

CONSELL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Secretaría General

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo
y Transportes sobre corrección de errores.

ANUNCIO

Corrección de errores de la Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 7 de agosto de 2000, relativa a la modificación número 10 Suelo no Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

Dicha corrección se realiza mediante la transcripción íntegra de las citadas Normas Urbanísticas.

Valencia, a veintidós de diciembre de dos mil.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

Modificación número 10 del PGOU: Régimen del suelo no urbanizable.

Capítulo 4. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección 1.º Normas generales.

Artículo 8.4.1.1. Definición.

Se define como suelo no urbanizable aquel que se excluye del proceso urbanizador por su aptitud para usos no urbanos y/o por su escasa aptitud para la urbanización.

Artículo 8.4.1.2. Subclases.

Constituyen el suelo no urbanizable:

- a) El suelo no urbanizable común, y
- b) El suelo no urbanizable de especial protección.

El suelo no urbanizable común se divide en tres grandes áreas:

1.º Genérico.—Aquel que si bien no reúne características que lo hagan merecedor de un régimen especial de protección, ni tiene un valor agrícola suficiente que merezca ser potenciado, es considerado por el plan general inadecuado para su desarrollo urbano.

2.º Agrícola de secano.—El destinado a este tipo de cultivo, cuyo uso agrícola se debe potenciar si bien no con carácter exclusivo.

3.º Agrícola de regadío.—El de huerta y naranjal, irrigado con aguas superficiales o subterráneas, cuyo uso agrícola se debe potenciar, si bien no con carácter exclusivo.

El suelo no urbanizable de especial protección está constituido por aquellos terrenos en los que concurre alguna de las circunstancias señaladas por los apartados a), b) y c) del punto 1 del artículo primero de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable, así como aquellas áreas de aprovechamiento forestal identificadas en el plan general.

Artículo 8.4.1.3. Zonificación y delimitación.

En función de los criterios reseñados se definen las siguientes zonas de suelo no urbanizable (SNU).

- 1.º Común genérico (CG).
- 2.º Común agrícola de secano (CAS).
- 3.º Común agrícola de regadío (CAR).
- 4.º Especial protección.

- Dominio público (EPDP).
- Agrícola forestal (EPAF).

La delimitación del suelo no urbanizable en sus diferentes zonas está grafiada en los planos 4.1 a 4.12 de clasificación del suelo a escala 1:5.000.

Artículo 8.4.1.4. Régimen urbanístico.

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia las limitaciones de uso y edificación impuestas por las diversas determinaciones del plan general sobre esta clase de suelo no darán derecho a indemnización, salvo que tales limitaciones afecten al valor inicial del suelo.

2. En los suelos no urbanizables comunes, podrá autorizarse siguiendo los procedimientos previstos en la Ley 4/1992, de la Generalitat

Valenciana; sobre Suelo no Urbanizable, las obras, usos y aprovechamientos previstos en los artículos séptimo y octavo de la citada ley 4/1992.

3. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que para cada zona se establecen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. Quedan prohibidas, en suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas.

6. Las áreas y subáreas clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección no podrán ser dedicadas a utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Las facultades y deberes para esta clase de suelo quedan reguladas en el artículo sexto de la mencionada Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 8.4.1.5. Núcleo de población o urbano.

1. La definición del concepto de núcleo de población o urbano se establece en función de criterios o condiciones objetivas generales comunes a la totalidad del suelo no urbanizable y de condiciones particulares de cada una de las zonas.

2. Las condiciones generales que pueden dar lugar a formación de núcleos de población o urbanos son:

- a) Existencia de parcelaciones urbanísticas.
- b) Existencia de obras de infraestructura propias de las áreas urbanas.

3. Las condiciones particulares de cada zona, que pueden dar lugar a la formación de núcleos de población son:

- a) Existencia de parcelación con superficie inferior a la definida como mínima para la zona de SNU de que se trate.
- b) Distancia entre las edificaciones inferior a la definida como mínima para la zona de SNU de que se trate.
- c) Existencia de un número de viviendas por unidad de superficie superior al establecido como medio en cada una de las zonas de SNU en función de la parcela mínima definida para cada una de ellas.
- d) Proximidad a núcleos de población de suelo urbano o urbanizable, con distancia menor a dichos núcleos que la permitida en cada zona.

4. La presencia de cualquiera de estas condiciones, o varias, indicará la existencia de riesgo de formación de un núcleo de p y determinará dos tipos de medidas:

- a) Denegación de licencias para el uso de VFA.
- b) Fomento de la labor de policía urbanística en las zonas con tales condiciones.

Artículo 8.4.1.6. Condiciones de uso.

A) Usos dominantes.—Se definen dos tipos:

1.º Usos zonales, es decir, aquellos cuya implantación y/o protección sirven para delimitar las diferentes zonas de suelo no urbanizable:

Rústico de regadío	CR
Rústico de secano	CS
Rústico forestal	CF

2.º Usos interzonales, se aplican sobre varias o todas las zonas, indistintamente:

Rústico de cauces	CC
Rústico extractivo	CE

B) Usos compatibles:

Rústico ganadero	CG
Rústico esparcimiento	CO
Infraestructura viaria	IV

Infraestructura ferroviaria	IF
Infraestructura hidráulica	IH
Residencial unifamiliar	RU
Industria (categorías 2.ª, 3.ª)	MI
Almacén (categoría 2.ª)	MA
Equipamiento escolar	EE
Equipamiento social	ES
Equipamiento deportivo	ED
Parque básico	PB
Terciario comercial	TC

Y todos aquellos no incluidos en la relación y enumerados en el artículo 8 de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana.

Las condiciones en que se desarrollarán los usos dominantes y permitidos, así como su intensidad, se definen en las normas particulares de zona.

C) Usos prohibidos, serán usos prohibidos en este suelo los no comprendidos en los puntos A) y B), así como los compatibles cuando no se ajusten a las condiciones en que se definan en cada zona.

Sección 2.ª Normas de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).

Artículo 8.4.2.1. Definición.

Se definen como suelo no urbanizable de especial protección aquellas áreas y subáreas que interesa preservar de la acción urbanizadora en función de su valor forestal o su carácter de dominio público.

En esta clase de suelo están comprendidas las siguientes áreas:

- Sierra Perentxisa en el N.W.
- Area boscosa en El Vedat.
- Barrancos, cauces públicos y demás bienes de dominio público, régimen específico de protección y mejora.

Desde el punto de vista paisajístico forma parte principalmente de la unidad ambiental áreas boscosas.

Artículo 8.4.2.2. Condiciones de uso.

Usos dominantes:

- Rústico forestal

CF

Usos compatibles:

- Parque básico
- Rústico secano (en zona no forestal)
- Rústico esparcimiento y ocio

PB

CS

CO

Usos prohibidos:

El resto de usos compatibles del artículo 8.4.1.6. A y B.

Se excluyen de la prohibición el uso residencial unifamiliar, el terciario recreativo de restaurantes y el residencial comunitario ya existentes en el área boscosa de El Vedat en las parcelas expresamente delimitadas en el interior de dicha área.

Artículo 8.4.2.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para la instalación de actividades permitidas declaradas de interés comunitario se fijará en el trámite del expediente de declaración.

Para las viviendas y restaurantes ubicados en el interior del área boscosa de El Vedat, se establece como parcela mínima la que actualmente dispone cada una de ellas, quedando prohibida la segregación de estas. Se declaran indivisibles.

Artículo 8.4.2.4. Condiciones de edificación.

A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación.

Vivienda aislada y familiar, restaurantes y residencias de ancianos.— No se permiten en ningún caso, salvo las viviendas, restaurantes y residencias de ancianos, existentes en el área boscosa de El Vedat que se ajustarán a la siguiente normativa:

- Se permiten obras de reforma y consolidación.
- Se permiten obras de ampliación en extensión, hasta alcanzar una ocupación del 30 por ciento de la parcela y un máximo de 150 m² del suelo de esta.
- Se permiten obras de ampliación en altura, hasta alcanzar una edificabilidad en parcela neta de 0,6 m² t/m² s y un máximo de 300 m² techo, por parcela.

— El número máximo de plantas será de II, y 7 m la altura máxima de cornisa, medida sobre la cota natural del terreno.

— La parte ampliada se separará como mínimo 3 m.l. de los lindes de la parcela.

No obstante lo anterior, en aquellos edificios destinados a restaurantes y residencias de ancianos existentes a la aprobación del plan general (26 de enero de 1990) se permitirá el incremento de la edificabilidad interior (forjados intermedios) en la edificación existente en dicho momento, sin que les sean de aplicación los parámetros edificatorios definidos en este artículo, siempre que dichas obras no supongan incremento de la volumetría, de la altura, ni de la ocupación de parcela existentes en el momento de aprobación del plan general, ni afecten a la fachada y cubiertas.

Instalaciones y almacenes con fines agrícolas.—No se podrán ubicar, salvo las siguientes obras: En áreas boscosas; refugios, casas forestales, torres de vigilancia y demás instalaciones de protección, características de estas zonas.

Los proyectos de estas construcciones aportarán la justificación de ausencia de impacto ambiental y paisajístico.

Explotación de canteras (áridos y tierras).—Quedan totalmente prohibidas.

Actividades de servicio a las carreteras.—Quedan totalmente prohibidas.

Infraestructuras y servicios públicos.—Se justificará, mediante anexo al proyecto de la obra de que se trate, la imposibilidad de ubicar en otra área de no especial protección, así como las medidas a tomar para minimizar el impacto de su implantación. El organismo actuante fijará las garantías y condiciones necesarias para la restauración de los terrenos y vegetación afectados, a su estado natural.

Obras e instalaciones de interés comunitario.—Sólo se permitirán las correspondientes a los usos dominantes y compatibles permitidos, cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos.

La superficie de parcela, la ocupación y la edificabilidad se fijará en el trámite del expediente de interés comunitario. Los proyectos justificarán la ausencia de impacto ambiental y paisajístico.

B) Separación de lindes y edificación.

Separación mínima a lindes: 20 m.

Separación mínima entre edificios: 100 m.

C) Condiciones estéticas y adaptación al medio natural.

Todos los proyectos de obras o instalaciones que se presenten a ejecutar en zonas de especial protección incluirán los documentos y planos necesarios para justificar la ausencia de impacto ambiental y paisajístico, así como su adaptación al entorno.

Sección 3.ª Normas de suelo no urbanizable común agrícola de regadío (SNUCAR).

Artículo 8.4.3.1. Definición.

Se pueden definir como suelo no urbanizable común, agrícola de regadío, aquellas áreas en las que interesa preservar este uso agrícola, si bien no con carácter exclusivo, estando sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3B) de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, y a las previsiones contenidas en la presente norma.

Comprende las áreas de territorio del centro y este del término municipal situadas alrededor del núcleo urbano de Torrent y de El Vedat.

Desde el punto de vista paisajístico e histórico, en cuanto a su formación, forma parte de las unidades ambientales huerta y naranjal.

Artículo 8.4.3.2. Condiciones de uso.

Usos dominantes:

- Rústico de regadío

CR

Usos compatibles:

Todos los incluidos en el artículo 8.4.1.6-B, excepto los expresamente prohibidos.

Usos prohibidos:

Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.C y además:

- Rústico extractivo (canteras, minas)

CE

- Rústico ganadero

RG

Artículos 8.4.3.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada, así como para almacenes agrícolas, será de 10.000 m² en la subzona de huerta y naranjal.

No se fija parcela para el resto de instalaciones (excepto estaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: Parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E), que serán de 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.3.4. Condiciones de edificación.

A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación.

Vivienda aislada y familiar.—Con ocupación máxima del 1 por ciento de la parcela. La edificabilidad máxima será de 0,02 m² t/m² s. Además de forma compatible se podrá construir en la misma parcela un pequeño granero almacén de maquinaria y aperos agrícola con ocupación y edificabilidad igual que la dada para la vivienda.

Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación).—Ocupación máxima de parcela del 4 por ciento en una edificabilidad de 0,04 m² t/m² s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

En aquellas fincas con superficie superior a 3.000 m², en los que no se alcance la superficie de parcela mínima, se podrá edificar un pequeño almacén de aperos de labranza, depósito de maquinaria, o estación de riego por bombeo, de una sola planta y con una superficie máxima de 60 m².

Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán fijadas en la propia concesión.

B) Separación de lindes, edificación y núcleos de población.

Separación mínima de lindes: 20 m.l.
Separación mínima entre edificios: 100 m.l.
Separación mínima de núcleos de población: 350 m.l.

Para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, estas distancias podrán reducirse a la mitad de las anteriores.

Para pequeños almacenes de aperos de labranza u otros usos, (60 m²) estas distancias podrán reducirse a los siguientes valores.

Separación mínima a lindes: 5 m.l.
Separación mínima entre edificios: 50 m.l.
Separación de núcleos de población: 100 m.l.

C) Altura y número de plantas.

Número máximo de plantas: 2.

Altura de cornisa máxima sobre la cota natural del terreno: 6,50 m.l.

Por encima de esta altura sólo se permitirán la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos.

Excepcionalmente y siempre que se justifique se podrán alcanzar 10 m de altura de cornisa para usos no residenciales.

D) Condiciones estéticas y adaptación al medio rural.

Las viviendas, construcciones y obras en general deberán adaptarse al ambiente rural determinado por las unidades ambientales de huerta y naranjal. A tal fin se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Se respetará el perfil orográfico existente.
- Los límites de parcela se ajustarán a la parcelación existente, evitando la fragmentación residual.
- En aquellas partes de parcela no ocupadas por edificación u otros usos se respetará el arbolado existente.
- Los cerramientos de parcela se realizarán preferentemente de elementos vegetales, y si se hicieren mixtos, la parte de obra no sobrepasará la altura de 0,40 m sobre la cota natural del terreno.

— Se prohíben los paramentos exteriores inacabados tanto en las edificaciones como en vallado.

E) Densidad.

La densidad no podrá superar el valor medio de 0,5 unidades de edificación por Ha., a efectos de la definición de núcleo de población.

Para el cálculo de este valor medio no se tendrá en cuenta las edificaciones con superficie igual o menor de 60 m² ni las destinadas al servicio de carreteras u otros servicios públicos.

Sección 4.ª Normas del suelo no urbanizable común, agrº seco (SNUCAS).

Artículo 8.4.4.1. Definición.

Se define como suelo no urbanizable común, agrícola de secano, el comprendido en aquellas áreas que interesa preservar este uso agrícola, si bien no con carácter exclusivo, estando sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3B) de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, y a las previsiones contenidas en la presente norma.

Comprende las áreas del centro-oeste del término municipal, con alturas sobre nivel del mar superiores respecto a la huerta y el naranjal.

Desde el punto de vista paisajístico forma parte de la unidad ambiental secanos interiores.

Artículo 8.4.4.2. Condiciones de uso.

Uso dominante:

Rústico secano CS

Usos compatibles:

Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.B.

Usos prohibidos:

Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.C.

Artículo 8.4.4.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para viviendas familiares aisladas, así como para almacenes agrícolas será de 10.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones (excepto estaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: Parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E), que será de 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedaron fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.4.4. Condiciones de edificación.

A) Construcciones permitidas, edificabilidad y ocupación.

Vivienda aislada y familiar.—Con ocupación máxima del 1 por ciento de la parcela. La edificabilidad máxima será de 0,02 m² t/m² s. Además de forma compatible se podrá construir en la misma parcela un pequeño granero, almacén de maquinaria y aperos agrícolas, con ocupación y edificabilidad igual que la dada para la vivienda.

Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación).—Con ocupación máxima de parcela del 4 por ciento y una edificabilidad de 0,04 m² t/m² s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

En aquellos campos con superficie superior a 3.000 m² en los que no se alcance la superficie de parcela mínima; se podrá edificar un pequeño almacén de aperos de labranza o depósito de maquinaria, de una sola planta y con una superficie máxima de 60 m².

Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no se fija la ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán determinadas en la propia concesión.

B) Separación de lindes, edificación y núcleos de población.

Separación mínima a lindes: 15 m.l.
Separación mínima entre edificaciones: 75 m.l.
Separación mínima a núcleos de población: 250 m.l.

Para pequeños almacenes de aperos de labranza u otros usos; así como para las edificaciones a tramitar de interés comunitario, estas distancias podrán reducirse a la mitad de las anteriores.

C) Altura y número de plantas.

Número máximo de plantas: 2.

Altura de cornisa máxima sobre cota natural del terreno: 6,5 m.l.

Por encima de esta altura sólo se permitirán la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos.

Excepcionalmente se podrán alcanzar 10 m de altura de cornisa para usos no residenciales.

D) Condiciones estéticas y adaptación al medio rural.

Se aplicarán las condiciones y adaptaciones expresadas en el artículo 8.1.3.4.D de estas normas.

E) Densidad.

La densidad no superará el valor de 1 unidad de edificación por Ha., a efectos de la definición de núcleo de población.

Para el cálculo de este valor medio, no se tendrán en cuenta las edificaciones con superficie igual o menor de 60 m², ni las destinadas al servicio de las carreteras u otros servicios públicos de las administraciones.

Sección 5.ª Normas del suelo no urbanizable común, genérico (SNUCG).

Se define como suelo no urbanizable común genérico el que, por su naturaleza, es de escasa productividad agrícola de secano o está destinado a erial. Está sometido al régimen común a que se refiere el artículo primero 3.B) de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, y a las previsiones contenidas en las presentes normas.

Se localiza al SO del término municipal, en el límite de los municipios de Turís y Monserrat.

Artículo 8.4.5.2. Condiciones de uso.

Usos dominantes:

Rústico seco: CS

Usos compatibles:

Todos los incluidos en el artículo 8.4.1.6.B.

Usos prohibidos:

Los contemplados en el artículo 8.4.1.6.C.

Artículo 8.4.5.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para vivienda familiar aislada será de 10.000 m².

Se fija parcela para el resto de instalaciones (excepto estaciones de servicio. Ver norma específica) a tramitar con autorización previa.

Para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario se fijan las siguientes: Parcela mínima de 5.000 m² para usos industriales y terciarios (artículos 18 y 19 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana), excepto para las definidas en el artículo 19.2.E), que será de 3.000 m².

No se fija parcela para el resto de instalaciones y construcciones a tramitar de interés comunitario, las cuales quedaron fijadas en la propia concesión.

Artículo 8.4.5.4. Condiciones de edificación.

A) La edificación y ocupación serán las siguientes:

Vivienda aislada y familiar.—Ocupación máxima del 2 por ciento de la parcela con una edificabilidad máxima del 0,02 m² /m² s.

Instalaciones y almacenes agrícolas (no industrias de transformación).—Ocupación máxima de parcela del 4 por ciento con una edificabilidad de 0,04 m² /m² s. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en caso determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas en las presentes ordenanzas.

Para el resto de instalaciones a tramitar con autorización previa y para las edificaciones e instalaciones a tramitar de interés comunitario, no

se fija la ocupación ni edificabilidad máxima, las cuales quedarán determinadas en la propia concesión.

B) Separación de lindes, de edificación y de núcleos de población.

Separación mínima a lindes: 7 m.l.
Separación mínima entre edificios: 50 m.l.
Separación mínima a núcleos de población: 100 m.l.

C) Altura y número de plantas.

Número máximo de plantas: 2.

Altura de cornisa máxima sobre cota natural del terreno: 6,5 m.l.

Por encima de esta altura sólo se permitirán la cubierta y elementos de ventilación y conducción de humos.

Excepcionalmente se podrán alcanzar 10 m de altura de cornisa para usos no residenciales.

D) Condiciones estéticas y adaptación al medio rural.

Se aplicarán las condiciones y adaptaciones expresadas en el artículo 8.1.3.4.D de estas normas.

Torrent, a diez de febrero de dos mil.