medidas de ahorro previstas en el Plan (como redes separativas de pluviales en todas las nuevas áreas a desarrollar y las medidas para reducir el consumo de agua antes comentadas).

DISPOSICIONES FINALES Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIONES FINALES

1. La entrada en vigor del Plan General se producirá a los quince días hábiles de la publicación del acto aprobatorio del mismo, con la transcripción íntegra de sus normas urbanísticas, conforme a la LRBRL.
2. Su entrada en vigor determinará la pérdida de vigencia de las Normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, aprobadas por Acuerdo de 27 de febrero de 2015, del Consell, y de cualquier otra norma que con el mismo alcance y finalidad la sustituya, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria de estas Normas.
3. Se mantienen vigentes, en lo que no contradigan a lo establecido en las presentes Normas, las Ordenanzas municipales independientes del planeamiento urbanístico.
4. Se mantiene vigente, con la excepción reseñada en el punto siguiente, y sin perjuicio de la incorporación de alguna de sus determinaciones a este Plan, el planeamiento especial aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General Estructural, y en particular el Plan Especial del Puerto de Castellón, aprobado definitivamente el 24 de julio de 2000, y su modificación, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 11 de enero de 2005, el Plan Especial del Parque Litoral de la Playa del Pinar, aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2002, por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal Ermitorio de la Magdalena, aprobado definitivamente el 22 de septiembre de 2006, por Acuerdo del Consell, y el Plan Especial de Ordenación de la Universitat Jaume I, aprobado definitivamente el 30 de abril de 1993, y sus modificaciones puntuales: 1 a 3 (aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 31 de julio de 2000), 4 a 10 (aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 15 de diciembre de 2006) y 11 a 17 (aprobada definitivamente por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2014).
5. Se deroga expresamente el Plan Especial de la Marjalería de Castellón, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 29 de marzo de 2006.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Tras la entrada en vigor del presente Plan General Estructural, y hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolle, será de aplicación la ordenación pormenorizada contenida en las Normas urbanísticas transitorias de urgencia, siempre que no se haya excedido su plazo de vigencia, en lo que no se oponga al Plan General Estructural.

Castellón de la Plana, diciembre 2017.

El Equipo redactor

ANEXO I. Abreviaturas y siglas

Art.	Artículo.
AR	Área de Reparto.
BIC	Bien de Interés Cultural, conforme al Art. 26 de la LPCV.
BRL	Bien de Relevancia Local, conforme al Art. 46 de la LPCV.
cm	Centímetros.
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 de 17 de marzo).
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón.
D	Decreto.
DA	Disposición Adicional. DC-09 Normas de Diseño y Calidad (Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).
DT	Disposición Transitoria.
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales.
ETCV GV)	Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (D 1/2011 de 13 de enero, de la Generalitat Valenciana).
GV	Generalitat Valenciana.
Ha	Hectáreas.
hab	Habitantes.
L	Ley.
LCCV	Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (L 6/1991 de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana), modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

Legislación de Accesibilidad

Legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Legislación de Actividades

Legislación en materia de Actividades, en particular la Ley de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana (L 6/2014, de 25 de julio, de la GV).

Legislación de Acústica

Legislación en materia de protección contra la contaminación Acústica y calidad ambiental.

Legislación de Aguas

Legislación en materia de Aguas y Saneamiento de aguas residuales.

Legislación de Carreteras

Legislación en materia de Carreteras, en particular LCCV; Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015; y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones.

Legislación de Costas

Legislación en materia de Costas, en particular Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y su Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).

Legislación de Espectáculos

Legislación en materia de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Legislación de Impacto Ambiental

Legislación en materia de Impacto Ambiental.

Legislación de Montes

Ley de Montes (L 43/2003 de 21 de noviembre), modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.

Legislación de Movilidad

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana (L 6/2011 de 1 de abril).

Legislación de Policía Sanitaria

Legislación en materia de Policía Sanitaria y Mortuoria.

Legislación de Prevención de la Contaminación

Legislación en materia de prevención y control integrados de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Legislación de Protección Atmosférica

Legislación en materia de protección del medio ambiente atmosférico.

Legislación de Puertos

Legislación en materia de Puertos, en particular el RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Legislación de Residuos

Legislación en materia de Residuos.

Legislación de Riesgos Laborales

Legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales y disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

Legislación del Sector Aeroportuario

Legislación en materia del Sector Aeroportuario, en particular Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea; Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, y sus modificaciones; Decreto 2490/1974, de 9 de agosto; Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre; Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto; Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las

servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos, modificado por el citado Real Decreto 1541/2003).

Legislación del Sector Eléctrico

Legislación en materia del Sector Eléctrico.

Legislación del Sector Ferroviario

Legislación en materia del Sector Ferroviario, en particular la L 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; y el Reglamento del Sector Ferroviario, RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

Legislación de Vías Pecuarias

Legislación en materia de Vías Pecuarias.

Legislación de Telecomunicaciones

Legislación en materia de Infraestructuras de Telecommunicación.

Legislación de Transportes

Legislación en materia de Ordenación de los Transportes Terrestres.

LEA Ley de Evaluación Ambiental (L 21/2013 de 9 de diciembre).

LENP Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (L 11/1994, de 27 de diciembre, de la GV).

LFCV Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (L 3/1993 de 9 de diciembre, de la GV) y su Reglamento (D 98/1995 de 16 de mayo, de la GV).

LGCV Ley de Ganadería de la Comunidad Valenciana (L 6/2003 de 4 de marzo, de la GV).

LOE Ley de Ordenación de la Edificación (L 38/1999 de 5 de noviembre).

LOMEACV Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (L 8/2002 de 5 de diciembre, de la GV).

LOTUP Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (L 5/2014, de 25 de julio, de la GV).

LPCV Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (L 4/1998 de 11 de junio, L 7/2004 de 19 de octubre y L 5/2007 de 9 de febrero, de la GV).

LRBRL Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (L 7/1985 de 2 de abril).

LS Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).

m Metros.

Mº Ministerio.

NCSR-02 Norma de construcción sismorresistente (RD 997/2002 de 27 de septiembre).

NNUU Normas Urbanísticas del Plan General de Castellón de la Plana.

PATFOR Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).

PATRICOVA Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (D 201/2015, de 29 de octubre, del Consell de la GV).

PAI Programa para el desarrollo de Actuación Integrada.

PECV Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la GV).

Plan o PGE Plan General Estructural de Castellón de la Plana.

PP	Plan Parcial.
RC	Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell).
RD	Real Decreto.
RDL	Real Decreto Ley.
RDPHidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), y sus modificaciones (RD 9/2008 de 11 de enero y RD 1290/2012 de 7 de septiembre).
RPSMCV	Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero, de la Conselleria de Sanidad).
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, de la GV), en lo que no se oponga o contradiga a la LOTUP.
S	Sector.
Tn	Toneladas.
UE	Unidad de Ejecución.
Unidad Predial	Edificación con todos los elementos arquitectónicos estructural o funcionalmente relacionados, formando un cuerpo constructivo único, de manera que el destino del todo determina el de sus partes y el de éstas el de aquél.
VPP	Viviendas de Protección Pública.