



J. Gebra

## **ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EL USO DE VIVIENDA RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE OBRA NUEVA**

Vista la necesidad de regular la construcción de vivienda residencial en el Suelo no Urbanizable de obra nueva, el Alcalde, propone al Pleno la aprobación de la Ordenanza Municipal sobre el uso de vivienda residencial en suelo no urbanizable de obra nueva y que literalmente dice así:

## **ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EL USO DE VIVIENDA RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE DE OBRA NUEVA**

### **Artículo 1.- Objeto**

El objeto de esta Ordenanza es el desarrollo de lo dispuesto sobre suelo no urbanizable o rural en el Plan General de Ordenación Urbanística, sobre el uso residencial en este tipo de suelo en el municipio de Cofrentes.

### **Artículo 2.- Tipos de suelo no urbanizable**

Podemos diferenciar claramente dos tipos de suelo no urbanizable en Cofrentes, tal y como recoge su P.G.O.U., aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P el 24/06/2003.

- Suelo no urbanizable de **protección especial**.
- Suelo no urbanizable **protegido genérica o común**.

### **Artículo 3.- Ámbito y zonificación del suelo no urbanizable de protección especial**

Conforme al P.G.O.U. vigente, este tipo de suelos, son aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico.

En función del valor que se pretende proteger, se divide en las siguientes seis zonas:

- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y servicios (SNUPI).
- Suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).



AYUNTAMIENTO  
DE  
COFRENTES  
(VALENCIA)  
\*\*\*

- Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística (SNUPFP).
- Suelo no urbanizable de protección de zonas húmedas (SNUPH).
- Suelo no urbanizable de protección de cauces (SNUPC).
- Suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPAR).

Cualquier tipo de edificación que se pretenda realizar sobre este tipo de suelo, quedará regulada por la normativa correspondiente a su protección, donde se establecen restricciones de uso y aprovechamiento con el fin de conservar o potencial los valores a proteger.

Además, en este tipo de suelo no urbanizable de protección especial, para poder edificar, será necesario la correspondiente autorización mediante un informe favorable de la Consellería correspondiente.

A través de a presente Ordenanza Municipal, queda **TOTALMENTE PROHIBIDO** el uso de vivienda unifamiliar aislada y de uso familiar-residencial en este tipo de suelo.

#### **Artículo 4.- Ámbito y zonificación del suelo no urbanizable de protección genérica o común**

Para los actos de uso y aprovechamiento de este tipo de suelo no urbanizable de protección genérica o común, con el fin de construir vivienda aislada y familiar-residencial, atendiendo a lo citado en el "punto 1 del artículo 201 Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario" de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario.

En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerias competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.



### **Artículo 5.- Régimen urbanístico**

- 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 impusiera esta Ordenanza, no dará derecho a ninguna indemnización.
- En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

### **Artículo 6.- Actuaciones sujetas a autorización previa en suelo no urbanizable común**

Para el caso que nos ocupa en la presente Ordenanza, que es el uso de vivienda unifamiliar aislada residencial-familiar, dichas viviendas cumplirán las siguientes condiciones y requisitos:

- Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico.
- Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.
- La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.
- La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.
- Deberá tener resuelto el acceso viario y comunicación.
- Su parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta: 2 %.
- N<sup>o</sup> máximo de plantas: II.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COFRENTES  
(VALENCIA)  
\*\*\*

- Altura máxima de cornisa: 7 metros.
- Separación mínima a caminos y otros lindes : 5 metros.
- El tipo de edificación permitida es el de vivienda unifamiliar aislada, con una vivienda por parcela.
- La composición de las cubiertas, fachadas, etc., tomarán como referencia las tipologías edificatorias de la zona, de tal forma que armonizarán con el ambiente rural y su entorno natural. Por tal motivo, **QUEDAN EXPRESAMENTE PROHIBIDAS**, las edificaciones de tipo industrializadas y/o prefabricadas ( ejemplo : módulos de hormigón prefabricado con cubiertas planas y con acabados que no se integren en un entorno rural y natural ) y edificaciones de tipo metálico como pudieran ser contenedores prefabricados y/o viviendas con estructuras metálicas vistas.

#### **Artículo 7.- Normativa más restrictiva**

Para el uso de vivienda unifamiliar aislada familiar-residencial en el término municipal de Cofrentes (Valencia) se encuentra vigente:

- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. el 24 de junio de 2003.
- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Junto con la Ordenanza que se describe en el articulado del presente documento, será siempre de aplicación los parámetros más restrictivos a la hora de regular el uso de vivienda aislada familiar-residencial.

El Pleno, por 5 votos a Favor (Ciudadanos) y 4 en contra (Partido Popular), ACUERDA:



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**COFRENTES**  
(VALENCIA)  
\*\*\*

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal sobre el uso de vivienda residencial en suelo no urbanizable de obra nueva

**SEGUNDO.-** Publicar en el BOP el anuncio de la aprobación inicial, y si en el plazo establecido no se presentan alegaciones, se entenderá aprobada definitivamente y una vez publicado en el BOP el texto integro de la Ordenanza, esta entrará en vigor.