



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ESTUDIO BÁSICO DE SOLUCIONES PARA EL
SANEAMIENTO DE TITAGUAS (VALENCIA)



ETS INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y
PUERTOS.

ANEJO N.º 2.

URBANISMO.

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

CURSO 2018-2019

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

GRADO EN INGENIERÍA CIVIL

TUTOR: JUAN BAUTISTA MARCO SEGURA

AUTORA: ELENA MARTÍNEZ BELLIDO



Índice

1. Introducción.....	1
2. Demografía.....	1
3. Economía.....	2
4. Conclusión.....	3
5. HOMONNSS.....	3

1. Introducción.

El municipio de Titaguas se rige por unas normas urbanísticas que se encuentran recogidas dentro del documento adjunto (Homologación global modificativa de las normas subsidiarias de Titaguas).

El planeamiento municipal se aprobó el 26 de noviembre del año 1999 y desde entonces sigue vigente en el municipio.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN VIGOR A FECHA JULIO 2019						
DATOS MUNICIPALES				PLANEAMIENTO VIGENTE		
CPM	MUNICIPIO	POBLACIÓN	SUPERFICIE	TIPO	APROBACIÓN	BOP
46241	Titaguas	459	6321	HOMONNSS	26/11/99	06/06/00

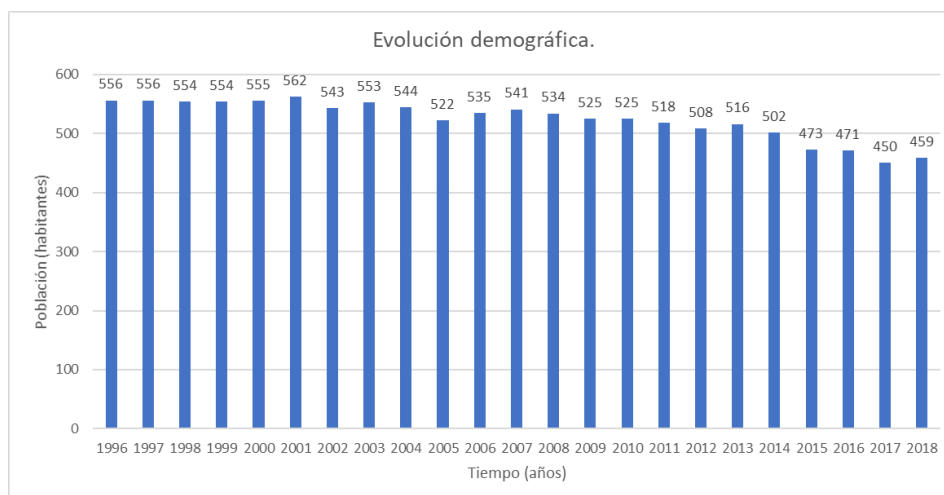
Tabla 1: Planeamiento municipal en vigor.

A continuación, se van a exponer a grandes rasgos las características del municipio relativas a la demografía y economía. De forma que se pueda obtener una visión de futuro acerca del urbanismo en el municipio.

2. Demografía.

Se ha realizado una gráfica (*gráfica 1*), a partir de los datos de población proporcionados por el INE, de manera que se puede observar la tendencia poblacional de Titaguas.

Se trata de un núcleo rural pequeño, con una tendencia decreciente, se puede apreciar que desde el año 2015 la población no supera los 500 habitantes. Por lo tanto, no se prevé crecimiento. Cabe destacar que en temporada estival y durante los periodos vacacionales, la población se triplica.



Gráfica 1: Evolución demográfica de Titaguas.

3. Economía.

La economía es esencialmente agrícola. El secano produce cereales, vino y almendras; las huertas, patatas, judías y verduras en general. Es muy importante la riqueza ganadera en porcino, lanar y caza. La industria está representada por fábricas de mantecados y de transformación agrícola en general, destacando la Cooperativa Agrícola 'Santa Barbara' que elabora el vino con la subdenominación de origen 'Alto Turia' y la bodega Polo Monleón.

El turismo se ve fomentado por el clima seco de montaña, por sus aguas frescas y alguna de cierto valor medicinal, y por su paisaje en el que se perfila el río Turia. Es de destacar las pinturas rupestres del 'Rincón del Escribano' objeto de protección desde febrero de 1984, y la ermita de la Virgen del Remedio situada al norte de la población.

4. Conclusión.

En caso de ejecutar la solución estudiada, no se verá afectado ningún bien protegido, ni el entorno ni el medio ambiente, tampoco reservas para especies en peligro de extinción o cañadas.

A partir de los apartados anteriores es posible concluir que, al realizar la solución estudiada, se dispondrá de capacidad de red suficiente para evacuar el municipio, ya que no se prevé un crecimiento urbanístico en él.

5. HOMONNSS.

Se adjuntan los apartados o capítulos de los siguientes documentos, por los cuales se rige el urbanismo en Titaguas, que se consideran oportunos para este anejo urbanístico.

- 5.1. Memoria justificada.
- 5.2. Normas urbanísticas.
- 5.3. Catálogo de bienes protegidos.
- 5.4. Plano delimitación de suelo urbano.

DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA

DILIGENCIA.- La presente Memoria de Homologación de las Normas Subsidiarias de Titaguas, consta de 6 folios, debidamente numerados y sellados con el de este Ayuntamiento, fue aprobada, provisionalmente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 24. agosto - 1999.

Titaguas, 18 de septiembre de 1999.



Secretario,
[Firma]

HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TITAGUAS

MEMORIA





INDICE

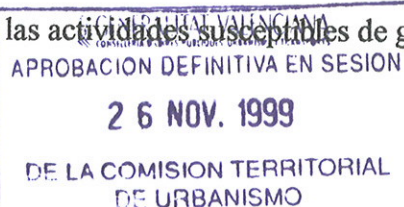
0.- ANTECEDENTES

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Conveniencia y oportunidad
- 1.2.- Objeto y alcance
- 1.3.- Síntesis de las características naturales del territorio. Encuadre geográfico.
- 1.4.- Determinaciones legales

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

- 2.1.- Directrices definitorias de la estructura de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- 2.2.- Clasificación del suelo.
- 2.3.- División del territorio en zonas de calificación urbanística.
- 2.4.- Ordenación del suelo no urbanizable.
- 2.5.- Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- 2.6.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
- 2.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo.
- 2.8.- Expresión de los objetivos y características básicas de planeamiento de desarrollo.
- 2.9.- Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.





2.10.- Red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas.

- 2.10.1.- Parques públicos.
- 2.10.2.- Equipamientos: redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal.
- 2.10.3.- Infraestructuras: espacios libres, jardines y otras dotaciones estructurales.
- 2.10.4.- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar.
- 2.10.5.- Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores.
- 2.10.6.- Yacimientos Arqueológicos.

2.11.- Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales.

2.12.- Secuencia lógica de desarrollo territorial.

2.13.- Ordenación de los municipios colindantes.

3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. OTRAS DETERMINACIONES

4.- MODIFICACIONES PUNTUALES Y SU JUSTIFICACIÓN

5.- EQUIPO TÉCNICO Y JURÍDICO REDACTOR

6.- PLANOS

ANEXO I.- CATALOGO DE GRANJAS LEGALIZABLES

ANEXO II.- FICHA SUPERFICIES

ANEXO III.- CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

ANEXO IV.- ADECUACION AL CONCIERTO PREVIO.



desarrollo de suelos aptos para urbanizar previstos en normas subsidiarias de planeamiento.

Es decir, la homologación resulta ser un expediente de planeamiento que afecta a todo o parte del término municipal y que tiene por objeto adecuar las determinaciones del planeamiento general, a las exigibles por la Ley Reguladora.

En resumen, el documento de homologación debe introducir o aclarar, en el planeamiento vigente, cuáles de sus determinaciones deben entenderse como ordenación estructural y cuáles deben considerarse ordenación pormenorizada.

En este sentido, la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero, sobre homologación de los planes de urbanismo a la Ley Reguladora señala en su apartado I.1 que la homologación no debe ser considerada como una adaptación del planeamiento a la Ley Reguladora. El objeto de la homologación es completar el planeamiento vigente a fin de diferenciar, dentro de sus determinaciones, aquellas que han de integrar la ordenación estructural de aquellas otras que han de reputarse de manera pormenorizada y en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas.

En cuanto al procedimiento de aprobación, el apartado III .1.A) señala que se tramitará por el procedimiento de modificación del Plan General siendo competente para declarar la homologación la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.-

2.1.- Directrices definitorias de la estructura de evolución urbana y de ocupación del territorio. (Art. 17.1.A. LRAU).

Estas directrices, según la Instrucción de Planeamiento, epígrafe II.3.3º, son los objetivos primordiales que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística vigente.

En este sentido, se respeta el modelo territorial existente teniendo en cuenta la realidad socio-económica de Titaguas y el contexto supramunicipal.

En cuanto a la ordenación en suelo urbano se pretende respetar todas las alineaciones actualmente existentes en el municipio de Titaguas estableciendo los mínimos retranqueos y variaciones posibles con la finalidad de conservar la forma tradicional de la trama urbana.

Por otra parte, la supresión del suelo urbanizable residencial responde a la escasa demografía y a la existencia de suelo urbano suficiente para cubrir las necesidades de la población. Como justificación de la existencia sobrada de suelo urbano, está la Reparcelación de la zona Faciosa, ya ejecutada.

COOPERACIÓN MUNICIPAL VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
26 NOV. 1999
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

7

Servicio de Asistencia Técnica

14 OCT 1999

Otro de los objetivos primordiales de esta ordenación es la delimitación clara del perímetro del suelo urbano y su cerramiento mediante fachada salvo por la zona más escarpada.

La realidad económica supone reordenar en suelo no urbanizable común o sin especial protección las actividades más características como son las granjas avícolas, porcinos y de conejos, las naves almacenes agrícolas e industrias de transformación de productos agrarios, así como permitir la implantación de actividades industriales previa declaración de interés comunitario.

Por último, las necesidades de adecuación de ciertos equipamientos deportivos, sociales, administrativos, sanitarios y de servicios, es otro objetivo que se está cumpliendo y que este documento de homologación recoge.

2.2.- Clasificación del suelo (Art. 17.1.B, LRAU)

El planeamiento clasifica el suelo del municipio de Titaguas, siendo el ámbito territorial de cada clase de suelo el que se define en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**.

Así, el suelo se clasifica en :

- A.- Suelo urbano**
- B.- Suelo No Urbanizable.**

B-1.- Suelo no urbanizable de especial protección.

- B.1.1.- Paisajístico forestal**
- B.1.2.- Reserva integral**
- B.1.3.- Forestal**
- B.1.4.- Arqueológico.**
- B-1.5.- Protección comunicaciones.**

B.2.- Suelo no urbanizable común.

- B.2.1.- Común**
- B.2.2.- Dotacional**
- B.2.3.- Parque público.**



2.3.- División del Territorio en zonas de calificación urbanística. (Art.17.1.C, LRAU).

Se califican como zonas los terrenos sometidos a un mismo régimen urbanístico municipal dentro de cada clase de suelo.

Según las clases de suelo y en el municipio de Titaguas, se clasifican las siguientes zonas:

- En suelo urbano:
 - Zona de Ordenanza 1
 - Zona de Ordenanza 2
- En suelo no urbanizable :
 - Zona de especial protección:
 - Paisajístico forestal
 - Reserva integral
 - Forestal
 - Arqueológico
 - Protección comunicaciones
 - Común:
 - Común
 - Dotacional
 - Parque público.

Estas zonas de ordenanza tienen su reflejo en las Normas Urbanísticas que forman parte integrante de este documento de homologación global modificativo.

2.4.- Ordenación del suelo no urbanizable (Art. 17.1.D. LRAU)

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística remite la regulación del suelo no urbanizable a la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana.

En este sentido, el art. 1 de la Ley 4/92 señala que los Planes Generales o Normas Subsidiarias clasifican el suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable del término de Titaguas se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Suelo no urbanizable de especial protección.

Esta categoría de suelo viene recogida como **suelo no urbanizable protegido en el plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**.



9

Servicio de Asistencia Técnica

14 OCT 1999

Por sus diferentes valores se distinguen cuatro usos, que son:

- 1.1.- Paisajístico-forestal
- 1.2.- Reserva integral
- 1.3.- Forestal
- 1.4.- Arqueológico
- 1.5.- Protección de comunicaciones.

Este último, no se encuentra en la trama del Plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo por su escasa dimensión pero sí que vienen grafiadas las franjas de protección y servidumbres de las vías de comunicación que se rigen por su normativa propia sectorial.

La zona de protección de los barrancos se recoge dentro del suelo no urbanizable de especial protección.

2.- Suelo no urbanizable común.

Dentro de esta categoría de suelo se distingue entre:

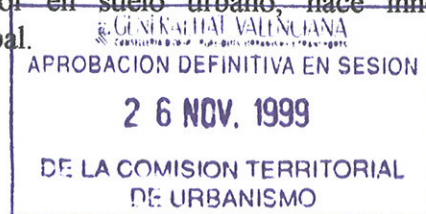
- 2.1.- Común
- 2.2.- Dotacional
- 2.3.- Parque público

En las Normas Urbanísticas se recogen las medidas necesarias que regirán en los distintos tipos de suelo.

2.5.- Delimitación de sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior (Art. 17.1.E, LRAU).

De acuerdo con el art. 20 de la Ley Reguladora el sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

La inexistencia de suelo urbanizable en el municipio de Titaguas unido a la no formulación de Planes de Reforma Interior ~~en suelo urbano, hace innecesaria la delimitación de sectores en el término municipal.~~





**2.6.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
(Art. 17.1. F. LRAU).**

Las servidumbres legales de los bienes de dominio público no municipal aparecen reflejados en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**. Estas son:

** Carretera Autonómica CV-35 de Valencia a Alpuente y Carretera de red local CV-345 de Titaguas a la Yesa.*

Conforme a la Ley 6/91 de 27 de marzo por la que se regula las carreteras de la Comunidad Valenciana, las **servidumbres de protección** son:

- en la Carretera Autonómica CV-35, de 25 m.
- la Carretera de red local CV-345, 18 m.

medidas ambas, desde la arista exterior de la calzada. Dichas franjas no podrán ser calificadas más que como espacio libre, si computar como zona verde para satisfacer la demanda dotacional y reflejadas en el plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo.

Respecto a la **zona de dominio público**, en ambas carreteras, consiste en sendas líneas situadas a una distancia de 5 m. en la Carretera autonómica CV-35, y de 3 m. en la Carretera de red local CV-345, medidas ambas desde la arista exterior de la explanación.

Se conectan al suelo urbano mediante dos rotondas cuya ejecución es competencia de la Administración titular de la carretera. Esta zona de protección de intersecciones y enlaces estará comprendida por sendos círculos de 200 m. de radio en la carretera Autonómica CV-35 y de 100 m. de radio en la Carretera de red local CV-345 recayentes, en ambos casos, fuera del suelo urbano.

** Yacimientos arqueológicos.*

En el término municipal de Titaguas existen treinta y un yacimientos arqueológicos, de los cuales seis están considerados bienes de interés local. Dichos yacimientos arqueológicos aparecen relacionados respecto de su situación y denominación en el **plano de Información nº. 2**, y detallados en el **plano de Ordenación nº. 2** y en el **plano de Clasificación nº 4-D**.

Todas las posibles actuaciones públicas o privadas que se realicen en los mismos deberán llevarse a cabo con la observancia de las medidas de protección señaladas en el art. 62 de la Ley 4/98, de 11 de Junio por la que se regula el patrimonio cultural (histórico - artístico) de la Comunidad Valenciana.



Son yacimientos arqueológicos considerados de interés local:

- Pico de la Lámpara
- S-62
- La Tejería
- Castillo de Cabrera
- El Castellar
- Rincón del Tío Escribano (descrito en el punto 3 de la *Delimitación de uno o varios núcleos o elementos históricos tradicionales* del presente documento)

Y tienen la siguiente calificación:

1.- *Pico de la Lámpara.*

En el mismo entorno que el "Rincón del Tío Escribano" pero situado sobre el impresionante pico que domina al pueblo, entre monte bajo y pinos repoblados, aparecen en su cima abundantes fragmentos de cerámica ibérica de pasta rojiza, cerámica tosca y fragmentos de cerámica realizada a mano junto a unos bancales que pueden representar restos de muros, pertenecientes probablemente a un poblado ibérico en altura.

2.- *Yacimiento arqueológico "S-62".*

En la estribación meridional del pico de "La Hocejilla", situado en una altozano formado en el paso natural del llano de Titaguas a la zona denominada Canales, en un paisaje de monte bajo, sabina coscoja y aliagas, se encuentra en la ladera este de una cima bastante erosionada, un yacimiento de fragmentos de cerámica a mano, ibérica lisa con decoración geométrica y medieval, dispersos en una superficie de 30x50 m. También se localizan en una superficie de 6x6 metros, clavitos, escorias y barritas de bronce. Se aprecian estructuras de muros de piedra seca en la ladera este.

3.- *Yacimiento arqueológico "La Tejería"*

En una ladera orientada al mediodía, con algunos abrigos, y prácticamente como prolongación del "Rincón del Tío Escribano", en un paisaje de campos yermos y matorral, aparecen dispersos restos de talla, lascas de sílex y fragmentos de cerámica a mano. Probablemente sea el yacimiento que con el nombre "Loma de las Cuevas" describe APARICIO ET ALII, en 1983 *Actividades arqueológicas desde 1979 a 1982. Varia II, Valencia, pp. 201-495*, donde se afirma la existencia de restos humanos en uno de los abrigos.

4.- *"Castillo de Cabrera".*

Sobre un cerro, a la izquierda de un angosto barranco tributario del barranco del Regajo, en la partida de Mailesa, en un paraje de bosque mediterráneo de pinos y matorral espeso, se encuentra los RESTOS DE UN POBLADO IBÉRICO PLENO, de unos 5.000 m² de extensión, con una importantes defensas. La muralla tiene al sur y al oeste un lienzo de unos 2 metros de grosor y unos 2,5 metros de altura por la

APROBACION DEFINITIVA EN SESION

26 NOV. 1999

12

DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

Servicio de Asistencia Técnica



cara sur. La parte norte se encuentra más deteriorada. Tiene dos torres de planta rectangular de 10x15 y de 12x15 metros, apreciándose la existencia de estructuras interiores.

5.- "El Castellar".

A la altura del km. 84 de la carretera CV-35 Valencia-Ademuz, tomando a la izquierda una pista forestal y un camino de acceso a pie pasado el corral del Catalán, en un paisaje de bosque mediterráneo con pinos y matorral encontramos un yacimiento arqueológico de la edad del bronce e ibérico, situado en la cima de un abrupto cerro de 885 metros de altura, con un impresionante cortado de unos 20 m. en su cara sur. El resto del yacimiento está defendido por fuertes muros. La planta del yacimiento es de forma alargada, con uno de sus extremos en punta. Tiene una longitud de 57 m. y una anchura máxima de 25, con una superficie aproximada de 1.100 m². En la ladera norte por donde se realiza el acceso, hay unos muros ciclópeos que podrían pertenecer a la rampa de acceso. Los fragmentos encontrados de cerámica a mano e ibérica lisa, aparecen con más profusión en su parte sur, donde se han caído algunos muros.

6.- Rincón del Tío Escribano.

(Este yacimiento arqueológico se describe en el punto tercero del apartado 2.11 "Delimitación de uno o varios núcleos o elementos históricos tradicionales (Art. 17.3, de la LRAU) del presente documento)

En la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Servicio de Patrimonio Arqueológico de la Comunidad Valenciana obra el Catálogo completo de los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Titaguas.

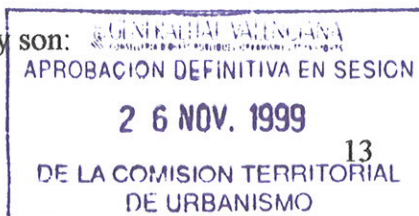
* Los márgenes del río Turia y Barrancos del M. de Titaguas, de acuerdo con la Ley 29/1985, de 2 de Agosto de Aguas y el RD. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio público hidráulico, están sujetos a:

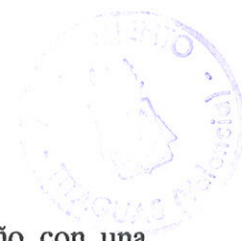
Una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades como son : servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Una zona de policía de 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

* Vías pecuarias: como bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma Valenciana, vienen regulados por L3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

En el municipio de Titaguas existen tres vías pecuarias y





1º.- La denominada Cordel nº. 14 o de Aras de Alpuente a Domeño con una anchura de 37'61 m. y longitud de 8.670 m.

2º.- Vereda de Titaguas con una anchura de 20'89 m. y una longitud de 7.795 m.

3º.- Vereda de Alpuente con una anchura de 20'89 m. y una longitud 3.897 m.

En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación, el nuevo trazado deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad y continuidad de los trazados junto con la del tránsito ganadero, de conformidad con el artículo 12 del citado cuerpo legal.

Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra la vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo de la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero.

* Zonas de afección de las redes de alta y baja tensión:

A las redes de alta y baja tensión de Iberdrola, le son de aplicación las afecciones señaladas por la L 40/1994, de 30 de diciembre de Energía Eléctrica, así como por el RD 3151/68 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Alta Tensión y Orden 27 marzo de 1991 de la Consellería, sobre extensión de redes eléctricas.

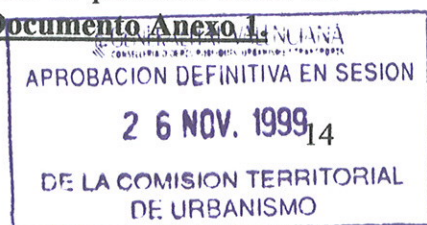
* Distancia de granjas al núcleo urbano:

Las instalaciones de granjas ovinas y porcinas en el suelo no urbanizable común del municipio de Titaguas están sujetas a unos límites en cuanto a la distancia que deben respetar respecto al núcleo urbano y entre sí.

De acuerdo con el criterio de la Comisión de Calificación de Actividades de la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente las distancias a núcleo de población habitada que deberán guardar serán como mínimo de 750 m. para granjas porcinas y de 250 m. para avícolas, ovinas, etc.. En el municipio de Titaguas tanto las granjas porcinas como ovinas y avícolas etc. respetarán la distancia de **1.000 m.** con el núcleo urbano para evitar molestias, olores, etc ...

En cuanto a la distancia de las granjas entre sí, deberán guardar 500 m. conforme a la Orden de 14 Febrero de 1996 y Orden de 30 de marzo de 1998 de la Consellería de Agricultura o cualquier otra que en su día se regule.

No obstante, las granjas ya existentes ubicadas dentro del perímetro de los 1.000 m. podrán legalizarse por respeto al patrimonio existente. En ellas se permiten obras de conservación pero no de ampliación y vienen catalogadas en el **Documento Anexo 1.**





2.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo (Art. 17.1.G LRAU).-

Las áreas de reparto se establecen en suelo urbano del municipio de Titaguas, conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Reguladora.

Así, en cuanto a las Unidades de Ejecución que se hubieren delimitado en suelo urbano, con anterioridad a esta Ley, donde no se hubiera determinado el aprovechamiento tipo éste se considera como el medio de la unidad. Estas unidades ya están reparceladas.

Con respecto al resto del suelo urbano no incluido en Unidad de Ejecución la delimitación de áreas de reparto se presume implícita por aplicación directa del artículo 63.2 de la Ley Reguladora. En este caso los aprovechamientos tipo quedan directamente determinados por la Ley.

2.8.- Expresión de los objetivos y características básicas del planeamiento de desarrollo. (Art. 17.1.H, LRAU).

No resulta aplicable esta determinación ya que la fijación de objetivos y características básicas se refiere a los sectores que se hayan previsto.

La inexistencia de sectores en el término de Titaguas supone la innecesidad de recoger los objetivos y características básicas del planeamiento de desarrollo.

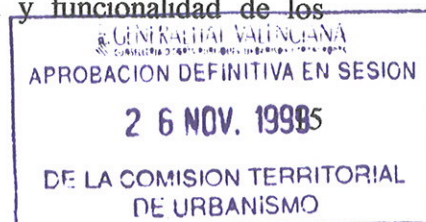
2.9.- Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso (Art. 17.1.I, LRAU).

La solución de accesibilidad del término de Titaguas viene resuelta en las Normas Subsidiarias limitándose el presente documento a la definición de las vías incluidas en la red primaria o estructural de comunicaciones.

Respecto a la ordenación de centros cívicos ésta viene recogida en las NNSS y su enumeración se recoge en el apartado siguiente.

2.10.- Red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas. (Art. 17.1 J. LRAU).

La red primaria de infraestructuras o dotaciones públicas, la integran la reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los





principales espacios de uso colectivo, todo ello de acuerdo con las determinaciones del artículo 17 apartados 1.J y 2 de la Ley Reguladora.

Las reservas de esta red figuran en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo** y son:

2.10.1.- Parques públicos: (Art. 17.2.A. LRAU)

De acuerdo con el apartado 2 A) del artículo 17 de la Ley reguladora, los Parques Públicos lo serán en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes. No obstante, cuando la población municipal no rebase los 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua para atender las necesidades sociales.

En el Municipio de Titaguas se localizan cuatro parques públicos cuya superficie se señala en el documento ANEXO 2 y que son los siguientes:

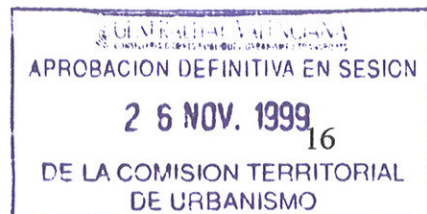
- a.- Parque Público El Calvario
- b.- “ “ La Calderona
- c.- “ “ La Ermita
- d.- “ ” Infantil

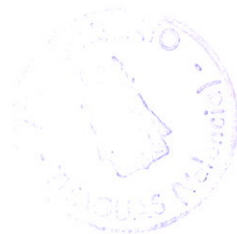
Teniendo en cuenta que la población del municipio de Titaguas es de 570 habitantes, la superficie total de parque público cubre las necesidades sociales.

2.10.2.- Equipamientos: redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal. (Art. 17.2.B, LRAU).

* **Red viaria** : Integrada por las carreteras de carácter autonómico y provincial, así como el resto de viales de acceso al núcleo urbano, la red viaria de caminos agrícolas del suelo no urbanizable y las vías pecuarias quedan reflejadas en el **plano correspondiente** y son:

- Carretera autonómica CV-35 de Valencia a Ademuz.
- Carretera de red local CV-345 de Titaguas a la Yesa.
- Red viaria agrícola local (caminos públicos) que sirve de comunicación y acceso entre las diferentes partidas rurales, con una anchura mínima de 5 m.
- Vía Pecuaria Cordel nº. 140 de Aras de Alpuente a Domeño con una anchura de 37'61 m.
- Vía Pecuaria: Vereda de Titaguas, con una anchura de 20'89 m.
- Vía Pecuaria: Vereda de Alpuente, con una anchura de 20'89 m.





Todos estos viales, por su ubicación, dimensión y función estructuran como se ha dicho la ordenación territorial del Término conforme al apartado 2 B) del artículo 17 de la Ley Reguladora.

2.10.3.- Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones estructurales. (Art. 17.2 C. LRAU.)

* *Polideportivo Municipal* : Por sus características, situación y servicio éste debe integrar la red primaria o estructural. Se encuentra localizado en suelo no urbanizable dotacional tal y como se recoge en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**, con una superficie señalada en el Documento Anexo 2.

* *Cementerio Municipal* : Forma parte de la red estructural al tratarse de un servicio público para todo el municipio, situado en suelo no urbanizable dotacional en la carretera provincial Titaguas a Alpunte con una superficie señalada en el documento anexo 2. Queda grafiado en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**.

* *Iglesia Parroquial* : Elemento de carácter histórico-artístico, creada como vicaría en 1.526, dedicada a la Transfiguración del Señor y situada en la Plaza de la Iglesia.

* *Ermita dedicada a la Virgen del Remedio*: Situada al Norte de la población y destrozada en la guerra entre carlistas e isabelinos, conforma la red primaria o estructural.

* Como equipamiento o servicio de carácter supramunicipal está la *Estación Depuradora de aguas residuales* con una superficie señalada en el Documento Anexo 2.

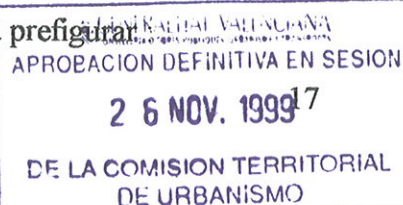
Está compuesta por la red de alcantarillado y la estación depuradora que vierten a un curso natural. Es de ámbito municipal pero tiene el interés comunitario a que se refiere la L 2/92, de 26 de marzo del Gobierno Valenciano sobre saneamiento de aguas residuales.

* *El vertedero de materiales inertes* con una superficie señalada en el documento anexo 2, es también un equipamiento de la red primaria o estructural del municipio de Titaguas. Queda reflejado en el plano de ordenación estructural.

* *Delimitación del Parque Natural del Pantano del Generalísimo y Serranía de Chelva*.

* *Parque de Bomberos*: Equipamiento estructural recién construido.

2.10.4.- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar



(Art.17.2.D, LRAU.)

No existen condicionantes de este tipo que sea conveniente anticipar respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar.

2.10.5.- Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores.
(Art. 17.2.E. LRAU.)

* *Líneas eléctricas de media y alta tensión y telefonía:*

En cumplimiento de lo preceptuado de la Ley al señalar que la entidad promotora debe efectuar consultas y negociaciones con las administraciones sectoriales afectadas por las determinaciones del Plan, se ha remitido oficio solicitando dicha información.

2.10.6.- Yacimientos Arqueológicos.

2.11.- Delimitación de uno o varios núcleos o elementos históricos tradicionales. (Art. 17.3, LRAU).

1.- En el suelo urbano se han diferenciado dos zonas de Ordenanza, zona de Ordenanza nº.1 y zona de Ordenanza nº.2. En la nº.1 se dictan normas más restrictivas precisamente por su carácter de núcleo histórico tradicional de conformidad con la regulación contenida en el art. 17.3 de la LRAU.

2.- Titaguas cuenta con un elemento histórico tradicional como es la Ermita dedicada a la Virgen del Remedio, Patrona oficial de Titaguas, situada al norte de la población y destrozada en la guerra entre carlistas e isabelinos.

Puede estimarse que la Ermita ya existía a finales del siglo XVI, pues los primeros datos a los que se hace referencia están fechados en el año 1.616.

Desde entonces, ha sufrido toda clase de reparaciones y transformaciones importantes. Ya en 1637 el Obispo de Segorbe, Ilmo. .Sr. D. Juan Bta. Pellicen, ordena: "...se repare y reteje el techo de ella ..." (Por entonces, no había más imagen en la Ermita que la de un cuadro.) En 1677 se restauró y se añadió una nave correspondiente al actual presbiterio. A principios del Siglo XVIII, se enriqueció con los altares laterales. Posteriormente se añadió el actual atrio y campanario. Quedó arruinada en la guerra civil de 1832 y a finales del XIX fue estucada y adornada, añadiéndose la fuente que existe



junto al atrio. A principios del siglo XX se levantó la sacristía. En 1.923, la Ermita, de estilo Renacimiento, medía 19 m. de largo por 9 m. de ancho y se encontraba amurallada. Además del altar mayor, de formas churriguerescas, disponía de seis altares laterales con imágenes y pinturas al óleo sobre lienzo. En la guerra civil de 1936 la Ermita fue destruida restaurándose con posterioridad (1942).

Su localización viene determinada en el plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo y su régimen de protección se ordena en las Normas Subsidiarias Vigentes.

3.- Las Pinturas Rupestres "Rincón del Tío Escribano".

Se les calculan una edad próxima a los nueve mil años, son de gran interés para el conocimiento del pasado del Pueblo Valenciano por su carácter de documento histórico, pero al mismo tiempo enriquecen notablemente el Patrimonio Artístico.

Se localizan a unos dos kilómetros de Titaguas hacia Aras, por la comarcal 234, a la derecha, en el barranco denominado La Loma de Las Cuevas.

El mejor grupo de pinturas se encuentra en un quebrado alero de un pequeño covacho situado a cierta altura sobre el nivel del terreno. En el mismo se representa una cabeza de cérvido o cáprido, escenas de caza y danza.

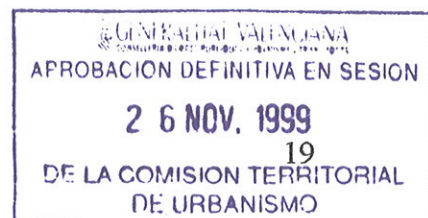
En otro covacho, situado a un nivel mucho más bajo que el descrito, también protegido con un muro de piedra en seco, para encerrar ganado y en la parte opuesta a la entrada, localizamos restos de otras figuras, al parecer un par de ciervos con cornamenta, mal conservados por estar la pared del abrigo muy ahumada y presentar coladas calcáreas que han cubierto las figuras.

Todas las representaciones son en color rojo, aunque varían los tonos, siendo los más claros los correspondientes a las figuras humanas esquemáticas en actitud de marcha.

El yacimiento quedó protegido a finales del mes de febrero de 1984 al elaborarse por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Titaguas con carácter urgente un proyecto de protección.

2.12.- Secuencia lógica de desarrollo territorial (art. 17.4. LRAU)

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 17 de la Ley Reguladora se determinará la secuencia lógica de desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas.





La inexistencia de Unidades de Ejecución en el suelo urbano de Titaguas supone la innecesariedad de definir un orden básico de prioridades. Asimismo, la inexistencia de suelo urbanizable incluido en sectores supone la innecesariedad de definir un desarrollo programado. Ha quedado expuesto en esta Memoria el mínimo desarrollo previsible motivo por el cual queda desclasificado un suelo urbanizable que no tenía previsión de desarrollo alguno.

2.13.- Ordenación de los municipios colindantes (Art. 17.6, LRAU).

Se ha reflejado en el Plano de Ordenación Estructural y Clasificación del suelo, la ordenación de los terrenos colindantes al municipio de Titaguas así como la clasificación de suelo vigente en dicho término. Todo ello conforme al art. 17.6 Ley Reguladora y art. II.3.9 de la Instrucción de Planeamiento.

A tal fin, el suelo no urbanizable común del municipio de Titaguas que linda con el de protección paisajístico-forestal del municipio de Chelva queda reclasificado como éste.

Asimismo, el suelo no urbanizable común del término de Titaguas que linda con el suelo no urbanizable de protección especial del municipio de Alpuente, se reclasifica como éste.

Ambas reclasificaciones se justifican en el mayor grado de protección del suelo de los municipios colindantes.

3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA : OTRAS DETERMINACIONES (Art. 18 LRAU)

Conforme al artículo 18 de la Ley Reguladora la ordenación pormenorizada para suelo urbano se recoge en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que la homologación únicamente se remite a dicho instrumento.

Entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada se encuentra todo el resto de elementos que conforman la trama urbana y sus alineaciones y alturas de las edificaciones, así como el resto de dotaciones públicas y redes de servicios públicos.

Entre las dotaciones figuran:

- Grupo escolar: situado en el casco urbano, en la calle Mesón, señalado en el documento anexo 2.
- Casa de Cultura, situada en la Avda. Simón de Rojas Clemente y Rubio.
- Ayuntamiento, se encuentra situado en la Plaza de la Iglesia.
- Centro de Salud, en construcción, ubicado en el casco urbano.
- Centro Social y administrativo, en proyecto.



**HOMOLOGACIÓN GLOBAL
MODIFICATIVA
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE TITAGUAS**

**N O R M A S
U R B A N I S T I C A S**

GENERALITAT VALENCIANA
COMISSIÓ GENERAL D'URBANISME I TERRITORI
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
2 6 NOV. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

28



INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAP. I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Art. 1.- Clasificación del suelo.
- Art. 2.- Suelo urbano.
- Art. 3.- Suelo No Urbanizable.

CAP. II.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Sección 1.- Zona de Ordenanza 1

- Art. 4.- Ambito.
- Art. 5.- Alineaciones
- Art. 6.- Usos
- Art. 7.- Altura de la edificación
- Art. 8.- Cubiertas
- Art. 9.- Profundidad edificable.
- Art. 10.- Parcela mínima.
- Art. 11.- Vuelos.

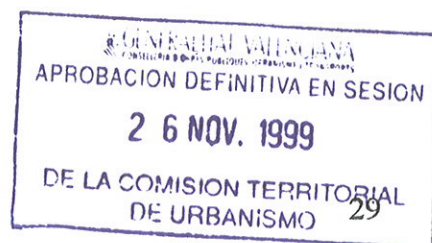
Sección 2.- Zona de Ordenanza 2

- Art. 12.- Ambito
- Art. 13.- Alineaciones
- Art. 14.- Usos
- Art. 15.- Altura de la edificación
- Art. 16.- Cubiertas
- Art. 17.- Profundidad edificable.
- Art. 18.- Parcela mínima.
- Art. 19.- Vuelos.

CAP. III.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.- Suelo no urbanizable común.

- Art. 20.- Criterios de delimitación
- Art. 21.- Régimen jurídico
- Art. 22.- Condiciones de la edificación
- Art. 23.- Interpretación.





Sección 2.- Suelo no urbanizable de protección especial.

- Art. 24.- Criterios de delimitación.
- Art. 25.- División en zonas
- Art. 26.- Usos permitidos y prohibidos
- Art. 27.- Protección de las masas arbóreas.
- Art. 28.- Delimitación del parque natural.

Sección 3.- Suelo no urbanizable de protección de comunicaciones y servicios

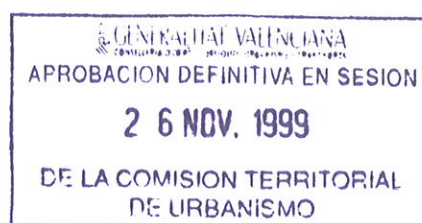
- Art. 29.- Criterios de delimitación
- Art. 30.- Régimen urbanístico
- Art. 31.- Régimen jurídico.

CAP. IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS VIVIENDAS

- Art. 32.- Alineaciones.
- Art. 33.- Altura de la edificación.
- Art. 34.- Medición de la altura.
- Art. 35.- Tolerancia de las alturas
- Art. 36.- Medianeras
- Art. 37.- Patios interiores
- Art. 38.- Patios mancomunados
- Art. 39.- Escaleras
- Art. 40.- Condiciones de iluminación y ventilación
- Art. 41.- Condiciones de acabado de los edificios.

CAP. V.- PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS Y CONJUNTOS

- Art. 42.- Areas y elementos de carácter histórico-artístico.
- Art. 43.- Areas y elementos de uso y dominio público.





NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAP. I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art.1.- Clasificación del Suelo.

Para el desarrollo y aplicación de las Normas Subsidiarias del Municipio de Titaguas, el suelo se clasifica como URBANO y NO URBANIZABLE, siendo el ámbito territorial de cada clase de suelo el que se define en el **plano de Ordenación Estructural y Clasificación del Suelo**.

Art. 2.- Suelo Urbano.

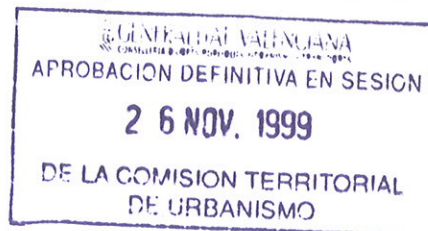
Es suelo urbano el que así se encuentre delimitado en los planos de ordenación y que se define conforme al apartado segundo del artículo 9 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 6/1994 de 15 de noviembre.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas.

En la zona de Las Eras, de suelo urbano consolidado, se podrá actuar mediante ámbitos de actuación aislada uniparcalaria, admitiéndose en caso de conflicto, la reparcelación por normalización de fincas. Asimismo se podrá actuar mediante Actuaciones Integradas siempre que en el correspondiente ámbito sólo se incluya como dotacional los terrenos de los viarios colindantes a las parcelas.

Art. 3.- Suelo no urbanizable

Es suelo no urbanizable aquel que así se encuentre delimitado en los planos de ordenación y que se define conforme al apartado tercero del artículo 8 de la Ley Reguladora y por remisión de ella al artículo 1 de la Ley del Suelo no urbanizable, 4/1992 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana.





CAP. II.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I.- ZONA DE ORDENANZA 1

Art. 4.- Ambito

Será el que determina el **plano de Zonificación**.

Art. 5.- Alineaciones.

Serán de aplicación las que determina el **plano de Alineaciones**.

Art. 6.- Usos.

En la zona de Ordenanza 1 se permitirán sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cualquier uso con las siguientes limitaciones :

- a) El nivel sonoro máximo a 10 metros de los límites donde se desarrolla la actividad o en cualquier otro punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima, medido en la escala A no sobrepasará los siguientes límites :

	<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>De 22 a 8 horas</u>
Viviendas	55 dBA	40 dBA
Comercios, espectáculos	60 “	40 “
Almacenes o industrias	65 “	40 “
Otros	65 “	40 “

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- b) Evitación de vibraciones molestas. Los motores y maquinaria se situarán a más de un metro de distancia de los lindes de cada parcela.

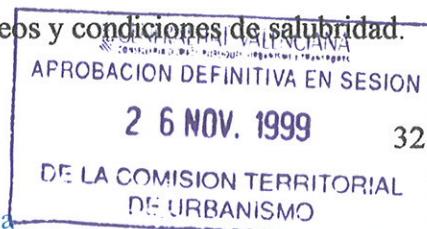
La Corporación Municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto.

- c) Que no exista riesgo de incendio o explosión.

- d) Que no se produzcan malos olores.

- e) Que los vertidos sean susceptibles de eliminación con una simple instalación biológica.

- f) Que los locales no residenciales dispongan de aseos y condiciones de salubridad.



Servicio de Asistencia Técnica



- g) Que tengan una potencia máxima instalada en elementos de producción y electromotores que no supere los 7 C.V. y con una superficie de techo menor o igual a 400 m²

Art. 7.- Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 10'5 m. correspondiente a planta baja (máximo 4'5 m.) y dos plantas piso (máximo 3 m/planta)

Se permite la utilización del espacio generado entre los faldones de la cubierta inclinada, siempre que no se sobrepase la altura máxima edificable en la cornisa.

Art. 8.- Cubiertas.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con canalón en el alero para recogida de aguas pluviales que se llevarán a la calle mediante tubo adecuado.

La pendiente máxima de la cubierta inclinada será del 60%, medida desde los planos de las fachadas exteriores, con una altura máxima de cumbrera de 4'5 m.

Se permite la formación de terrazas transitables retranqueadas 1'50 metros de la línea de fachada y con una anchura libre del 50% del ancho de la fachada donde recaiga la citada terraza. El espacio retranqueado deberá resolverse necesariamente con cubierta inclinada y con la misma pendiente que el resto del faldón, prolongándose todo él hasta la cornisa de la fachada.

A los edificios *públicos* situados en la zona de Ordenanza 1 se les podrá aplicar la normativa de la Zona de Ordenanza 2.

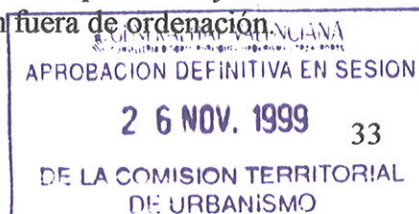
Art. 9.- Profundidad edificable.

Será la que aparezca grafiada en el **plano de Alineaciones** en el que constan las alineaciones exteriores y las alineaciones interiores de las manzanas.

Art.10.- Parcela mínima.

La superficie mínima de una parcela edificable será de 60 m² con un frente mínimo de 4 m. de fachada a cualquier calle, y con las condiciones establecidas en el art.36.1

Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima aquellas cuyos edificios colindantes estén totalmente consolidados y no se encuentren **fuera de ordenación**





Art. 11.- Vuelos.

1. Se prohíben los vuelos cerrados. Los antepechos se realizarán con barandillas metálicas o de madera, no permitiéndose antepechos de obra o similares.
2. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en la misma planta de una fachada, no será superior al 50 % de la longitud de la fachada medida en esa planta .
3. La longitud máxima del vuelo será el 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 60 cm.
4. A efectos de anchura reguladora de calle, se tomará ésta en el punto medio de la fachada donde se pretende sacar voladizo.
5. En los edificios entre medianeras, los balcones se separarán como mínimo 60 cm. del eje de la medianería.
6. La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante, hasta el plano inferior del forjado del vuelo, será de 2,50 metros.
7. Se permiten aleros con un máximo de 40 cms. de vuelo.

SECCIÓN 2.- ZONA DE ORDENANZA 2

Art. 12.- Ámbito

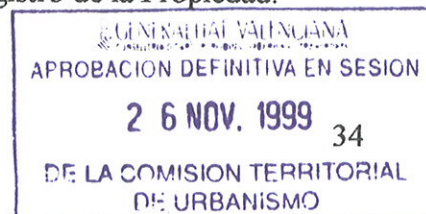
Será el que determina el **plano de Zonificación**.

Art. 13.- Alineaciones.

Serán de aplicación las que determina el **plano de Alineaciones**.

La línea de la edificación podrá retranquearse total o parcialmente de la línea oficial de fachada, en cuyo caso, las medianeras de los edificios colindantes deberán recibir el mismo tratamiento de acabado que las fachadas de cualquiera de los edificios contiguos.

Caso de no existir edificio colindante, se deberá asumir este compromiso reflejándolo en la escritura de declaración de obra nueva y Registro de la Propiedad.





Art. 14.- Usos.

Se permitirán los usos compatibles con los condicionantes de las actividades señaladas en el art. 6 y que tengan una potencia máxima instalada en electromotores y elementos de producción que no supere los 25 C.V.

Art. 15.- Alturas

En edificios residenciales la altura máxima de la edificación será de 10'5 m. correspondiente a planta baja (máximo 4,5 m.) y dos plantas piso (máximo 3m/planta).

En los edificios con uso industrial, podrá elevarse la edificación en el espacio interior de manzana hasta una altura máxima de 6'5 m. en su punto más elevado. En este caso, dicha sobreelevación deberá quedar separada un mínimo de 4 m. de la alineación interior de manzana.

Excepcionalmente en estos edificios de uso industrial, con una justificada exposición de motivos se podrá solicitar al Ayuntamiento la ampliación de la altura máxima de planta baja a 5'5 m. siempre y cuando la calle de entrada a dicha planta baja tenga un ancho mínimo de 8 m. entre alineaciones opuestas y en toda su longitud. En estos casos queda prohibida la elevación de 1 m. de fachada para la formación de cambra, siendo la altura máxima permitida de 11'5 metros.

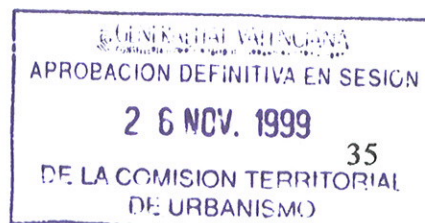
Art. 16.- Cubiertas.

No será obligatorio en esta zona el uso de cubiertas inclinadas, aunque con objeto de potenciarlo sólo se permitirá la elevación de 1 m. por encima de la altura máxima para formación de cambra cuando la cubierta sea inclinada, excepto cuando la planta baja haya superado los 4'5 m. según lo determinado en el art. 15 de esta sección.

La pendiente máxima de la cubierta inclinada será del 60%, medida desde los planos de las fachadas exteriores, con una altura máxima de cumbrera de 4'5 m.

Art. 17.- Profundidad edificable.

En las plantas altas de las edificaciones de la zona de Ordenanza 2 la profundidad edificable máxima será la que aparezca grafiada en el **plano de Alineaciones** en el que constan tanto las alineaciones exteriores como las alineaciones interiores de manzana.





Art. 18.- Parcela mínima.

La superficie mínima de una parcela edificable será de 60 m² con un frente mínimo de 5 m. de fachada a cualquier calle, y con las condiciones establecidas en el art.36.1

Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima aquellas cuyos edificios colindantes estén totalmente consolidados y no se encuentren fuera de ordenación.

Art. 19.- Vuelos

1. Se permiten los vuelos cerrados.
2. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en la misma planta de una fachada, no será superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en esa planta .
3. La longitud máxima del vuelo será el 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 100 cm.
A efectos de anchura reguladora de calle, se tomará ésta en el punto medio de la fachada donde se pretende sacar voladizo.
4. En los edificios entre medianeras, los cuerpos volados se separarán del eje de la medianería una distancia igual al vuelo y como mínimo 60 cm.
5. La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante, hasta el plano inferior del forjado del vuelo, será de 3,50 metros.
6. Se permiten aleros con un máximo de 40 cms. de vuelo.

CAP. III.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 20.- Criterios de delimitación

El suelo no urbanizable común lo forman las áreas señaladas en los planos. Su uso es preferentemente agrícola, careciendo de especial relevancia ecológico-paisajística y no siendo explotados forestalmente.





Para evitar el deterioro del suelo no urbanizable protegido, para las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable común se deberá considerar una franja de protección de 50 mts. contados desde el límite del suelo no urbanizable común hacia el interior del propio suelo, en la que estará prohibido cualquier tipo de construcción (vivienda, almacén, granja, etc.) siendo no obstante permitidos los usos agrícolas característicos de este tipo de suelo.

Art.21.- Régimen jurídico.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común estarán sujetos a los deberes que se establecen en el art.5.B) de la L 4/92 del suelo no urbanizable.
2. En esta clase de suelo pueden realizarse, con las características de su función propia y de su legislación reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, de conformidad con el art. 7 de la Ley 4/92 del suelo no urbanizable.
3. También podrán autorizarse, previa licencia urbanística y conforme al art. 8 de la Ley 4/92 del suelo no urbanizable:
 - a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
 - b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
 - c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
 - d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
 - e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
4. El uso principal será el agrícola, permitiéndose también las actividades forestales, las mencionadas en el punto anterior, las edificaciones vinculadas directamente a la actividad agrícola y, con respecto a las actividades industriales y productivas, se requerirá la previa Declaración de Interés Comunitario.



*El presente documento ha
sido aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de 25-Fe-
brer-2000
Tratado, 26-Febrero-2000
El Secretario,
Andrés*



Art.22.- Condiciones de la edificación.

Se establece una edificabilidad distinta según los diferentes usos :

22.1.- Viviendas unifamiliares

- a) La parcela mínima edificable será de 10.000 m². Para su constatación a efectos de concesión de licencia, será exigible el certificado de Registro de la Propiedad y copia del parcelario catastral.
- b) Una edificabilidad máxima de 0,03 m² construidos por m² de parcela (0,03 m²c/m² s) estableciéndose un tope máximo de 300 m² construidos cualquiera que sea el tamaño de la parcela.
- c) Una altura máxima de 6,50 m. medida desde la rasante natural del terreno.
- d) Unos retiros mínimos a lindes de 6 m.
- e) Tratamiento de fachada en todos los cerramientos dada la condición de edificación aislada, lo que supondrá como mínimo que los cerramientos quedarán enfoscados y pintados.
- f) La licencia quedará supeditada a la obtención de la autorización prevista en el art. 8.1 L 4/92 para viviendas unifamiliares.
- g) Tener solucionado el abastecimiento de agua, electricidad y la eliminación de residuos.
- h) La dimensión máxima para construcciones destinadas a almacenaje de aperos o productos del campo será de 20 m² construidos, no exigiéndose en este caso una superficie mínima de parcela.
- i) Las viviendas ya construidas en el momento de la aprobación de estas N.S. podrán realizar obras de consolidación y reforma que no supongan un incremento superior al 15% de su superficie construida en el momento de la aprobación de estas Normas.
- j) Para el otorgamiento de licencia de construcción de viviendas aisladas se exigirán los requisitos establecidos en el artículo 10 de la Ley 4/1.992 de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, modificado por el artículo 1 de la Ley 2/1.997 de la Generalitat Valenciana.

22.2.- Granjas.

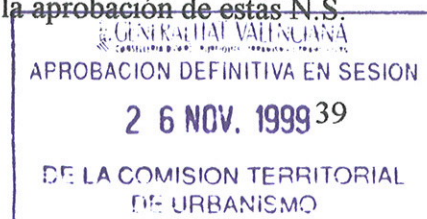
El suelo no urbanizable común, apto para granjas agropecuarias está constituido por aquella zona grafiada en los planos, que presenta unas mejores condiciones para este uso debido a su situación respecto al núcleo de población (mínimo 1.000 metros) y a sus posibilidades de comunicación y de dotación de puntos de agua para su abastecimiento.

Para instalaciones agropecuarias deberán cumplirse las condiciones siguientes de edificabilidad:



5 ABR. 2000

- c) La parcela mínima edificable tendrá 5.000 m². Para su constatación a efectos de concesión de licencia será exigible el certificado del Registro de la Propiedad y copia del parcelario catastral.
- d) Una edificabilidad máxima de 0,25 m² construidos por m² de parcela (0,25 m² c / m²s).
- e) Una altura máxima de cornisa de 6,5 m. medidos desde la rasante natural del terreno.
- f) Unos retiros mínimos a lindes de 6 m.
- g) Cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a condiciones higiénicas, distancias mínimas a poblaciones, etc.
- h) La distancia mínima de las granjas a los núcleos de población será de 1.000 m. y la distancia que deben guardar las granjas entre sí será de 500 m. de acuerdo con la orden de 14 de Febrero de 1996 y de 30 de marzo de 1998 de la Consellería de Agricultura.
- i) La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.
- j) Las granjas estarán convenientemente aisladas mediante cerca, haciéndose una plantación de árboles alrededor de la granja que será más tupida en las zonas situadas entre las granjas y los núcleos de población más cercanos y teniendo en cuenta para la misma los vientos dominantes.
- k) El tratamiento exterior de los paramentos tendrá el acabado de fachada y como mínimo, los paramentos enfoscados y pintados.
- l) Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Moletas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de la Ley de Protección del Ambiente Atmosféricos, Ley de Aguas y sus Reglamentos 29/1985, para la concesión de la licencia de obras de las granjas, deberá aportarse además de los proyectos técnicos de edificación, toda la documentación necesaria sobre tomas de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utilización del estiércol y todas las demás determinaciones que permitan juzgar sobre la no-agresividad ambiental ni molestias a terceros que pudiera ocasionar la implantación de granjas.
- m) Para las granjas construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas y que estén legalizadas y situadas a una distancia de la población de 1.000 m. como mínimo, podrán autorizarse obras de ampliación y reforma siempre que la superficie construida existente en el momento de la aprobación de estas N.S. no se incremente en más del 25%.





- n) En cuanto a las granjas construidas con anterioridad a la aprobación de la Homologación y que se encuentren dentro del perímetro de los 1.000 metros de la población cuya relación viene señalada en el documento anexo 1, quedan legalizables. No se permiten obras de ampliación, pero sí de conservación.

22.3.- Naves, almacenes agrícolas e industrias de transformación de productos agrarios.

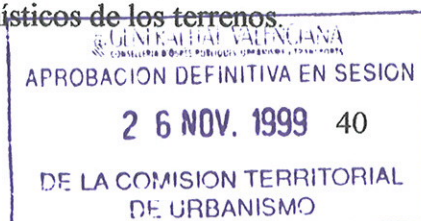
Se regula conforme a los artículos 11 y 12 de la Ley 4/92.

El suelo no urbanizable común que se grafia en los planos será apto para la ubicación de naves, almacenes agrícolas e industrial de transformación de productos agrarios con las condiciones siguientes de edificabilidad :

- a) Parcela mínima edificable 5.000 m². Para su constatación a efectos de concesión de licencia, será exigible el certificado de Registro de la Propiedad y copia del parcelario catastral.
- b) Una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² (0,25 m² construidos por m² de parcela).
- c) Una altura máxima de 6,5 medida desde la rasante natural del terreno, con un tope máximo de 9 metros hasta la cumbre, igualmente medidos desde la rasante natural del terreno.
- d) Retiros mínimos a lindes 6 m.
- e) Tratamiento de fachada en todos los cerramientos, lo que supondrá como mínimo que los cerramientos quedarán enfoscados y pintados.
- f) Tener solucionado el abastecimiento de agua, electricidad, eliminación de residuos sólidos y tratamiento de aguas residuales.
- g) La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.

22.4.-: Actividades industriales y productivas.

Para estas actividades no se delimita un parámetro en el suelo no urbanizable. Se requiere, en todo caso, la previa declaración de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos.





Esta Declaración de Interés Comunitario se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de acuerdo con los apartados 1, 2 y 3 del artículo 18 de la L 4/92 del suelo no urbanizable.

Se establecen las mismas condiciones de edificabilidad que el apartado anterior (22.3).

Art. 23.- Interpretación.

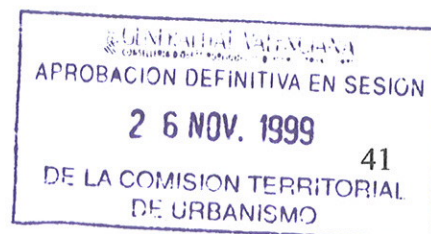
Las dudas que se suscitasen en la interpretación de estas Normas deben resolverse en el sentido de defensa y protección del medio ambiente.

SECCION 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Art. 24.- Criterios de delimitación.

El suelo no urbanizable de protección especial (S.N.U.P.E.) está formado por las áreas señaladas en los **planos como suelo no urbanizable protegido**, a las que se debe otorgar una especial protección en razón de alguna de las características siguientes:

- a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos o masas de agua y demás elementos naturales que determinen el equilibrio de los ecosistemas existentes, en parques naturales, sitios o parajes, o aisladamente considerados.
- b) Interés de las formaciones geológicas y del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación y explotación mineras, extracciones en uso o desuso.
- c) Interés forestal, agrícola o ganadero, actual o potencial, por las posibilidades de explotación económica de sus recursos.
- d) Interés de los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico, típico o tradicional que contengan algún elemento señalado de carácter cultural.





Art. 25.- División en zonas.

Dentro del suelo no urbanizable de protección especial diferenciaremos zonas en función de sus características y de las actuaciones que sobre ellas se puedan ejercer.

Para esta división en zonas ha sido básico el estudio realizado por ICONA para el Plan de Ordenación Integral del Pantano del Generalísimo en el año 1.973, en el que mediante el estudio de los factores ecológicos, dasométricos, protectores, económicos y sociales se concluye que la producción maderable es la preferente y se diferencia tres posibles usos de los terrenos que son, el protector, el recreativo, y el productor. En función de estos criterios dividiremos el S.N.U.P.E. en varias zonas:

1.- SUBZONA A.- Terrenos destinados a protección. Se reservarán para este objetivo las laderas inmediatas al Río Turia dada la gran pendiente que presentan.

En esta zona se deberá conservar el arbolado y matorral que sustentan al objeto de impedir la erosión y destrucción del medio.

Por otra parte, son estas las áreas de mayor belleza paisajística, lo que refuerza la necesidad de su protección.

Podrán realizarse, sin embargo, talas de conservación y mejora de la masa forestal.

2.- SUBZONA B.- De reserva integral. Son terrenos que se dejarán evolucionar por sí mismos sin intervención alguna del hombre sirviendo de elemento de comparación con otras zonas influenciadas por éste. Para este fin se ha elegido por su difícil accesibilidad la zona situada entre el cauce del Turia y el límite oriental del término municipal de Titaguas.

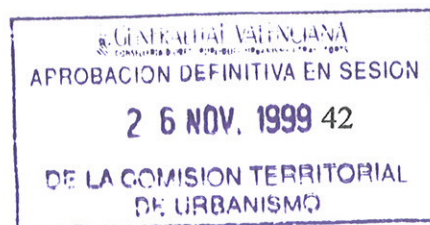
3.- SUBZONA C.- Zona forestal. Son los terrenos del municipio, además de los incluidos en las subzonas anteriores, que tienen una marcada vocación forestal.

4.- SUBZONA D.- Protección Arqueológica.

5.- SUBZONA E.- Protección comunicaciones.

Art. 26.- Usos permitidos y prohibidos.

Según señala el artículo noveno de la L4/92, en esta categoría de suelo, no se podrán ubicar instalaciones, ni construcciones ni obras salvo aquellas que expresa y excepcionalmente tenga previstas el planeamiento, a cuyo efecto no procede ninguna previsión especial.





En general en estas zonas sólo se permiten los usos o instalaciones forestales prohibiéndose las actividades extractivas, los movimientos de tierra y las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura.

Se permiten sin embargo, las instalaciones de interés público y social debidamente justificadas como son las instalaciones de carácter recreativo.

Para las instalaciones de carácter recreativo se deberá presentar el correspondiente proyecto con especificación de su situación, intensidad máxima de uso y grado de equipamiento.

El proyecto deberá ser informado favorablemente por el Ayuntamiento, Consellería de Agricultura y Comisión Provincial de Urbanismo.

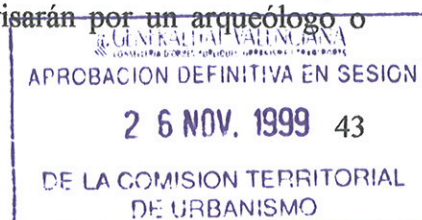
Se pueden prever tres grados de equipamiento según la fragilidad de la zona y previsión de visitantes :

- a) Grado I : Dotación mínima.
Infraestructura : Caminos de acceso, aparcamientos, sendas, fuentes y señalización.
Instalaciones : Acampada, servicios con saneamiento, depósitos de residuos y refugios.
- b) Grado II : Dotación media.
Infraestructura: Igual que el anterior más abastecimiento de aguas y energía eléctrica.
Instalaciones: Las del grado I más campamento de caravanas, bar, miradores, juegos infantiles y piscina.
- c) Grado III: Dotación completa.
Infraestructura: Igual que el grado II
Instalaciones: Las del Grupo II, más algunas de las siguientes: comedores rústicos, polideportivos, albergues.

En el suelo no Urbanizable de especial protección arqueológica se deberán observar las medidas protectoras señaladas en el art. 62 de la Ley 4/1.998 de 11 de junio por la que se regula el patrimonio cultural de la Comunidad Valenciana, en el que se establece:

- El promotor de las obras deberá aportar un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente.

- Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería.





- El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia remitirá un ejemplar del estudio a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras. Una vez determinada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.

Usos prohibidos: Quedan prohibidos los usos distintos a los contemplados en este artículo. Taxativamente queda prohibida la edificación, los vertidos de residuos de cualquier tipo, la instalación de anuncios y todos aquellos que atenten contra el valor forestal y paisajístico de la zona.

Art. 27.- Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal autorizados por la Consellería de Agricultura, que en todo caso deberán asegurar la permanencia de las masas forestales.

En todo caso, de acuerdo con el art. 1.16 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de árboles estará sujeta a licencia municipal.

Art. 28.- Delimitación parque natural.

Existe una delimitación aprobada como Parque Natural del Pantano del Generalísimo y Serranía de Chelva (Comisión Provincial de Urbanismo 30-X-1978) dentro del Catálogo de Espacios Naturales de la Provincia de Valencia.

En esta zona, y en tanto no se disponga de un Plan Especial que desarrolle y delimite definitivamente el Parque citado, será de aplicación la normativa que para cada uno de los tipos de suelo no urbanizable, dentro del perímetro del espacio catalogado, establecen estas Normas.



SECCIÓN 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS (S.N.U.P.C.)

Art. 29.- Criterios de delimitación.

El suelo no urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios está constituido por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas y de suministro de energía, pasos de ganado, instalaciones insalubres etc. en las que por defenderse, tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones o su protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia.

Art. 30- Régimen urbanístico.

1. Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones y de los cerramientos perimetrales de la propiedad, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación o dominio público de las líneas de comunicación y servicio, medidas sobre una perpendicular a las mismas, se recogen en el cuadro siguiente, remitiéndose en cada caso a su específica legislación sectorial.
2. En las carreteras se distinguen tres zonas según su distancia a la arista exterior de explanación, (zona de dominio público, zona de protección y zona de reserva). En el cuadro siguiente se señala la distancia mínima de las edificaciones a dichas aristas según determina la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana L6/91 de 27 de marzo

Tipo de Zona Tipo de vía.	Reserva	
	Dominio Público	Protección
Carretera CV-345	3 m.	18 m
Carretera CV-35	5 m	25 m

3. Las zonas de protección de las intersecciones y enlaces será de Ø200 metros en la carretera CV-35 y de Ø100 m. en la CV-345.



4. Será necesaria la autorización previa de la Administración titular de la vía para el establecimiento de cruces de cualquier clase en las vías que componen el sistema viario.

Los accesos y áreas de servicio se regularán conforme a los artículos 38 y 40 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

5. Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas deberán cumplir con lo señalado para cada tipo de suelo no urbanizable en el que se ubiquen, además de los trámites que se señalan en el artículo siguiente.

Art. 31.- Régimen jurídico.

1. En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

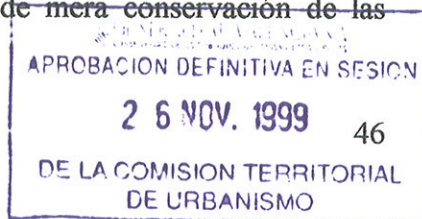
2. En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

El régimen de autorizaciones se regula conforme al artículo 34 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo).

No obstante, podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía.

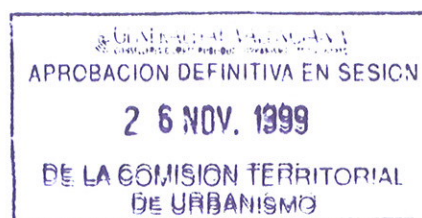
Los propietarios de los terrenos comprendidos en las zonas de protección estarán sujetos a las obligaciones señaladas en el apartado 5 y 6 del artículo 33 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

3. En la zona de reserva se prohíben todas las obras que puedan encarecer la expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de ~~mera conservación de las~~ edificaciones e instalaciones existentes.





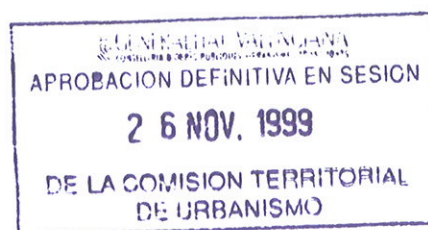
4. En todo lo específicamente señalado por razón de la materia sectorial se estará sujeto a la legislación específica, según se relaciona a continuación.:
- a) Carreteras: Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Ley 6/1991, de 27 de marzo.
 - b) Vías pecuarias: Se señalan en el **plano gráfico** las localizaciones así como su anchura. La edificación en sus lindes está regulada por la Ley de Vías Pecuarias Ley 3/1995 de 23 de marzo.
 - c) Cauces públicos y embalses (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) de Aguas y sus Reglamentos.
 - d) Energía eléctrica. Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Energía Eléctrica y Reglamento líneas de alta tensión de 28 Nov. 1968.
 - e) Instalaciones insalubres: Ley 3/1989 de 2 de mayo de Actividades Calificadas (de la Generalitat Valenciana) Reglamento actividades 2414/1961 de 30 – XII.
 - f) Yacimientos arqueológicos: Ley 4/1.998 de 11 de junio por la que se regula el Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.



ANEXO III

**HOMOLOGACIÓN GLOBAL MODIFICATIVA DE
LAS NN.SS. DE TITAGUAS.**

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

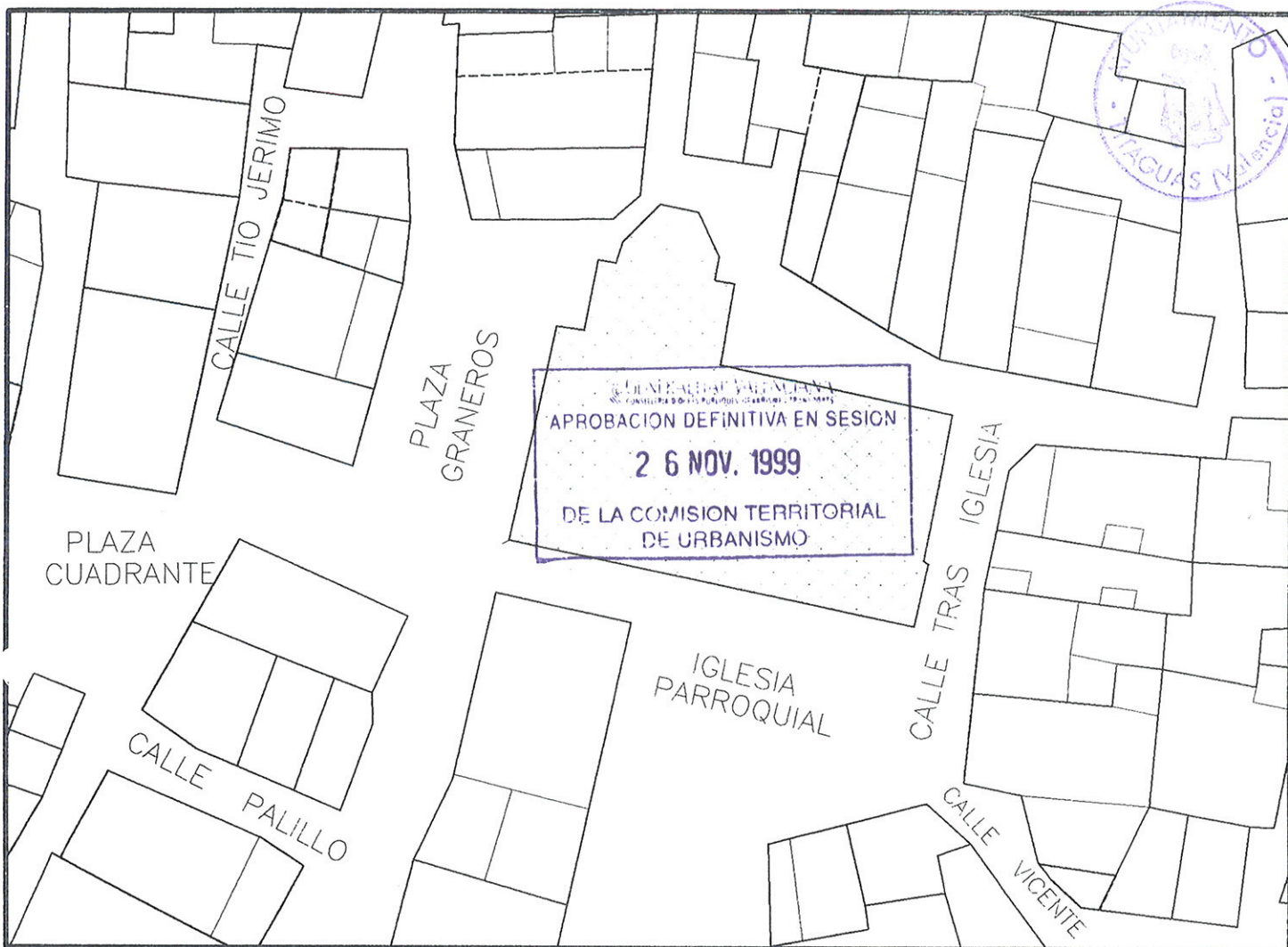




FICHA Nº 1

IGLESIA PARROQUIAL





IGLESIA PARROQUIAL

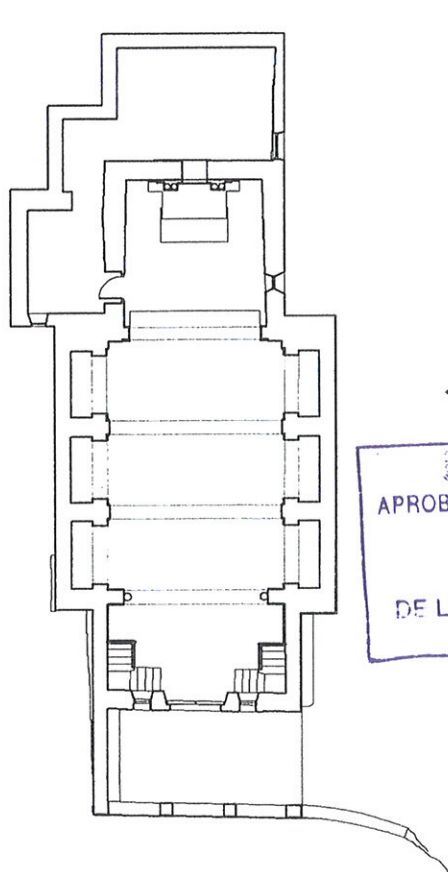
14 OCT 1999



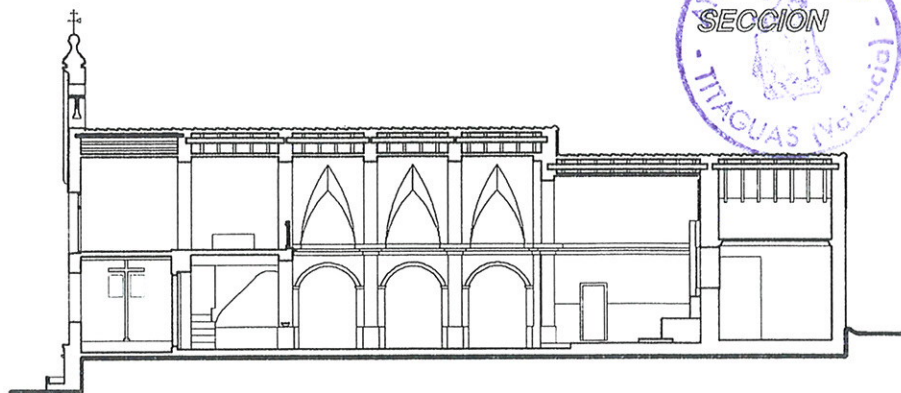
FICHA Nº 2

**ERMITA DE LA VIRGEN
DEL REMEDIO**





PLANTA



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'URBANISME, TURISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
2 6 NOV. 1999
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO



ALZADO



ERMITA VIRGEN DEL REMEDIO

14 OCT 1999

FICHA Nº 3

**CASA EN LA CALLE CANTARRANAS, CON
ARCO DE PIEDRA S.XVIII**



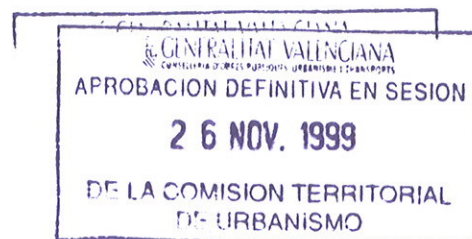


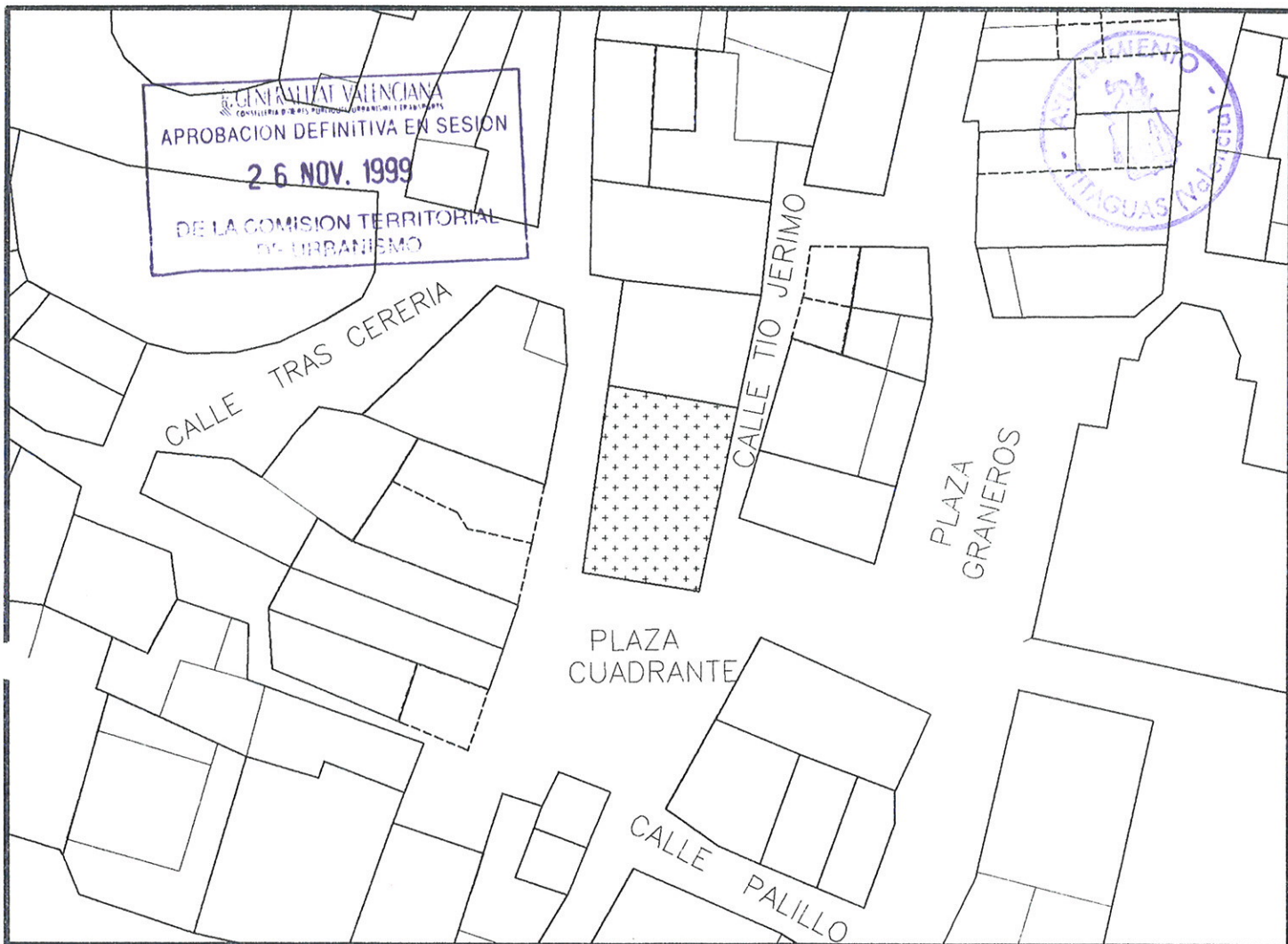
CASA CALLE CANTARRANAS

14 OCT 1999

FICHA Nº 4

CASA EN LA PLAZA DEL CUADRANTE





CASA PLAZA CUADRANTE

14 OCT 1999

