

CAPÍTULO III : NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

NORMA 42a.- DELIMITACIÓN

El suelo clasificado como suelo no urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes con calificación de especial protección y común. Dentro del especial protección existen diversas áreas y tipos de protección:

Protección especial "Sierra del Castell de la Solana".

Protección especial El Tosalet.

Protección especial Sierra de Bernia y de Ferrer, Penyó - de la Mica y Serra Devesa.

Protección agrícola.

Y dentro del común se diferencia entre Zona A y B.

Quedando excluido de este suelo todo tipo de desarrollo urbano que transforme su destino, naturaleza o características propias, salvo en las condiciones permitidas en las presentes Normas y de conformidad con la legislación urbanística vigente tanto autonómica como estatal.

NORMA 43a.- PLANES ESPECIALES

Se podrán redactar Planes Especiales con el contenido previsto en el artículo 84 del texto refundido, referido a usos y actividades que se pretende proteger, establecidas en los artículos 86 a 89 de la misma Ley, en donde estos Planes Especiales podrán restringir más los usos o edificabilidades establecidas en las presentes Normas.

NORMA 44a.- PARCELACIONES ILEGALES

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del texto refundido y disposición adicional tercera de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994
de 16 MAYO 1994
SECRETARIA



NORMA 45ª.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

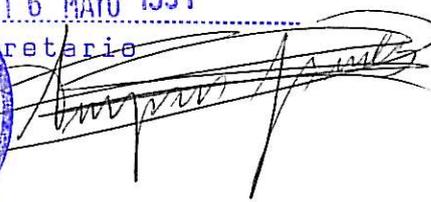
Toda parcelación de fincas en suelo no urbanizable estará sometida a intervención administrativa que podrá dar lugar a la concesión de licencia, a la denegación de la misma, o, en los supuestos procedentes, a certificación municipal de la innecesariedad de la licencia.

El Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de Propiedad de las licencias mencionadas en el artículo anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y -- las segregadas.

NORMA 46ª.- INTEGRACIÓN DE EDIFICIOS EN EL PAISAJE

Las edificaciones permitidas que se levanten, deberán en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen, mediante el empleo de materiales y diseños más adecuados al entorno. El Ayuntamiento, en el momento de concesión de la licencia, deberá determinar las condiciones estéticas de cada edificación, pudiendo denegar aquellas solicitudes que incumplan los criterios municipales en relación a este precepto.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de ABR. 1994 de 19.

16 MAYO 1994
El Secretario



NORMA 48a.- FACULTADES Y DEBERES. USOS

48.1.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL "SIERRA CASTELL DE LA SOLANA", PROTECCION ESPECIAL " EL TOSSALET ", PROTECCION ESPECIAL " SIERRA DE BERNIA Y DE FERRER "PENYO DE LA MICA" Y "SERRA DEVESA"

A) FACULTADES Y DEBERES

Los pfevistos en el artículo sexto de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

B) USOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- a) Forestal Natural.
- b) Agricultura y ganadería existente, no permitiéndose transformaciones ni nuevas producciones.
- c) Arqueológico.
- d) Edificaciones:

Se permitirá la realización de obras destinadas a la protección del ecosistema.

Se consideran usos prohibidos, los siguientes:

- a) Edificaciones destinadas a viviendas familiares e instalaciones de utilidad pública o social, a excepción de las que un posible plan especial pueda permitir para uso de viviendas de encargados o vigilantes o con fines dirigidos al fin de protección del lugar o con fines culturales y de investigación del área.
- b) Actividades mineras y extractivas.
- c) Campamentos de turismo.
- d) Granjas agropecuarias.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento de JALÓN del día 28. ABR. 1994
de JALÓN
1.6. MAYO 1994
El Secretario



48.2.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

A) FACULTADES Y DEBERES

Los previstos en el artículo quinto de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

B) USOS

Se consideran usos permitidos, los siguientes:

- a) Forestal natural.
- b) Agricultura extensiva e intensiva y ganadera.
- c) Arqueológico.
- d) Edificaciones:
 - 1.-Obras, instalaciones y servicios públicos de conformidad con el art. séptimo de la Ley del Suelo no urbanizable.
 - 2.-Restantes obras, usos y aprovechamientos:
Los definidos en el artículo octavo, punto 1 y 2 de la Ley del Suelo no urbanizable.
- e) Campamentos de turismo, mediante su declaración de interés comunitario, de acuerdo con lo establecido en el apartado d).
- f) Industrias sometidas al Reglamento de actividades molestas, insalubres y molestas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario, siendo necesario redactar el correspondiente estudio y evaluación de impacto ambiental y de acuerdo con lo establecido en el apartado d).
- g) Industrias, no sometidas al Reglamento de actividades molestas, insalubres y molestas, que hayan de emplazarse en el medio rural como instalaciones de interés comunitario y de acuerdo con lo establecido en el apartado d).

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de ABR. 1994

de 19



6 MAYO 1994

El Secretario

[Handwritten signature]

h) Áreas comerciales y de espectáculos que hayan de emplazarse en el medio rural, como instalaciones de interés comunitario, con preferencia de un -- área definida por línea de 100 m. a cada lado de la carretera Benisa-Alcalalí, de acuerdo con lo establecido en el apartado d).

i) Granjas agropecuarias, de acuerdo con lo establecido en el apartado d)

Usos prohibidos:

a) Actividades mineras y extractivas.



48.3.- PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Se consideran usos permitidos:

- a) Agricultura extensiva e intensiva y ganadera.
- b) Arqueológico.
- c) Edificaciones:

No se podrán realizar otras construcciones -- que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la zona y usos permitidos y se ajusten en su caso, a las Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Actividades comerciales, hosteleras o de espectáculos en un área de 100 m. a cada lado de la variante de la carretera Benisa-Alcalalí, solo en edificaciones existentes y con una ampliación -- máxima del 20 %, con declaración de interés comunitario.

Se consideran usos prohibidos:

- a) Instalaciones de interés comunitario que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios destinados a viviendas familiares a excepción de los anexos a explotaciones agrícolas.
- c) Granjas agropecuarias.
- d) Industrias que hayan de emplazarse en el medio rural, como instalaciones de interés comunitario.



e) Áreas comerciales y de servicios, como instalaciones de interés comunitario que haya de emplazarse en el medio rural.

f) Actividades mineras y extractivas.

g) Campamentos de turismo.

NORMA 49a.- ALMACENES AGRÍCOLAS Y CASSETAS DE APEROS

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

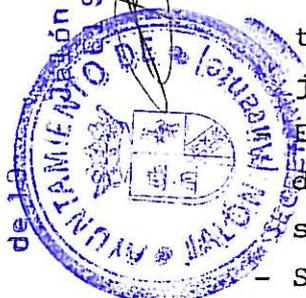
- La parcela mínima edificable será de 10.000 m². y el coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,04 m². por m². de parcela, con una ocupación máxima del 2%, a excepción hecha de aquellas instalaciones que mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, fundado en necesidades de actividad agraria, se exima del cumplimiento de algunos de los parámetros.
- La altura máxima será de 7,00 m. medida desde la rasante natural del terreno.
- Los retiros mínimos a lindes serán de 5,00 m.
- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con acabado propio de fachada, lo que supone que, como mínimo, los paramentos queden enfoscados y pintados.
- Que se construyan, con una distancia a otros almacenes o granjas, o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno, la creación de núcleo de población.
- Se permitirán en todas las zonas del suelo no urbanizable, a excepción del protegido "Sierra del Castell de la Solana", protección especial "El Tossalet" y protección especial "Sierra de Bernia y de Ferrer", "Penyó de la Mica" y "Serra Devesa".

NORMA 50a.- GRANJAS AGROPECUARIAS

- 1.- La edificación de granjas se sujetará a las siguientes condiciones:
 - La parcela mínima edificable será de 10.000 m². y el coeficiente de edificabilidad será de 0,04 m²/m² de parcela, con un 2 % de ocupación máxima.

Aprubado según acuerdo del Ayuntamiento de 28 de ABR. 1994

de 16 de Mayo 1994



- La altura máxima de 7,00 m. medida desde la rasante natural del terreno.
 - Los retiros mínimos a lindes serán de 10,00 m.
 - LA distancia mínima al núcleo más próximo será de 500 y 100 m. de cualquier vivienda unifamiliar.
 - Estarán aisladas mediante cercas, y se hará una plantación de árboles y jardinería, alrededor de la granja, según criterio municipal.
- El tratamiento exterior será con materiales propios de fachada, por lo que como mínimo, los paramentos serán enfoscados y pintados.
- Se permitirán únicamente en el suelo no urbanizable común.

2.- Documentación.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, de Policía de Aguas, y demás disposiciones aplicables, para la concesión de la licencia municipal, deberá aportarse además del proyecto técnico, la documentación precisa sobre toma de aguas, vertido de aguas residuales, eliminación de pudrines, fosa de cadáveres, utilización de estiércol y todas las determinaciones que permitan juzgar sobre las garantías de no intrusión ambiental ni ocasión de molestias a terceros que pudieran ocasionar la implantación de estas granjas.

Igualmente deberá presentarse el correspondiente estudio de evaluación o estimación de impacto según el tipo y plazas de acuerdo con el anexo I y II del Reglamento de la Ley de impacto ambiental.

NORMA 51a.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

La posibilidad de construir viviendas unifamiliares queda sujeta a las siguientes condiciones, siempre que no formen núcleo de población:

- Parcela mínima edificable
- Suelo no urbanizable común 10.000 m2.

- Edificabilidad máxima 0,04 m2/m2
- Separación mínima a lindes 5 m.
- Ocupación máxima 2 %
- Altura máxima de cornisa 7 m.
- Número máximo de plantas II
- Tipo de edificación aislada.

Las edificaciones se adecuarán al ambiente rural y paisaje en el que se situen.

En lo referente a la depuración de aguas residuales se atenderá a lo dispuesto en la norma 20.5.

Deberá garantizarse el que posean acceso, energía eléctrica y abastecimiento de agua, pudiendo solicitarse fianza para asegurar su cumplimiento.

NORMA 52a.- NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por lo tanto no se podrá edificar, cuando no se cumplan los condicionantes de parcela mínima establecidos para los diferentes tipos de edificación.

NORMA 53a.- EDIFICACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO E INDUSTRIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL

Se sujetarán a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela 5.000 m2.
- Edificabilidad máxima 0,25 m2/m2
- Ocupación máxima 25 %
- Altura máxima 9,5 m.
- Número máximo de plantas II
- Separación mínima a lindes 5 m.
- Tipo de edificación aislada.

NORMA 54a.- ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTE Y SERVICIOS VINCULADOS A LAS CARRETERAS

Se estará a lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de ABR. 1994 de 1994



- Parcela mínima 3.000 m2. si sólo se suministra carburante.
5.000 m2. si existen servi--
cios complementarios de ta--
lleres, cafeterías y otros.
- Edificabilidad máxima 0,25 m2/m2
- Ocupación máxima 25 %
- Altura máxima 7 m.
- Número máximo de plantas .. II
- Separación mínima a lindes 3 m.
- Separación a carreteras ... Los establecidos por la Ley correspondiente.

NORMA 55a.- VIVIENDAS FAMILIARES Y ALMACENES AGRÍCOLAS Y DE USO GANADERO EXISTENTE A LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS

VIVIENDAS FAMILIARES

Las viviendas familiares existentes a la aprobación de las Normas, quedarán dentro de ordenación como edificaciones existentes, siempre y cuando hayan sido legalizadas o prescrito cualquier posible infracción por haber transcurrido más de cuatro años. Podrán realizarse en -- ellas obras de reforma y mantenimiento y ampliación hasta el máximo permitido por el planeamiento vigente en el momento de su construcción sin superar los 200 m2, para superficie de parcela inferiores a 10.000 m2., sin per-- juicio de la aplicación de la disposición adicional séptima de la ley del suelo no urbanizable en relación a -- los parámetros referidos anteriormente.

ALMACENES AGRÍCOLAS Y GANADEROS

Se ajustará a lo anterior a excepción hecha de las ampliaciones cuyas limitaciones podrán ser eximidas por informe del órgano competente de la Generalitat Valenciana.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 20 ABR. 1994
de 19.....

lón, 16 MAYO 1994
El Secretario



NORMA 56a.- VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS

Las fincas rústicas podrán ser valladas con cerramientos diáfanos de latura máxima 2 m., permitiéndose cerramientos opacos hasta una altura máxima de 0,5 m.

El cerramiento podrá ser al linde y dentro de los límites de la finca, a excepción de linderos a caminos rurales señalados en las Normas, caminos agrícolas señalados en el catastro rústico y sendas:

- a) Junto a caminos rurales señaladas como tales en las Normas como sistemas generales, el vallado se situará fuera del ancho señalado en éstas.
- b) Junto a caminos existentes señalados en el catastro rústico, de anchura superior 1,5 a 2 m. del eje del camino actual, si su anchura fuese inferior a 4 m. y al linde si su anchura es superior a 4 m.
- c) Junto a sendas, acequias o caminos de anchura inferior a 1,5 m. a 0,75 m. del eje.

NORMA 57a.- PLANTACIONES

- 1) No se podrán plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia que a continuación se señala, Olivos a 30 palmas; Albarrobos 30; Higueras 21; Almendros 21; Piteras 20; Moreras 16; árboles frutales 14; Naranjos 12; Cañaverales 20; Nogales 15; Pinos, Cipreses y Tamarit 12 y Granado 21.
- 2) Artículo 288. Los cedros, cipreses, gutas, nogales y demás que tengan forma arbustiva, se plantarán a un metro de la hia o linde, siempre que no alcancen más de un metro cincuenta centímetros de altura. Si no se les recortase en estas proporciones, el colindante podrá en todo tiempo exigir el arranque o la corta.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de Mayo 1994
de 19



3) Artículo 289: Los árboles frutales, excepto la higuera, que se criará en espaldera o setos, podrán plantarse a la distancia señalada anteriormente, siempre que la altura sea igual a esta distancia o a la que se planten.

Siendo el palmo igual a 0,23 m.

Y ello servirá tanto en las plantaciones que se efectuen en todo el suelo el término municipal, tanto urbano, urbanizable como no urbanizable.

NORMA 58a.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones deberán adaptarse al medio rural y paisaje en que se encuentran, no permitiéndose el uso de materiales como metálicos, PVC o fibrocemento en cubiertas, salvo causas justificadas, por tratarse de grandes superficies o grandes luces, debiendo en todo caso causar el menor impacto visual posible y solo en el suelo no urbanizable común zona A.

En la zona B se utilizará la piedra natural en la formación o acabado de cerramientos, constituyendo el 100 % del cerramiento exterior, debiendo integrarse en el medio en que se encuentra.

NORMA 59a.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El sistema general de espacios libres, situado en la Solana, quedará adscrito al suelo no urbanizable común a los efectos de valoración y obtención por el sistema de expropiación.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 20 de Abril de 1994

XALO, Abril de 1994

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: D. RAFAEL FEMENÍA DE SIERRA
Colegiado 6.617

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 20 de Abril de 1994, en lo relativo al suelo urbano y al suelo no urbanizable, manteniéndose la suspensión del suelo apto para urbanizar.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo