



## **TÍTULO NOVENO.**

### **SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **Art. 200. Definición, finalidad y tipos.**

1.- El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por estas Normas Subsidiarias como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2.- Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

- a) Suelo rústico o no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.

###### **Art. 201. Facultades y deberes.**

1.- Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común tendrán las facultades y deberes siguientes:

###### **A) Facultades:**

a.- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza, sin que supongan una transformación de su estado o características.

b.- La realización de obras y construcciones, así como la disposición y uso de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por estas Normas Subsidiarias.

###### **B) Deberes:**

a.- Destinar el suelo al uso previsto por estas Normas Subsidiarias.

b.- Conservar y mantener el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medio-ambiental y, en su caso, efectuar la



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

replantación o reforestación de la vegetación perdida como consecuencia de incendio u otro suceso.

c.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

d.- Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e.- Cumplir los planes y programas sectoriales.

f.- Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística.

g.- Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos administrativos competentes de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

2.- Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección paisajística y forestal tendrán las facultades y deberes previstos en el apartado anterior, excepto la señalada como A) b, siempre que las mismas sean compatibles con las específicas limitaciones derivadas de la protección.

El Ayuntamiento de Banyeres de Mariola velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

#### **Art. 202. Régimen urbanístico.**

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.

2.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Banyeres de Mariola.

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

#### **Art. 203. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

1.- Las determinaciones que contienen estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2.- Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

3.- El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a) La protección de espacios forestales.
- b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- c) La adecuación de las vías rurales.
- d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.

#### **Art. 204. Vías rurales.**

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en estas Normas Subsidiarias.

2.- Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50%, ni la alteración sustancial del arbolado.

#### **Art. 205. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones típicas anteriores.**

1.- Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en consonancia con lo previsto por la Disposición Adicional 7ª. 2 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones típicas preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

2.- A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

#### **Art. 206. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

1.- Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.



3.- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) 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.

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

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4.- La consideración de 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, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

5.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

6.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

7.- Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en estas Normas, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Consellería competente en materia de agricultura.

8.- Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

#### **Art. 207. Núcleo de población.**

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

#### **CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. (SNU)**

#### **Art. 208. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En suelo rústico o no urbanizable común podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1.- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo séptimo de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2.- Con las limitaciones que señalan estas Normas, previa la obtención de la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, que será solicitada directamente por el interesado, y una vez concedida la licencia municipal, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

3.- Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades mineras y extractivas no señaladas en el número anterior.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

4.- En la zona delimitada en el plano B-1 como SNU-LU, no se permitirá la implantación de usos que no sean de carácter público, estando prohibido el uso de vivienda.

#### Art. 209. **Autorización previa.**

La obtención de la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida en el número 2 del artículo anterior se regirá por el siguiente procedimiento:

1.- El interesado solicitará dicha autorización a la Comisión Territorial de Urbanismo, precisando los extremos siguientes:

a) Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en plano de situación.

b) Justificación de la no formación de núcleo de población.

c) Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.

d) Copia de los títulos de propiedad.

e) Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.

2.- La autorización previa se entenderá otorgada por silencio positivo por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud.

3.- Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

#### Art. 210. **Declaración de interés comunitario.**

1.- Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por el artículo dieciséis y concordantes de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana. En los casos de actividades terciarias e industriales de especial importancia se estará a lo dispuesto por el artículo veinte de la misma Ley.

2.- Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

3.- En cualquier caso, una vez declarado el interés comunitario será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal para poder iniciar las obras previstas.



**Art. 211. Vivienda familiar.**

1.- Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Parcela mínima con superficie mayor de una hectárea por vivienda.
- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 20 metros.
- d) Acceso directo a vial público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.
- e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.
- f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.
- g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.
- i) Justificación de la no formación de núcleo de población.

**Art. 212. Almacén agropecuario.**

1.- Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los requisitos a que se refiere el artículo anterior y serán adecuadas a las necesidades de la explotación, extremo que se justificará expresamente.

2.- Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

3.- Cuando se trate de caseta para aperos de labranza podrá instalarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

**Art. 213. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.**



Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será necesaria la autorización previa y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

**Art. 214. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.**

1.- Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estas actividades siempre tienen carácter provisional y temporal.

2.- La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las que se deriven de la legislación minera.
- b) Declaración de impacto ambiental favorable.
- c) Autorización de la Comisión de Calificación de Actividades.
- d) Compromiso del titular de la explotación de realizar los trabajos de restauración que se exijan en las autorizaciones minera o de actividades calificadas y declaración de impacto ambiental, con prestación de las garantías que resulten precisas.

3.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones establecidas en las autorizaciones y declaración citadas y al cumplimiento de los requisitos mínimos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas del término municipal.
- b) La conservación del arbolado.
- c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

4.- La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden realizar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del titular.





AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

5.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del lugar.

6.- Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

**Art. 215. Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.**

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.

2.- Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

3.- En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

**Art. 216. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para su solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible; con compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50 por 100 de la misma.

b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución, cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y el destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los sistemas generales.

2.- Sólo podrá admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando, se acredite la inexistencia en un radio de 5 Km. alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso y, además, que concorra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje, que pretenda prestar o la oportunidad de su situación para prestación del servicio a los usuarios de las carreteras. Podrá exceptuarse el requisito de la distancia de 5 Km. previo informe favorable de la Consellería competente en materia de turismo.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

D) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca, cuando cumplan el régimen sectorial de carreteras.

E) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

G) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

3.- Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Altura máxima de tres plantas y diez metros.
- Ocupación por las edificaciones del 1% del total



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

de la parcela.

- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 1% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:

- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:

- Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:

- Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar.

F) Depósitos:

- Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán por lo señalado en la letra G.

G) Redes de suministros y comunicaciones:

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

**Art. 217. Actividades mineras.**

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración de interés comunitario por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y condiciones establecidos por el artículo diecisiete de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

**Art. 218. Actividades industriales y productivas.**

En razón a la suficiente clasificación de suelo para uso industrial que realizan las presentes Normas Subsidiarias, en el ámbito de las mismas no se permitirá la



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, salvo las actividades industriales de especial importancia que les sea de aplicación el procedimiento extraordinario de declaración de interés comunitario regulado en el artículo veinte de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naveas industriales que, como tales, hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas. En todo caso, les será de aplicación lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley 4/92.

#### **Art. 219. Cerramientos.**

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm. de altura.

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y FORESTAL. (SNUPE)**

#### **Art. 220. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.**

1.- Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.

2.- Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares con sujeción al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6 y 9 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

3.- Son usos prohibidos los restantes.

4.- En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

5.- Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de masías tradicionales en los términos que dispone el artículo 205 de estas Normas.

6.- Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en el artículo 205 de estas Normas.

#### **Art. 221. Repoblación forestal.**

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del ICONA u órgano autonómico con competencias en la materia.