

**Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**

*Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva del documento de ordenación del suelo no urbanizable del plan general de Albal (expediente 20150172).*

**ANUNCIO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2021 adoptó el siguiente acuerdo:

“En referencia al Documento de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Albal, que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. La Dirección General de Gestión del Medio Natural emitió el documento de referencia, en fecha 21 de julio de 2010. El Documento de ordenación del suelo no urbanizable fue sometido a información pública mediante anuncios publicados en el DOCV núm. 6544, de 16 de junio de 2011, en el DOCV núm. 6837, de 9 de agosto de 2012, y en el diario “Levante”, de fecha 4 de agosto de 2012. No se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó la propuesta de Memoria Ambiental y de la versión final del plan en fecha 29 de abril de 2013, y sometió nuevamente a información pública el documento mediante anuncio en el DOCV núm. 7025, de 16 de mayo de 2013. No se presentaron alegaciones.

La Comisión de Evaluación Ambiental emitió la Memoria Ambiental en fecha 21 de noviembre de 2014. Tras la incorporación en el documento de las determinaciones finales de la Memoria Ambiental, se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 23 de abril de 2015.

El Ayuntamiento de Albal solicita la aprobación definitiva del documento, mediante oficio que tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 4 de junio de 2015.

El Ayuntamiento de Albal remite un escrito, de fecha 22 de septiembre de 2017, al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se indica que “el equipo redactor del Documento ha procedido a modificar en base a los informes sectoriales emitidos, las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación n.º 1, 2, 3, 4, 5 y 6, incorporando las modificaciones y subsanando las deficiencias indicadas”. No consta la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de dicha documentación.

Segundo. La documentación se estructura del siguiente modo: documento de información (que incluye memoria informativa y planos de información), documento de ordenación (que incluye memoria justificativa, directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, normas urbanísticas, memoria de impacto patrimonial, catálogo de bienes y espacios protegidos y planos de ordenación), informe de sostenibilidad ambiental y estudio de paisaje.

Tercero. El antecedente del presente documento se encuentra en la siguiente resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 15 de abril de 2002:

"1.- Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Albal en los suelos afectados por el ámbito del Parque Natural de L'Albufera.

2.- Establecer la necesidad de delimitar un área de suelo no urbanizable agrícola para preservarla de los usos propios del suelo no urbanizable común (la cual deberá ser sometida a impacto ambiental), para lo cual se establece un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Plan General.

3.- Declarar aprobado el resto del Plan General."

El Documento de ordenación del suelo no urbanizable que se analiza tiene por objeto dar cumplimiento a la citada resolución.

El territorio objeto del documento de planeamiento se divide en dos partes claramente diferenciadas. La zona este del término municipal se conforma como una estrecha franja, de entre 150 y 300 m de anchura, que a lo largo de la acequia de Albal se adentra en el Parque Natural de La Albufera hasta llegar al lago. El límite occidental de esta franja es la autovía V-31. En la zona oeste del término municipal, y separada del suelo urbano por la autovía de Albal a Torrente (CV-33), se extiende un área de huerta, con un enclave central de suelo urbanizable residencial contiguo al área de la Ermita de Santa Ana. En esta zona cabe destacar la plataforma ferroviaria del AVE, que divide la zona oeste del término municipal en dos franjas.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de La Albufera se clasifican según lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión (en adelante, PRUG) de dicho parque natural. Solamente cabe precisar que las edificaciones industriales existentes en dicho ámbito se califican como "Suelo No Urbanizable – Área Edificada – Enclave Industrial", que es la calificación recogida en el citado PRUG.

Dada la configuración territorial de Albal, con el suelo no urbanizable protegido en su parte este, por estar incluido en el Parque Natural de La Albufera, el suelo agrícola a proteger, cuya regulación se insta en la aprobación parcial del Plan General de Albal, debe situarse en su parte oeste; y, dada la fractura territorial provocada por la plataforma del AVE y la reserva viaria para un futuro nuevo acceso a Valencia, se considera más conveniente optar por la parte más occidental del término, mejor conservada actualmente, y mantener la parte más próxima a los suelos urbanos y urbanizables, donde la actividad agrícola se ha visto más abandonada, como espacio donde poder albergar los usos que, por su propio carácter, no son susceptibles de ubicarse en un suelo con protección agrícola. Así, al oeste del núcleo urbano se plantean 3 zonas: dos de régimen común y una de especial protección; con ello, se pretende disponer de suelo para una posible y futura expansión del núcleo urbano hacia el oeste.

Cabe destacar una concentración de viviendas en la zona norte, entre la Ermita de Santa Ana y el límite del término. Se plantea la adopción de medidas de minimización del impacto ambiental y territorial.

Finalmente, la ordenación diferencia las siguientes zonas:

- Suelo no urbanizable de protección ecológica 1 (SNU-PE.1): Parque Natural de La Albufera. Se remite a la regulación vigente de esta calificación en el parque natural.
- Suelo no urbanizable de protección ecológica 2 (SNU-PE.2): asimismo, se remite a la regulación vigente de esta calificación en el parque natural.
- Suelo no urbanizable de protección agrícola (SNU-PA): está situado al oeste del trazado del AVE. Se destina a cultivos hortícolas y cultivos de naranjos.
- Suelo no urbanizable de protección corredor ecológico paisajístico (SNU-CE): corredor paisajístico que tiene la finalidad de conectar los espacios abiertos situados al este del municipio (Parque de La Albufera) con los situados al oeste (huerta).
- Suelo no urbanizable de protección de cauces (SNU-PC): franjas de 25 m de anchura a cada lado del barranco de Ràfol o de la Foia y de la Acequia Real del Xúquer.
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras supramunicipales (SNU-PI): incluye las carreteras estatales y autonómicas, y las líneas ferroviarias.
- Suelo no urbanizable de régimen común (SNU-RC): entre el núcleo urbano y el trazado del AVE, en el que se permiten excepcionalmente determinados usos (servicios, dotaciones, aparcamientos, terciarios y viviendas ligadas al uso agrícola).

También se delimitan ámbitos sujetos a minimización de su impacto territorial, de conformidad con la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable (en adelante, LSNU), limitado a las viviendas existentes en suelo no urbanizable respecto a las que no caben medidas de restauración de la legalidad.

El ámbito de la ordenación es de 4.082.589 m<sup>2</sup>s. Las superficies detalladas de cada zona se indican en la tabla incluida en el apartado 5.10 de la memoria justificativa.

También cabe destacar que se establece una reserva viaria, en paralelo al trazado del AVE, para la posible futura conexión de la V-31 con la CV-33 y CV-36, de conformidad con los criterios de la Dirección General de Obras Públicas y Movilidad.

Cuarto. Durante la tramitación del expediente, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- 14/3/16: informe desfavorable de ADIF, en el que, en síntesis, se indican las siguientes cuestiones: aplicar las determinaciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; cambiar "zona de servidumbre" por "zona de protección"; grafiar en los planos de ordenación las limitaciones aplicables a la línea La Encina – Valencia; es previsible que a medio plazo sea necesario duplicar la vía única de ancho ibérico [que está incluida en la reserva para el bypass del Corredor Mediterráneo], circunstancia que resulta aconsejable

que sea recogida en el planeamiento a efectos de la correspondiente reserva de suelo.

- 21/3/16: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.
- 21/3/16: informe favorable condicionado de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, con las siguientes condiciones particulares:
  - -Se deberá incluir en el ámbito de protección de la V-31 la zona de 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada de limitación a la edificabilidad en los nudos viarios.
  - -Dicha zona deberá incluirse como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras."
- 29/3/16: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 30/3/16: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de riesgo de inundación.
- 1/4/16: informe del Ayuntamiento de Catarroja, en el que se indican varias cuestiones: no se ha reflejado la ordenación vigente en el término de Catarroja, según el Plan General aprobado en fecha 26 de enero de 2011; discrepancia en cuanto a la línea que delimita los términos municipales de Albal y Catarroja; afectación parcial del área de vigilancia arqueológica del yacimiento de l'Alter (situado en el término municipal de Catarroja) en la parcela 209 del polígono 8 de Albal.
- 1/4/16: informe favorable de la Subdirección General de Emergencias.
- 1/4/16: informe desfavorable de la Secretaría General de Infraestructuras, del Ministerio de Fomento, en el que se concluye lo siguiente:

"A la vista de lo anterior se debe modificar el Plan presentado, haciendo referencia exclusivamente a la vigente Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, y reflejando tanto en el texto como en los planos las protecciones que la Ley indica (zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación) y que se han recogido en el cuerpo de este informe, tanto para la línea convencional como para la línea de alta velocidad."

- 5/4/16: informe del Servicio de Planificación, del Área de Carreteras e Infraestructuras, de la Diputación Provincial de Valencia, en el que se indica que no afecta a carreteras de titularidad provincial.
- 7/4/16: informe favorable del Servicio de Vida Silvestre, en materia de los efectos sobre la Red Natura 2000.
- 19/4/16: informe favorable del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, que da la conformidad a la ordenación recogida para los terrenos incluidos en el Parque Natural de La Albufera.
- 26/4/16: informe favorable de EPSAR, en el que se indica lo siguiente:

"... se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento la zonificación y ordenación del ámbito del sistema de infraestructuras de saneamiento que conducen sus aguas a la EDAR Pinedo, en concreto, del colector Oeste, e infraestructuras asociadas ejecutadas por la sociedad estatal ACUAMED, ya que parte de las citadas infraestructuras transcurren por el ámbito del Plan que ahora se informa..."

- 28/4/16: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, en el que se indica que el Documento de ordenación del suelo no urbanizable deberá incorporar entre sus planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del primer párrafo incluido en el apartado 4.2 del informe, en la normativa de su documentación.
- 13/6/16: informe desfavorable de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Urbana, por los siguientes motivos:
  - a) "Primero. Se deberá dejar constancia en los Planos correspondientes la línea delimitada por la Zona de Protección existente a ambos lados de las carreteras a considerar, además de representarlas a lo largo de toda la traza de dichas carreteras. Es decir, de 25 m, medidos desde la arista exterior de la calzada, en el caso de la CV-400, y de 100 m en el caso de la CV-33.
  - b) Segundo. Se deberá razonar que el terreno comprendido dentro de la Zona de Protección de las carreteras existentes sean compatibles con los usos destinados a dichos terrenos."

• 13/7/16: informe favorable de la Unidad de Vías Pecuarias, del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

• 27/4/17: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, con las condiciones que se resumen a continuación:

a) La normativa de protección regulada en el epígrafe 10 del artículo 127 de las Normas Urbanísticas debe quedar incluida en el "artículo 128. Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje" o, en su defecto, en el apartado "Normas de aplicación directa para suelo no urbanizable" del "artículo 126. Normas de aplicación directa según los tipos de suelo".

b) Debe eliminarse el epígrafe 5 del artículo 129 de las Normas Urbanísticas, regulándose en este artículo normas de integración solo para los suelos incluidos en la infraestructura verde municipal.

• 26/11/19: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en materia de patrimonio cultural, en el que se indican las directrices generales para la elaboración del catálogo de bienes y espacios protegidos.

• 9/06/21: informe desfavorable de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en el que se indican numerosas determinaciones del catálogo que no cumplen la normativa en materia de patrimonio cultural.

Consta en el expediente la solicitud de informe -en la fecha que se indica entre paréntesis- a los siguientes organismos: RENFE (4/3/16), Servicio Territorial de Agricultura (7/3/16), Servicio Territorial de Turismo (9/3/16), Parque Natural de La Albufera (7/3/16) y a los Ayuntamientos de Alcàsser (7/3/16), Beniparrell (7/3/16) y Silla (7/3/16). Hasta la fecha, no se han recibido dichos informes, por lo que procede continuar la tramitación del expediente, de conformidad con los arts. 53.6 de la LOTUP y el art. 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinto. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 21 de noviembre de 2014, emitió la Memoria Ambiental relativa al documento que se analiza, estableciendo una serie de determinaciones finales de carácter ambiental que debían incorporarse al documento antes de la aprobación definitiva. Estas determinaciones finales son las recogidas en el apartado B) de la propia Memoria Ambiental. La Memoria Ambiental se notificó al Ayuntamiento de Albal en fecha 27 de noviembre de 2014. Esta Memoria Ambiental mantiene su vigencia hasta el 8 de febrero de 2022, por aplicación de la disposición transitoria octava de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, según la redacción dada por la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021.

A solicitud del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, se emitió informe por la Subdirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 27 de diciembre de 2016, respecto al cumplimiento, en la versión final del documento, de los condicionantes de la Memoria Ambiental. Según dicho informe, no se consideran cumplimentadas correctamente las siguientes determinaciones de la citada memoria: determinaciones núm. 9, 10, 14; y se debe incluir como suelo no urbanizable de protección agrícola (SNU-PA) una pequeña zona al norte de la Ermita de Santa Ana.

En relación con la determinación final núm. 9, se indica que lo exigido en la Memoria Ambiental se ha incluido en las normas de aplicación directa referentes a integración sonora y lumínica (artículo 127), cuando se trata de una norma de integración paisajística para el suelo no urbanizable de protección agrícola. No obstante, en la versión de las Normas Urbanísticas de septiembre de 2017, sí que se ha corregido esta cuestión, incluyendo la regulación en el apartado 2 del art. 128 de dichas normas.

En relación con la determinación final núm. 10, respecto al trazado de la vía pecuaria Vereda del cementerio, no se ha reflejado el trazado actual de la misma en el interior del suelo urbano, en el plano de ordenación estructural del suelo no urbanizable; sin embargo, en el plano de ordenación estructural refundido con el Plan General vigente sí se refleja en el interior del suelo urbano lo que parece ser la continuación del trazado de la vía pecuaria referida, pero con una simbología diferente a la de la vía pecuaria. En consecuencia, no se

considera cumplimentada la referida determinación, debiendo reflejarse sin lugar a incertidumbre en los planos de ordenación estructural el trazado de la referida vía pecuaria por el interior del casco urbano. No obstante, debe indicarse que se ha emitido informe favorable por la Unidad de Vías Pecuarias, de fecha 13 de julio de 2016, y que en la documentación aportada, de fecha septiembre de 2017, sí que se grafía el trazado de la vía pecuaria por el interior del casco urbano, en los términos señalados en el informe de la Subdirección General de Evaluación Ambiental.

En relación con la determinación final núm. 14, se refleja en el plano de ordenación el colector Oeste y su servidumbre, y sin embargo no se incluye en el SNU-PI en la normativa urbanística, por lo que no se ha cumplimentado correctamente esta determinación.

Por otra parte, la determinación final núm. 15 de la Memoria Ambiental indica lo siguiente: "Se obtendrá informe favorable de la Dirección General de la Conselleria de Cultura en relación a la afección al patrimonio cultural, respecto a la ordenación del suelo no urbanizable, incluido el catálogo de bienes y espacios, de manera que las determinaciones y modificaciones que establezca el referido informe se incorporen a la ordenación citada". Este informe se solicitó en fecha 8 de marzo de 2016, respecto a la versión final del documento, y aún no ha sido emitido.

Sexto. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

"Suspender la aprobación definitiva del Documento de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Albal, a causa de las deficiencias indicadas en los fundamentos de derecho tercero y quinto del presente documento.

Este acuerdo se notificó al Ayuntamiento de Albal en fecha 5 de diciembre de 2019.

En fecha 10 de diciembre de 2019, se dio traslado al Ayuntamiento de Albal del informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 26 de noviembre de 2019.

Mediante oficio del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia remitido al Ayuntamiento de Albal en fecha 3 de noviembre de 2020, se reiteró la solicitud de subsanación de las deficiencias indicadas en el referido acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo y en el citado informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte.

El Ayuntamiento aportó al expediente administrativo que se sigue en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 7 de junio de 2021, los justificantes de presentación de documentación subsanatoria del catálogo de bienes y espacios protegidos, en la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, que habían sido presentados en fecha 8 de septiembre de 2020.

En fecha 23 de febrero de 2021, el Ayuntamiento de Albal presenta una comunicación de la Alcaldía-Presidencia, de la misma fecha, de la que cabe destacar lo siguiente:

"En fecha 8 de septiembre de 2020 se presentó por ORVE (RE 9950) al registro general de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte y, dada la capacidad del documento posteriormente de manera presencial (18 de septiembre de 2020), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Suelo no Urbanizable del Plan General de Albal.

El Ayuntamiento está a la espera de la emisión de informe por parte de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, para posteriormente aprobar toda la documentación por pleno municipal y remitirla al Órgano sustantivo (Comisión Territorial), interesando la aprobación definitiva."

En fecha 2 de junio de 2021, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia vuelve a reiterar al Ayuntamiento de Albal la solicitud de subsanación de deficiencias, advirtiendo expresamente de que, si no se aportaba nueva documentación que subsanara las deficiencias, se incluiría el expediente en la Comisión Territorial de Urbanismo para su resolución definitiva.

En fecha 9 de junio de 2021, se emite informe desfavorable por la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte. Se da traslado de este informe al Ayuntamiento de Albal en fecha 19 de julio de 2021.

En fecha 26 de noviembre de 2021, el Ayuntamiento de Albal remite documentación de subsanación de las deficiencias indicadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 27

de noviembre de 2019, que ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de noviembre de 2021. Esta documentación consta de un documento urbanístico, de fecha de noviembre de 2021, que incluye Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación, y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de fecha de septiembre de 2021. En los fundamentos de derecho del presente documento se analiza el cumplimiento de las observaciones indicadas en el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

En fecha 23 de noviembre de 2021, se solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte respecto a la documentación del Catálogo de fecha de septiembre de 2021.

Séptimo. El Plan General de Albal fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 16 de abril de 2001, excepto el ámbito de suelo no urbanizable que se regula en el documento que se analiza.

Octavo. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2021, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

Fundamentos de derecho

Primero. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), y de la LSNU, por aplicación de la disposición transitoria primera, apartado 1, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP). Todo ello puesto que la información pública se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUP. No obstante, la caducidad de las memorias ambientales emitidas al amparo de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, está regulada actualmente en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Segundo. La documentación está completa, teniendo en cuenta que el alcance del documento se limita al suelo no urbanizable, de conformidad con el art. 64 de la LUV. Y la tramitación ha sido correcta, en aplicación del art. 83 y siguientes de la LUV.

Tercero. A lo largo de la tramitación del expediente, se han ido emitiendo informes sectoriales que, en determinados casos, han indicado cuestiones que debían corregirse en el documento. A continuación se analiza el cumplimiento de dichas cuestiones:

- En relación con el informe de ADIF y el informe de la Secretaría General de Infraestructuras, del Ministerio de Fomento: se ha cambiado la referencia a zona de protección en lugar de zona de servidumbre; es correcto que no se reflejen las limitaciones aplicables a la línea La Encina – Valencia, ya que están fuera del ámbito de actuación del documento que se analiza; respecto a la cuestión señalada en el informe relativa a que es previsible que a medio plazo sea necesario duplicar la vía única de ancho ibérico [que está incluida en la reserva para el bypass del Corredor Mediterráneo], se considera que, al ser una previsión sin concretar, no se puede determinar la reserva de suelo.

- En relación con el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, se ha corregido la delimitación del ámbito de protección de los nudos de la V-31. Respecto a la consideración como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, y dado que en este ámbito prevalece la inclusión en el Parque Natural de La Albufera, es correcto el grafismo empleado en los planos de señalar una línea que delimita el ámbito de protección de la V-31.

- En relación con el informe del Ayuntamiento de Catarroja, se ha reflejado en los planos la ordenación del Plan General de Catarroja aprobado en fecha 26 de enero de 2011. En cuanto a la discrepancia en cuanto a la línea que delimita los términos municipales de Albal y Catarroja, en este documento no procede resolver esa discrepancia. Por otra parte, sí que se ha identificado la afectación parcial del área de vigilancia arqueológica del yacimiento de l'Alter (situado en el término municipal de Catarroja) en la parcela 209 del polígono 8 de Albal.

- En relación con el informe de la EPSAR, sí que se ha recogido el trazado del colector Oeste y se indica en los planos la servidumbre

aplicada a dicho trazado. También se ha incluido en la normativa del SNU-PI (art. 122 de las Normas Urbanísticas) la protección del colector Oeste y su zona de servidumbre, estableciendo las limitaciones de esta zona de protección.

- En relación con el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se han atendido las exigencias del informe relativas a que el Documento de ordenación del suelo no urbanizable incorpora entre sus planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (plano O.07). Y en el art 104 de las Normas Urbanísticas se recoge la regulación de las limitaciones derivadas de estas servidumbres.

- En relación con el informe de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Urbana, se ha grafiado correctamente la zona de protección en los enlaces de la CV-33. En el plano núm. 5, relativo a la ordenación estructural refundida con el Plan General vigente, se refleja la zona de protección en toda la traza de las carreteras CV 400 y CV-33. Se indica en el art. 122 de las Normas Urbanísticas que la zona de protección de carreteras queda sujeta al cumplimiento de la legislación sectorial vigente (Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana y Reglamento general de Carreteras). En la zona de protección de la CV-33 siguen quedando ámbitos de suelo no urbanizable común, pero en el art. 122 de las Normas Urbanísticas se remite a los usos del suelo no urbanizable de protección agrícola.

- En relación con el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, sí que se ha trasladado la normativa de protección regulada en el epígrafe 10 del artículo 127 de las Normas Urbanísticas, al apartado 2 del artículo 128. Y se ha eliminado el epígrafe 5 del artículo 129 de las Normas Urbanísticas (que se incluía en la documentación de septiembre de 2017), de modo que se ha eliminado la regulación del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras en la norma que regula el sistema de espacios abiertos y la infraestructura verde.

A la vista del análisis anterior, con la documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Albal, en sesión de 25 de noviembre de 2021, se consideran subsanadas las deficiencias indicadas.

Cuarto. Las actuaciones de minimización de impacto territorial en las viviendas existentes, en vez de desarrollarse conforme a la disposición transitoria cuarta de la LSNU -hoy en día derogada- se iniciarán y desarrollarán conforme a las disposiciones actualmente vigentes en la materia, que están reguladas en el art. 230 del TRLOTUP.

Quinto. Teniendo en cuenta todo lo analizado anteriormente, han quedado subsanadas las deficiencias indicadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de 27 de noviembre de 2019, excepto la emisión de informe favorable de la Dirección General de la Conselleria de Cultura respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El art. 86 de la LUV establece lo siguiente: “Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria”.

En el supuesto que nos ocupa, se plantea la aplicación de la aprobación parcial prevista en el art. 86 de la LUV, para el documento denominado “Ordenación del suelo no urbanizable”, de fecha de noviembre de 2021, quedando suspendida la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que es la parte del plan que ha sido objeto de reparos.

Asimismo, hay que tener en cuenta la aplicación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que en sus artículos 9 y 10 establecen una protección genérica del patrimonio cultural que incluye la suspensión de intervenciones, así como el artículo 33 y artículo el 50, que establecen el régimen de protección de los bienes de interés cultural y de relevancia local objeto de catalogación.

Sexto. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales, de conformidad con lo establecido en el art. 36.3 de la LUV, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2021, por unanimidad, ACUERDA:

Primero. Suspender la aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del suelo no urbanizable del Plan General de Albal, en tanto se emita informe favorable en materia de patrimonio cultural.

Segundo. Aprobar definitivamente el Documento de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Albal.

En relación con el acuerdo de suspensión de la aprobación definitiva del Catálogo de bienes y espacios protegidos, y de conformidad con lo establecido de en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

En relación con el acuerdo de aprobación definitiva del Documento de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Albal, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.”

El Documento de Ordenación del Suelo no Urbanizable del Plan General de Albal ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46007-1001.

València, 14 de marzo de 2022.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de València, Carlos Aubán Nogués.

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ALBAL

Noviembre 2021

La presente normativa sustituye al Capítulo XI del Título IV, artículos 104 a 130 de las Normas Urbanísticas del actual Plan General.

Capítulo XI. Régimen Específico Del Suelo No Urbanizable Sección A. Determinaciones De Carácter General

Artículo 104 Régimen urbanístico.

El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 10/12/04), o legislación que la sustituya, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según

la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

La regeneración, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Parque Natural de l'Albufera

Todo el Suelo No Urbanizable está sometido a lo establecido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de l'Albufera (DOCV 26.05.1995), o legislación que lo sustituya.

Servidumbres del Aeropuerto de València

Todo el ámbito del plan está sometido a lo dispuesto en la Ley 48/6º sobre Navegación Aérea y la Ley 21/2003 de Seguridad aérea, así como al RD 856/2008 por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia. Las servidumbres establecidas se reflejan en el plano 07- Servidumbres radioeléctricas y aeronáuticas, que reproduce las determinaciones del plano del mismo nombre del Plan Director del Aeropuerto de Valencia. La ejecución de cualquier construcción o instalación, situada en Zona de Servidumbre, así como las situadas fuera de las zonas servidumbre aeronáuticas, caso de que superen los 100 metros de altitud sobre el terreno requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La totalidad del ámbito del documento se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el mencionado plano se representan la líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo viario o vía férrea.

Artículo 105. División en zonas

De acuerdo con lo establecido en el art. 13 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el plano de clasificación del suelo:

A) Suelo No Urbanizable Protegido:

Protección Ecológica: Responde al código PE y comprende los terrenos zonificados en el PORN del Parque Natural como Protección Ecológica.

Protección Agrícola: Responde al código PA y recoge aquellos terrenos que con arreglo al artículo 4.2 de la Ley del Suelo No Urbanizable albergan valores naturales, paisajísticos agrícolas y culturales cuya restauración, conservación y mantenimiento conviene al interés público.

Protección Infraestructuras y Dominio Público: responde al código PI y sus funciones son la protección de las zonas de dominio público, servidumbres e infraestructuras siguientes:

Protección y reserva de la red viaria. Protección y reserva de la red ferroviaria Protección de vías pecuarias.

Protección del Colector Oeste

Protección de Dominio Público Hidráulico: Responde al código DH. Comprende los terrenos de Dominio Público de los Barrancos del Fondo y de la Foia.

B) Suelo No Urbanizable de Régimen Común: Responde al código RC. y está conformado por las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 5 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 106. Parcelación, Cercas y Vallados

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente. No podrá realizarse parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley sobre Suelo No Urbanizable (Ley 10/2004 GV).

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes solo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

2.- Disponer fincas con accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponer vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten, o no, con encintado de acera.

3.- Disponer fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

4.- Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

5.- Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Las cercas y vallados se regularán, en los suelos SNU-PE por lo establecido en el PRUG del Parque de l'Albufera o normativa que lo sustituya, y por las Normas de Integración Paisajística especificadas en el artículo 129 de estas NNUU, en el resto de los Suelo No Urbanizables, siendo de aplicación la norma más restrictiva en cada caso puntual

Artículo 107. Expedientes de Minimización de Impacto Territorial  
En consonancia de la dispuesto en la disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable (L10/2004 GV), y lo dispuesto en la LOTUP, Ley 5/2014, o disposición que las sustituya, y los Programas de Paisaje de este documento, se delimitan aquellos ámbitos en los que la existencia de edificaciones residenciales en Suelo No Urbanizable está provocando un

impacto ambiental, territorial y paisajístico cierto. No obstante, esta delimitación se considera provisional, el Plan Especial correspondiente será el que deba delimitar el área con exactitud.

Estas áreas deberán someterse a la tramitación de Expedientes de Minimización de Impacto (EMI) según lo dispuesto en la antedicha ley. El expediente contendrá la documentación dispuesta por ella y en primer lugar la delimitación e identificación con claridad y exactitud del ámbito de actuación que deberá comprender tanto las parcelas donde se ubiquen las viviendas como aquellos terrenos necesarios para minimizar el impacto producido por ellas.

En ningún caso estos EMI podrán originar o promover la aparición de nuevas viviendas o edificaciones ni ampliación de las ya existentes.

Los EMI deberán dar solución al abastecimiento de agua potable, la eliminación de residuos, la evacuación y depuración de vertidos y la necesaria conexión a la red viaria, aunque esta no se ajuste estrictamente a las normas de urbanización.

En el caso de no ser factible la conexión a la red general de saneamiento deberá disponerse un sistema eficaz de depuración de aguas residuales autorizado por la confederación Hidrográfica del Xúquer, debiendo en estos casos el EMI determinar el sistema de gestión y revisión de dichas depuradoras de manera que se garantice su correcto funcionamiento a lo largo del tiempo.

Se prohíben expresamente las fosas sépticas o pozos ciegos, así como el vertido de aguas sin depurar.

Sección B el suelo no urbanizable de régimen común

Artículo 108. Usos

Uso dominante: Agrícola.

Usos permitidos: Residencial: Permitido exclusivamente en edificios catalogados, edificios con licencia municipal concedida anteriormente para su uso como vivienda, o en aquellas partes de los edificios con una antigüedad acreditada de más de cincuenta años a la entrada en vigor de estas normas. . Queda totalmente prohibida la construcción de nuevos edificios destinados a un uso residencial.

-Ganadero: Se admite el uso ganadero en pequeñas explotaciones, no comerciales, con destino al consumo propio familiar y siempre situadas a más de 200 metros de usos residenciales.

Se permite exclusivamente la actividad ganadera comercial intensiva de bajo impacto como la explotación, cría, reproducción y aprovechamiento, de lombrices y caracoles, así como las instalaciones equinas a las que se hace referencia en el párrafo siguiente del presente artículo.

Cualquier instalación que conlleve la tenencia de caballos, en el ámbito se regirá por el Decreto 119/2010, de 27 de agosto, del Consell, sobre ordenación de las explotaciones equinas no comerciales de pequeña capacidad.

Queda prohibida la instalación de núcleos zoológicos regulados por la Ley 4/1994, de 8 de julio, de la Generalitat, sobre Protección de Animales de compañía, desarrollada por el Decreto 158/ 1996, de 15 de junio, del Consell

Terciario: Solo actividades socioculturales, deportivas o medioambientales y alojamientos turísticos, en edificios catalogados.

Hotelero y restauración; En edificios catalogados

Dotacional: Educativo Cultural, Deportivo, Comunicaciones, Espacio libre, e Infraestructuras. Sin perjuicio de la necesaria Evaluación Ambiental marcada por la ley.

Usos prohibidos: Industrial (Ind), Aparcamiento

Estaciones de Servicio - Gasolineras Núcleos zoológicos

Almacén (Alm), salvo el vinculado a usos agrarios, de acuerdo con lo previsto en estas Normas Urbanísticas.

Extractivos (Nex). Solo se permiten los movimientos de tierra, dentro de una parcela y con fines exclusivamente agrícolas. Específicamente se prohíbe todo tipo de cantera.

Artículo 109. Obras en edificaciones existentes

Se permitirán, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes, que cuenten con la correspondiente licencia municipal o tengan una antigüedad acreditada documentalmente de más de 50 años. En las zonas de Protección de Infraestructuras y Dominio Hidráulico únicamente podrán declararse consolidadas las edificaciones e instalaciones adscritas a ellas, así como los bienes catalogados.

En todo caso, dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

1. No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.

2. No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada y cubierta, cuando no redunde en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

3. Toda edificación en Suelo No Urbanizable deberá contar con acceso rodado eficaz, aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización.

4. Para realizar el vertido de aguas residuales se deberá contar con la autorización del organismo de cuenca correspondiente.

5. Las edificaciones catalogadas se regirán por las normas de intervención establecidas en el catálogo.

6. En todos los casos deberá garantizarse lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Suelo No Urbanizable en cuanto a suministro de agua potable y vertido de residuales. El suministro de energía eléctrica podrá resolverse mediante el uso de energías alternativas lo que deberá ser objeto de un proyecto concreto en el que se valore y resuelva especialmente el impacto de los elementos captadores en el paisaje.

No se autorizarán nuevas construcciones para uso residencial cualquiera que sea la tipología y las dimensiones de la parcela. Las edificaciones residenciales existentes no ajustadas a licencia, construidas sin licencia, o que no resulten legalizables, tendrán que justificar la total terminación de las obras, debiendo acreditar la dotación y suficiencia de los servicios necesarios para el uso residencial y además, que los mismos tienen una antigüedad superior a cuatro años.

Artículo 110. Obras e instalaciones permitidas ligadas al uso agrícola.

Los propietarios, conforme al artículo 7 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, o legislación que la sustituya, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos propios del medio agrícola, estado natural o características esenciales

Invernaderos: Conforme al párrafo anterior se permitirán aquellas instalaciones destinadas a invernadero que no alteren las características propias del terreno rural y agrícola y que conforme a lo establecido por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación no tengan carácter de edificación. Serán de aplicación las Normas del Consell Agrari Municipal.

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> de vinculación a la explotación agraria y al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, y mantenerse a su uso agrario o forestal, con sus características naturales propias.

Casetas de aperos: Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> de vinculación a la explotación agraria y al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, y mantenerse a su uso agrario o forestal, con sus características naturales propias. La superficie máxima construida será de 20 m<sup>2</sup>

2. La altura total de la edificación será de 4 m.

3. Deberán ser de obra de fábrica de forma rectangular, con cubierta a una o dos aguas de teja árabe con huecos de iluminación y/o ventilación de dimensión máxima 30x30 cm.

4. La separación a los lindes y camino será la necesaria para garantizar el soleamiento del colindante, siempre superior a dos metros. y cumpliendo la normativa del Consell Agrari Local

Almacén agrícola: deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup> de vinculación a la explotación agraria y al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, y mantenerse a su uso agrario o forestal, con sus características naturales propias.

2. La superficie construida será la mínima indispensable para el uso, previo informe favorable de la Consellería competente en la materia, en relación con las características de la explotación agraria.

3. La altura total de la edificación será de 6 m.

4. La separación a los lindes será la necesaria para garantizar el soleamiento del colindante, siempre superior a 6 metros y cumpliendo la normativa del Consell Agrari Local

Casetas de riego: Las construcciones para albergar los cabezales de riego, se autorizarán en parcelas con superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup> con una superficie edificada máxima de 10 m<sup>2</sup>.

Construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas de pequeña capacidad e impacto:

1. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> y al menos, la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción, y mantenerse a su uso agrario o forestal, con sus características naturales propias.

2. La superficie construida será la mínima indispensable para el uso, previo informe favorable de la Consellería competente en la materia.

3. La edificabilidad máxima será de 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 111. Condiciones del uso terciario y dotacional

Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del artículo 29 y siguientes de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común RC podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos: Actividades, socioculturales, deportivas, medioambientales, alojamientos turísticos y restauración.

La implantación de estos usos estará regulada por los siguientes parámetros:

1. La parcela, o conjunto de parcelas catastrales de único propietario, y con perímetro continuo, mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>, con vinculación registral. Esta superficie mínima no se aplicará en el caso de edificaciones protegidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2. La edificabilidad sobre parcela neta no será superior a 0,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

3. La altura de cornisa de la edificación no superará los 6,50 m. ni su altura máxima los 8 m. No permitiéndose sobre esta cota ningún elemento construido salvo chimeneas o antenas. El número máximo de alturas será dos.

4. No se permite la construcción de sótanos o semisótanos.

5. Se deberá garantizar en el proyecto el suministro de agua potable enterrada, y energía eléctrica, así como el vertido de aguas residuales, bien a la red municipal, bien depuradas y con autorización de la CHX. El suministro de energía eléctrica podrá resolverse mediante el uso de energías alternativas lo que deberá ser objeto de un proyecto concreto en el que se valore y resuelva especialmente el impacto de los elementos captadores en el paisaje.

6. El proyecto deberá resolver el acceso rodado en condiciones, así como el aparcamiento. Para esto deberá realizar un estudio de tráfico desde la Red Primaria hasta la instalación, resolviendo según el aforo del local y la legislación sectorial, accesos, cruces y reservas de aparcamientos.

7. Los vallados que se establezcan deberán ser transparentes y podrán servir de soporte a cerramientos vegetales. Su altura no será superior a 2,00 metros, no pudiendo tener un basamento macizo de obra.

8. Estas actividades estarán sujetas, según el artículo 25 de la LSNU, a la Declaración de Interés Comunitario.

9. La parcela no ocupada por la edificación podrá ocuparse en un 50% por obras de fábrica que no sobresalgan de la rasante natural del terreno tales como terrazas, aparcamientos, piscinas, pistas deportivas, etc. El otro 50% deberá mantenerse como espacios libres, de cultivo o ajardinados con profuso arbolado.

10. Para instalaciones asistenciales de carácter social socio sanitario, sin ánimo de lucro, y en especial las dirigidas a la atención ambulatoria en centros de día, o régimen de residencia para personas mayores o minusválidas, la superficie mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 112. Caminos

El régimen de los caminos está establecido por las Ordenanzas del Consell Agrari Municipal, artículos 15 y 16, y el establecido por las Normas de Integración Paisajística, artículo 129 de estas NNUU.

Artículo 113. Actividades extractivas. Condiciones de explotación de las actividades extractivas

Se prohíben las actividades extractivas, permitiéndose únicamente los movimientos de tierras de carácter agrícola ejecutados en el interior de una misma parcela. En su ejecución se deberán cuidar las siguientes normas:

1. Los camiones de transporte de áridos o tierras, deberán llevar siempre la lona de protección, para evitar la caída accidental de material, así como para reducir el polvo que emiten. Las empresas no permitirán la salida de sus instalaciones de camiones que transporten material, sin haber sido previamente regados y sin llevar la lona de material puesta. De igual forma, las ruedas de los camiones serán lavadas con el fin de no llenar de polvo y tierra la travesía a su paso.

Sección C. El suelo con protección agrícola

Artículo 114. Ámbito y usos

Se define como uso agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos hortofrutícolas, herbáceos, frutales, arbóreos o de flor excluyéndose los cultivos en vivero cerrado o invernadero, todo según lo establecido en el artículo 7 de la LSNU (Ley 10/2004).

Suelo con Protección Agrícola es el determinado en el Plano de Clasificación del Suelo de este documento de Homologación del Plan General con el epígrafe SNU-PA.

Uso dominante: Agrícola

Usos permitidos: Residencial únicamente en las edificaciones catalogadas por este Plan General.

Terciario: Se admitirá así mismo el uso hotelero y de restauración en las edificaciones catalogadas en este documento y en las condiciones establecidas por la normativa.

Esparcimiento en el medio natural

Usos prohibidos: Todos aquellos que lo menoscaben o perjudiquen. Especialmente todos aquellos que puedan provocar vertidos de cualquier tipo a las redes de riego. Tales como:

Ganadero con aprovechamiento lucrativo. Núcleos zoológicos.

Almacén, salvo las casetas de aperos y en las condiciones establecidas.

Dotacional

Industrial de cualquier tipo Aparcamiento

Gasolineras y actividades de servicio vinculadas a las carreteras.

Artículo 115. Parcelación.

La parcelación deberá cumplir la normativa sectorial vigente al respecto. Será de aplicación el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 116. Movimientos de tierras y conservación de suelos

Se someterán a evaluación de impacto ambiental aquellas actividades y proyectos que estén previstos en la legislación sectorial de evaluación ambiental y los movimientos de tierra estarán permitidos en la medida que se ajusten y sean necesarios para los usos permitidos en este tipo de suelo. No estarán permitidas las explotaciones mineras ni los vertederos.

Prácticas de conservación de suelos:

1. En el ámbito no se podrá proceder a la destrucción de bancales o márgenes, así como a transformaciones agrícolas y labores que pongan en peligro su estabilidad o supongan su eliminación.

2. La estabilización y regeneración de terrenos podrá ser impuesta a los propietarios por razones ecológicas o de conservación de suelos.

3. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes por desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.

Artículo 117. Edificaciones.

Se prohíbe todo tipo de edificación salvo aquellas vinculadas al uso agrícola y destinadas a la guarda de aperos de labranza. Se regirán por lo establecido en el artículo 20 y ss. de la LSNU, siendo de aplicación además las siguientes normas:

1. Estarán directamente vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento.

2. Se ubicarán en una parcela de al menos 5.000 m<sup>2</sup>.

3. La superficie máxima construida será de 20 m<sup>2</sup>t

4. La altura total de la edificación será de 4 m.

5. Deberán ser de obra de fábrica de forma rectangular, con cubierta a una o dos aguas de teja árabe con huecos de iluminación y/o ventilación de dimensión máxima 30x30 cm, exceptuando los de acceso.

6. La separación a los lindes será la necesaria para garantizar el soleamiento del colindante y siempre superior a dos metros, cumpliendo normativa del Consell Agrari Local

7. El acabado de la obra de fábrica será con recubrimientos continuos tipo enfoscados coloreados o pintados en colores claros y poco saturados, excepto las carpinterías que presentaran colores intensos y saturados.

En la solicitud de licencia se deberán precisar todos estos aspectos, siendo objeto de denegación de la misma el que de las características de la obra se deduzca la posibilidad de implantación de usos distintos del permitido, especialmente el residencial ya sea por la distribución, o cualquier otra circunstancia

Artículo 118. Condiciones específicas del uso residencial.

En el suelo de protección agrícola se admite el uso residencial unifamiliar ligado a la explotación agrícola del territorio únicamente en edificaciones existentes y catalogadas por el Estudio de Paisaje del Plan General como recursos paisajísticos. Tales como L'Hort de Miralles (Mas de Taranco), la alquería de la Partida de la Caseta Roja, y L'Hort del Cabut. En ellas serán factibles las intervenciones de reforma y rehabilitación sobre las edificaciones actuales sin permitirse una mayor ocupación de la parcela, pero si un aumento de la superficie construida dentro del volumen existente.

En todos los casos deberá garantizarse en el proyecto el suministro de agua potable y energía eléctrica, así como el vertido de aguas residuales, bien a la red municipal, bien depuradas y con autorización de la CHX. El suministro de energía eléctrica podrá resolverse mediante el uso de energías alternativas lo que deberá ser objeto de un proyecto concreto en el que se valore y resuelva especialmente el impacto de los elementos captadores en el paisaje.

Sección D. El Parque Natural de l'Albufera

Artículo 119. Zonas de protección especial del Parque Natural.

1. El régimen urbanístico y de usos correspondiente a estas zonas es el definido y establecido por el PRUG del Parque Natural de la Albufera, o documento que lo sustituya.

Sección E. Suelo no urbanizable. corredor ecológico

Artículo 120.- Régimen específico del suelo no urbanizable-corredor ecológico

Se califica como tales los suelos no urbanizables destinados a establecer una conexión entre la marjal y la huerta. Conexión propuesta por el Estudio de Paisaje y que en parte debería discurrir por suelo actualmente afectados como áreas de servidumbre de la actual CV33 si como consecuencia del nuevo acceso a Valencia proyectado se produce su desafección.

Se trata aquí, independiente de esta posibilidad de regular unos espacios que además de este fin tienen un doble cometido. En primer lugar, un cometido paisajístico de protección de la visión del paisaje y de su visión desde la CV33, y en segundo lugar un objetivo de restitución de la Vereda del Cementerio de Valencia cuyo recorrido quedó interrumpido en el desarrollo urbano de Albal. Caso de tramitarse con resultado positivo la restitución de la Vereda del Cementerio al nuevo trazado propuesto por este Plan General, ese suelo pasará automáticamente a clasificarse como Dominio Público, SNU-PI.

Artículo 121.- Régimen de usos

Están permitidos en estos espacios todos los usos ligados al desarrollo de espacios naturales y a su disfrute y utilización como tales, especialmente los ligados al paseo, recorrido con medios no motorizados y estancia. Igualmente se permiten todos los usos referidos al fomento, restauración y conservación del medio natural.

Los objetivos son los determinados en el correspondiente Programa de Paisaje y en el Programa de Sostenibilidad, deberán ser desarrollados por un Proyecto Específico, según lo estipulado en ambos.

Mientras estos documentos no sean desarrollados les será de aplicación el régimen del Suelo No Urbanizable- Protección Agrícola.

Sección F. Zonas de protección de infraestructuras y vías pecuarias

Artículo 122. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras supramunicipales. SNU-PI.

Se clasifican de esta manera tanto la zona de dominio público de carreteras estatales y de la Generalitat Valenciana, así como la afectada por el ferrocarril.

Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación sectorial vigente, especialmente lo especificado en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana y sus modificaciones posteriores, o en todo caso la legislación que la sustituya: Así como el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812).

Con arreglo a la Ley 3/1991 de Carreteras se establece como Zona de Protección el espacio comprendido entre la carretera y una línea paralela a la línea exterior de la calzada y situada a cien metros en el caso de autopistas y vías rápidas. En lo que no regule la legislación específica de carreteras le será de aplicación lo determinado en general para el tipo de suelo establecido.

Mientras no se transforme y sea ocupado directamente por la infraestructura le será de aplicación el régimen previsto para el Suelo No Urbanizable con Protección Agrícola.

Es el caso del suelo ligado al futuro nuevo acceso viario a Valencia paralelo al trazado del Tren de Alta Velocidad, cuya delimitación tiene un carácter indicativo y que tendrá carácter definitivo después del correspondiente proceso de Evaluación Ambiental.

En la zona del plan afecta al Colector Oeste las obras que hayan de realizarse no supondrán menoscabo de la infraestructura y se cumplirá con las condiciones para asegurar el correcto funcionamiento, mantenimiento y futura ampliación de la misma.

Artículo 123. Cursos de agua. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección de cursos de agua. SNU-PH.

Se incluyen dentro de este ámbito el cauce de los barrancos del Fondo y del Ráfol o de La Foia, y el cauce de la Acequia Real del Xúquer, que se rigen por la normativa del SNU-PA. La diferencia entre los dos cursos es que la del Barranco de La Foia está ligada al uso hidráulico y al drenaje del territorio. Así, si en un futuro hubiera una recalificación sobre los terrenos contiguos de Suelo No Urbanizable de Régimen Común esta protección está ligada al cauce y a sus requerimientos y posibles modificaciones no a su trazado actual.

Se establece el uso público sobre los cauces prohibiéndose cualquier uso distinto del cauce de agua. Además, le será de aplicación las Normas de Integración Paisajística del artículo 130 de estas NNUU.

Art. 124. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias existentes en el término se consideran como elemento protegido, son bienes de dominio público de las comunidades autónomas y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, reguladas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo. El plano de ordenación estructural de la red primaria de dotaciones recoge el trazado de las vías pecuarias a su paso por el término municipal, debiendo entenderse la línea marcada como eje del trazado.

Son las siguientes:

Cordel del Camino de Ruzafa de 1.050 m de longitud y 37,5 de anchura

Vereda del Cementerio De Valencia de 2.250 m de longitud y 20 de anchura

El régimen de aplicación es el determinado por la legislación vigente y en especial por la Ley 3/1995, por la Ley del Suelo No Urbanizable de la C.V. y por la Instrucción de 13 de enero de 2.012 de la Consellería de Infraestructuras y Territorio de la C.V.

Sección G. Integración paisajística

Artículo 125. Normas de Integración Paisajística

Se denomina Normas de Paisaje, a las medidas preventivas y correctoras que acompañan al Estudio de Paisaje del Documento de Ordenación del Plan General de Albal en Suelo No Urbanizable, y que constituyen un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el propio Plan General, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.

Las normas que se establecen tienen como objetivo principal garantizar la integración paisajística de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos contenidos en ellas. A efectos de estas normas se establece una zonificación que combina la delimitación de las unidades de paisaje con la clasificación y calificación urbanística.

Las normas forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.1.h) de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las normas dispuestas en este documento se circunscribe al suelo no urbanizable del término municipal de Albal.

Vigencia y revisión

La vigencia de las directrices que fija esta normativa será indefinida a partir de la entrada en vigor del Documento de Ordenación del Plan General de Albal en Suelo No Urbanizable en tanto no se proceda a la revisión de este documento de ordenación.

Para todo lo que no quede regulado en las presentes normas, será de aplicación lo establecido en el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Objetivos de calidad paisajística que persiguen las normas

Tal y como se ha especificado en la memoria, para el ámbito de estudio se definen una serie de objetivos de calidad paisajística, cuya



consecución se pretende a través de la inclusión de determinados elementos en el catálogo de paisaje, la Infraestructura Verde, el diseño de unas normas de integración paisajística y la elaboración de unos programas de paisaje.

Artículo 126. Normas de aplicación directa según los tipos de suelo

Normas de aplicación directa para suelo urbano y urbanizable

Dado que el documento de ordenación se refiere exclusivamente al suelo No Urbanizable no se establecen Normas de Paisaje para el Suelo Urbano ni el Urbanizable.

Normas de aplicación directa para suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable serán de aplicación las normas anteriores y las que se establecen a continuación.

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural. No podrán presentar características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas. Serán de aplicación las normas establecidas para las edificaciones en SNU-PA.

2. Las actividades que se desarrollen en ellas serán compatibles con los valores protegidos y con el mantenimiento y la sostenibilidad del medio rural.

3. Se mantendrán los márgenes de los principales corredores escénicos (V-31, CV-33 CV-400) libres de edificación y carteles publicitarios, de modo que al circular por ellos se puedan divisar con claridad y nitidez los paisajes que conforman el término.

4. Los materiales utilizados para los acabados de fachadas y cubiertas deberán tener características de color, brillo y textura que se integren por su similitud a los usados en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto que presenten un aspecto neutro dentro del conjunto arquitectónico.

5. Se mantendrán aquellos elementos que ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, baldíos, linderos, fajas de hierba, setos caminos y similares.

6. Por lo que se refiere a la red hídrica de acequias se propone su mantenimiento y gestión, así como el establecimiento de labores de limpieza. El grado de protección de este sistema se establece como elevado en base a su consideración de paisaje agrícola tradicional valenciano.

7. En el medio natural, las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos, de las infraestructuras lineales, de conformidad con el apartado (a) del artículo 33 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

8. Cuando se desarrolle alguna actuación, se deberán incorporar los elementos significativos como condicionantes del proyecto, tales como resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración paisajística necesarias para no deteriorar la calidad paisajística, de conformidad con lo previsto en el apartado (c) del artículo 33 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

9. Se preservarán los hitos ambientales-paisajísticos, tales como laderas, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza (barrancos, acequias madre, los bienes de interés cultural, yacimientos arqueológicos, elementos etnológicos y el resto de los recursos paisajísticos incluidos en la Infraestructura Verde - Sistema de Espacios Abiertos), manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico.

10. Los taludes y desmontes de altura superior a un metro y todos aquellos cuya contención se realice con materiales artificiales, se tratarán con cubierta vegetal o con muros de contención de piedra en seco.

11. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

a. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente de interés, reflejado en el presente Estudio de Paisaje (Catálogo) y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

b. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de un incendio.

c. Evitará la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

12. Los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de menor impacto sobre el territorio y menor afección a los valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio.

13. El diseño de las vías de comunicación deberá contemplar desde el principio el paisaje como factor condicionante de las diferentes alternativas estudiadas y de los posibles trazados, justificándose la selección de la alternativa definitiva desde su integración paisajística.

14. Se tendrá en cuenta la potenciación del acceso, contemplación y disfrute del paisaje desde las infraestructuras en aquellas unidades de paisaje con valor paisajístico alto o muy alto y cuando se trate de recorridos escénicos, creando áreas de recreo y descanso, miradores y otros, elementos que a su vez deberán integrarse en el entorno visual. Especialmente se deberán cuidar y potenciar los puntos de conexión con el núcleo urbano, pasos inferiores de la autovía.

15. Los taludes de las vías de comunicación de nueva construcción deberán minimizar su pendiente, eliminar las aristas en la cabecera suavizando su transición y revegetarse o en su caso evitar el repelido excesivo de la superficie.

16. La revegetación de los taludes deberá realizarse con especies autóctonas que armonicen en textura y color con la vegetación del entorno, así mismo se tratará de especies de rápida implantación y fácil mantenimiento de forma que se asegure su persistencia en el tiempo.

17. Respecto de las edificaciones existentes se aplicará en primer lugar cuando no exista licencia que las ampare la restauración de la legalidad urbanística, considerándose a todos los efectos fuera de ordenación aquellas obras, instalaciones o parte de ellas no amparadas por la licencia. Las obras, instalaciones o partes de ellas, amparadas por licencia de edificación, o de antigüedad superior a cincuenta años a la entrada en vigor de las presentes normas, deberá adaptar a las presentes normas todos aquellos elementos sobre los que se intervenga para su modificación.

18. Cuando en el ámbito de actuación de un proyecto, entendiendo como tal la parcela catastral donde se vaya a actuar, exista algún elemento que, por su volumetría, situación, acabados, coloración a cualquier otro aspecto, no se adecúe a las características descritas en el Estudio de Paisaje o en estas NNUU para los elementos construidos, movimientos de tierra u obras de infraestructura, el proyecto deberá contemplar la remodelación del elemento en cuestión para lograr su adecuación. Todo esto sin menoscabo de la necesaria restauración de la legalidad urbanística cuando fuera necesario.

19. Los proyectos que incidan en el medio natural deberán justificar cada uno de estos aspectos partiendo de una documentación que refleje exhaustivamente el estado natural de los terrenos, las agresiones existentes actualmente, los elementos que deberán ser mantenidos y los que deberán ser recuperados.

Artículo 127. Normas de aplicación directa referentes a integración sonora y lumínica

1.- Se tomarán las medidas pertinentes para minimizar la contaminación acústica en aquellas zonas que, por sí mismas o por su cercanía a otras zonas, sean más sensibles a este factor en relación con el paisaje y en particular en el medio natural. Entre las medidas posibles a desarrollar cabe destacar:

a. Eliminar las fuentes de ruido.

b. Regulación del tráfico rodado.

c. Inclusión de sistemas de control del ruido, tales como barreras acústicas, tanto vegetales como de construcción, etc.

d. Cambio de la tipología del pavimento en los viales más ruidosos.

2.- Se tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna a la hora de establecer los usos sobre cada una de las zonas del término municipal, buscando la localización más adecuada de los focos emisores para la minoración de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de estos.

3.- Se mantendrán al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes (Parque Natural de La Albufera).

4.- Se buscará promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro energético sin menguar la seguridad.

5.- Se evitará la intrusión lumínica y, en todo caso, se minimizarán sus molestias y perjuicios.

6.- Las nuevas instalaciones y aparatos de iluminación que se vayan a colocar en Albal, deberán cumplir las siguientes características:

a. Las instalaciones y los aparatos de iluminación se han de diseñar e instalar de manera tal que se prevenga la contaminación lumínica y se favorezca el desarrollo, uso adecuado y aprovechamiento de la energía contando con los componentes necesarios para tal fin.

b. Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

c. Los componentes de los alumbrados se ajustarán adecuadamente a las características de los usos y de la zona iluminada y emitirán preferentemente en la zona de espectro visible de longitud de onda larga.

d. De acuerdo con los criterios de ahorro energético, se ha de priorizar en los alumbrados públicos exteriores la utilización preferente de lámparas de vapor de sodio de alta y baja presión (VASP Y VSBP).

e. Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

f. Las luminarias utilizadas serán cerradas o apantalladas.

g. Se han de adoptar programas de mantenimiento necesarios para la conservación permanente de las características de las instalaciones y los aparatos de iluminación.

7.- En los recursos paisajísticos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable de valor paisajístico muy alto y aquellos de especial interés etnológico, patrimonial y cultural se procurará una iluminación nocturna que permita su apreciación, siempre que las luminarias se ajusten adecuadamente a este uso y no causen en un aumento de la contaminación lumínica.

8.- Deberán mantenerse dentro de lo posible, libre de obstáculos las integradas en los campos de visión de los recorridos escénicos con el fin de mantener las actuales vistas hacia los elementos valiosos del entorno desde la escena urbana.

9.- Se protegerán todas las cuencas visuales dentro del Parque Natural de l'Albufera

Artículo 128. Normas de Integración Paisajística para el Catálogo de Paisaje.

1.- Las siguientes normas tienen por objeto definir los criterios necesarios para lograr los objetivos de calidad paisajística asignados a cada uno de los elementos del Catálogo de Paisaje.

2.- La protección alcanza a la parcelación, al sistema de comunicación y al de transporte del agua acoplado al territorio mediante un sistema de trazado quebrado por el cual el agua, las acequias, y los caminos llegan a todas las pequeñas parcelas de cultivo en iguales condiciones. Las dimensiones y trazados deberán mantenerse.

3.- En cuanto a los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje que se encuentren ubicados dentro del Parque Natural de la Albufera, con carácter general serán de aplicación los condicionantes establecidos para esta zona en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en la normativa propia del Parque Natural de l'Albufera, prevaleciendo, en cualquier caso, la norma que establezca mayores restricciones a los usos, aprovechamientos e intervenciones.

4.- Respecto a las acequias, cualquier intervención que se realice en las mismas deberá garantizar la conservación de sus valores funcionales. Además, en la Acequia de Albal y en la Acequia Real del Xúquer no se permite la realización de ningún tipo de cerramiento en su perímetro, ni de edificación en su entorno (a excepción de los motores de riego o casetas de compuertas).

5.- Con respecto a los caminos e itinerarios incluidos en el Catálogo de Paisaje y que se protegen, se permitirá:

- La señalización y mejora del firme empleando materiales y elementos respetuosos con el entorno que no produzcan impacto visual en el paisaje.

- La colocación de paneles informativos y educativos.

- La mejora de la iluminación y la dotación de mobiliario.

No se permitirá en aumento de las superficies asfaltadas, debiendo centrarse la mejora de pavimentos en el uso de tierras compactadas y/o estabilizadas por medios mecánicos, físicos o químicos.- En SNU-RC, se permiten vallados a una distancia mínima de 4 m respecto al eje del camino, y edificaciones para motores y naves de uso agrícola con una separación mínima de 10 m respecto a ésta.

- En SNU-PA, no se permiten vallados, y tan sólo se prevén edificaciones no visitables para motores.

En todos los casos los vallados deberán ser de malla metálica calada, de hueco mínimo 10x10 cm y sin base de obra.

6.-Con respecto a las Vías Pecuarias incluidas en el Catálogo de Paisaje, se permitirán:

- Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, así como las comunicaciones rurales, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícolas deberán respetar la prioridad del paso de los ganados. Con carácter excepcional y para uso específico se podrá autorizar por la Comunidad Autónoma la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y natural.

- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- El paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 16.2 de la LVP, previa autorización de la Comunidad Autónoma.

7.-Respecto a las masas vegetales de interés incluidas en el Catálogo de Paisaje se permitirán aquellos usos e intervenciones tendentes a su conservación y mantenimiento, prohibiéndose todos aquellos usos e intervenciones que sean susceptibles de causar daños a estas formaciones vegetales. En particular está expresamente prohibida la transformación de los terrenos de arrozal, con finalidad de obtención de suelo para cultivo de huerta o para otros usos no agrarios, mediante infraestructuras o equipamientos que provoquen o faciliten la desecación permanente o temporal de los terrenos, tales como aterramientos, muros, tubos y canales de drenaje, instalaciones de bombeo o cualquier otro tipo de obra o mecanismo permanente o temporal.

Para las masas vegetales ornamentales, en el caso de que una actuación urbanística las afecte, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan. Cuando ello no fuera posible, deberá reponerlas en su ámbito en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. Para las masas agrícolas de cítricos y hortícolas, las actuaciones permitidas en las normas urbanísticas deberán compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, salvo que ello no resultara posible, en cuyo caso se permitirá la supresión de aquellos ejemplares que resulten manifiestamente incompatibles con la actuación propuesta.

Artículo 129.-Normas de Integración Paisajística para el Sistema de Espacios Abiertos – Infraestructura Verde

1.- La Infraestructura Verde situada en Suelo No Urbanizable interior al parque natural de l'Albufera queda sometida al régimen establecido por la normativa propia de este.

La Infraestructura Verde situada sobre Suelo No Urbanizable con Protección Agrícola queda sometida a las normas establecidas para este tipo de suelo en los artículos 117 a 122 de estas normas.

La Infraestructura Verde sobre Suelo No Urbanizable No Protegido, elementos de comunicación tales como caminos y acequias, está sometida al régimen de protección propio, permitiéndose en ellos además de lo especificado en el punto 3 de este artículo, aquel tipo de actuaciones que sea imprescindible para el mantenimiento de su función, teniendo carácter de mínimo imprescindible, y realizado de forma que se altere lo menos posible las características físicas del elemento y de su entorno.

2.- Dado que engloba los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje además de las conexiones ecológicas y funcionales, es por lo

que respecto a las Normas de Integración Paisajística de los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje se considerará lo establecido en el artículo anterior.

3.-Con respecto a los caminos e itinerarios incluidos en el Sistema de Espacios Abiertos, se permitirá:

- La señalización y mejora del firme empleando materiales y elementos respetuosos con el entorno que no produzcan impacto visual en el paisaje.

- No se permitirá en aumento de las superficies asfaltadas, debiendo centrarse la mejora de pavimentos en el uso de tierras compactadas y/o estabilizadas por medios mecánicos, físicos o químicos.

- La colocación de paneles informativos y educativos.

Además, se crearán en ellos espacios destinados al tránsito peatonal y ciclista, de forma que se cree una red integrada de itinerarios destinados a este fin. En este sentido, se deberá permeabilizar la transición entre el casco urbano y el polígono industrial, y entre éste y el Parque Natural de la Albufera, mejorando para ello los pasos existentes en la actualidad.

4.-En cuanto al Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola, se podrán realizar en él vallados de parcelas, mientras que las edificaciones permitidas serán únicamente las destinadas a motores, las naves de uso agrícola y las tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad. No obstante, pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en esta clase de suelo.

5.-En cuanto a las zonas verdes incluidas en la Infraestructura Verde, en ellas se dará prioridad a las zonas adecuadas para la estancia y relación de las personas, juegos infantiles y elementos de carácter ornamental, admitiéndose pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta o infraestructuras urbanas subterráneas o superficiales, como centros de transformación, cuadros de alumbrado o equipos de alquiler de bicicletas. En todo caso, la edificabilidad máxima destinada a estos elementos no será superior a 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por otra parte, estas zonas verdes incluirán recorridos peatonales y ciclistas que faciliten la permeabilidad en sentido Este/Oeste.

6.-En los elementos de la Infraestructura Verde y Sistema de Espacios Abiertos se garantizará la accesibilidad y uso libre y seguro para todas las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Cuando éstos reúnan especiales valores culturales, se armonizarán las soluciones necesarias para satisfacer esta demanda sin merma de tales valores.

7.-No se permitirá cualquier actuación urbanística que merme la superficie del Sistema de Espacios Abiertos salvo previa justificación y aprobación por parte del órgano competente, siempre y cuando no afecte a la conexión de los espacios que lo integran.

8.-Las actividades que se desarrollen en la Infraestructura Verde serán coherentes con la conservación y mantenimiento de los valores ambientales, culturales y paisajísticos y las relaciones ecológicas que los unen.

9.-Se mantendrán los márgenes de los principales corredores ecológicos libres de carteles publicitarios para mantener la calidad visual del paisaje.

Artículo 130. Indicadores y Programas de paisaje

Indicadores de paisaje

Información relativa a los indicadores de paisaje a elaborar por las Dirección General de Territorio y Paisaje de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana:

1.- Superficie de la Infraestructura Verde propuesta, excluida la de espacios de valor ambiental o cultural con alguna figura de protección definida en la legislación vigente: 1.210.790 m<sup>2</sup>

2.- Presupuesto Municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje, con carácter anual: 6.000,00 €

Programas de paisaje

Se integran en estas Normas Urbanísticas, dado su carácter normativo, los Programas de Paisaje establecidos en el correspondiente Estudio de Paisaje de esta Plan General

Los Programas de Paisaje han de garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano o por su estado de degradación requieren intervenciones específicas e integradas.

1. Imagen y Restauración paisajística de los Bordes urbanos de la CV33.

2. Restauración paisajística de las Edificaciones en suelo agrícola.

3. Integración paisajística del Corredor entre La Marjal y La Huerta.

4. Restauración paisajística de la Vía Pecuaria.

5. Imagen urbana de las Áreas Industriales.

2022/2614