

ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA / ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación /

04656-2026-U

CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRIT. Y MEDIO AMBIENTE

ASUNTO: ACUERDO CTU

EXTE: GVA-APLANDM-3251774. C20260159

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 19 de octubre de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO el expediente GVA-APLANDM-3251774. C20260159 relativo a la modificación puntual nº3 del Plan General del municipio de Navajas, y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 5 de agosto de 2024 el Ayuntamiento de Navajas remitió a la Comisión de Evaluación Ambiental, a través del órgano sustantivo, el borrador de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, para que se tramitara el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

El 6 de noviembre de 2024 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

El Ayuntamiento resolvió exponer al público el plan el 29 de noviembre de 2024, lo que se llevó a cabo mediante anuncio publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana de 16 de julio de 2025 y en el Periódico Mediterráneo de Castellón de 8 de agosto de 2025, pudiéndose consultar también en el Tablón de Anuncios municipal y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Navajas. Transcurrido el período de información al público, en el que no se presentó ninguna reclamación, reparo u observación, el Pleno aprobó provisionalmente la Modificación Puntual en sesión de 29 de mayo de 2026.

El expediente se remitió finalmente de forma correcta para su aprobación definitiva el 17 de junio de 2026 a través de la Plataforma Urbanística Digital.

SEGUNDO. El proyecto de modificación está formado por memorias, parte con eficacia normativa, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica y planos.

TERCERO. La Modificación Puntual propuesta tiene por objeto:

1. Ampliar la profundidad edificable de los solares recayentes a la calle Tejerías hasta los 16 metros de profundidad. Esta modificación supone una alteración de la ordenación estructural, pues afecta a la clasificación del suelo, aunque sea en una pequeña superficie.

2. Modificar el artículo 255.6 (Condiciones estéticas del Casco Antiguo) de modo que se permita:

a. La instalación de sistemas de generación de energía solar fotovoltaica, bajo determinadas condiciones.

b. La instalación de persianas enrollables y la utilización del PVC de imitación madera y colores oscuros.

El Plan General de Ordenación Urbana de Navajas fue aprobado por acuerdo la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) de Castellón en sesión celebrada el 11 de febrero de 2015.

Desde su entrada en vigor el PGOU ha sido modificado en dos ocasiones:

- Modificación Puntual nº 1, aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 11 de diciembre de 2020 (acuerdo y normas publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 150 de 15 de diciembre de 2020).
- Modificación Puntual nº 2, aprobada definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Navajas el 29 de enero de 2021 (acuerdo y normas publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº 61 de 22 de mayo de 2021).

CUARTO. El 6 de noviembre de 2024 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió el informe ambiental y territorial estratégico favorable con una serie de condicionantes en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

En dicha tramitación ambiental se emitieron informes, algunos con concretas observaciones a las que luego se harán referencia, por las administraciones sectoriales con competencias en las siguientes materias: urbanismo, gestión de riesgos en el territorio y infraestructura verde y paisaje.

Asimismo, en este último trámite autonómico de aprobación definitiva se han emitido los siguientes informes:

- Informe favorable sin consideraciones del Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000 de 26 de junio de 2026.
- Informe favorable con consideraciones del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio de 21 de septiembre de 2026.
- Informe favorable sin condiciones del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial (en materia de Infraestructura Verde) de 1 de octubre de 2026.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 2 de octubre de 2026.
- Informe favorable sin condiciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Castellón de 14 de octubre de 2026.

También se ha solicitado informe a:

- Servicio Territorial de Cultura.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El procedimiento de aprobación definitiva autonómica de esta modificación ha de resolverse conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), que refunde en un único cuerpo legal la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y sus posteriores modificaciones.

La tramitación del plan que nos ocupa se inició tras la entrada en vigor de la LOTUP, por lo tanto, y conforme a lo que resulta de la Disposición transitoria primera, apartado primero, del TRLOTUP, ninguna duda existe de que la tramitación y aprobación definitiva se ha de efectuar conforme a ese texto legal.

SEGUNDO. A los efectos de la aprobación de esta modificación puntual, el Plan General de Ordenación Urbana se asimila a un plan general de los previstos en el TRLOTUP, ello conforme a lo que resulta de su Disposición transitoria cuarta, apartado segundo.

TERCERO. La tramitación de la modificación puntual, efectuada por el procedimiento simplificado, ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 y concordantes del TRLOTUP.

El trámite ambiental que se ha seguido es el previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el TRLOTUP.

El expediente se remitió para su aprobación definitiva el 17 de junio de 2026 a través de la Plataforma Urbanística Digital, iniciándose ese mismo día la tramitación autonómica. El plazo para resolver se ha ido interrumpiendo por la solicitud de informes y requerimientos de subsanación por lo que el acuerdo relativo a la aprobación definitiva autonómica de este expediente se va a adoptar dentro del plazo de 3 meses a que se refiere el artículo 57.2 del TRLOTUP.

Por lo tanto, por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo procede resolver este expediente o, en caso de no disponer de elementos suficientes para ello, acordar la suspensión de la aprobación definitiva durante un plazo razonable para recabar los elementos precisos.

CUARTO. La modificación que nos ocupa reclasifica una pequeña parte de un sector existente, por lo que se afecta a una determinación de la ordenación estructural conforme a lo establecido en el artículo 21.1, apartado f del TRLOTUP. Por lo tanto, y conforme a lo establecido en el artículo 44.3.c del TRLOTUP, la aprobación definitiva de este plan es autonómica.

El hecho de que, al incidir en determinaciones de la ordenación estructural, la aprobación definitiva de este plan corresponda a la Conselleria no supone que el control autonómico en el momento de la aprobación definitiva no carezca de los límites derivados de la garantía constitucional de la autonomía local.

Según ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 51/2004, de 13 de abril, «la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquella decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal». Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención «no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurren intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores».

El Tribunal Supremo (por ejemplo, en su sentencia de 27 de enero de 2015, recurso de casación 98/2013, que hace amplio repaso de las anteriores) ha precisado «la extensión del control de la Comunidad Autónoma en el momento de la aprobación definitiva del planeamiento, en el sentido de que sólo podrá denegar la aprobación del Plan: por razones de legalidad, por resultar sus determinaciones arbitrarias o por ser contrarias a intereses supramunicipales».

Todo ello determina el alcance del control autonómico al resolver sobre la aprobación definitiva de esta modificación puntual.

QUINTO. La modificación puntual ha sido sometida al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el TRLOTUP.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 6 de noviembre de 2024, emitió el informe ambiental y territorial estratégico favorable con las siguientes condiciones, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente:

"1) Se deberá obtener pronunciamiento favorable de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, en caso contrario se entenderá este Informe Ambiental y Territorial Estratégico como desfavorable.

2) Se deberá incorporar a la modificación y a los instrumentos normativos las consideraciones del informe de 28 de octubre de 2024 del Servicio de Gestión de Riesgos en el territorio en lo relativo a afección a cauces, prevención de contaminación a acuíferos y limitación de la urbanización en pendientes mayores al 30%. Por lo que respecta al riesgo de inundación, y de acuerdo con el informe aclaratorio del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio de 31 de octubre de 2024, si bien la modificación se considera compatible en su objeto, se mantiene la prescripción establecida en la ficha del sector urbanizable SUR-03 de que para su desarrollo deberá redactarse un Estudio de Inundabilidad que deberá obtener pronunciamiento favorable del órgano competente.

3) Se deberá obtener pronunciamiento favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por posibles afecciones al cauce, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Los condicionantes ambientales han sido incorporados en la documentación remitida o se encuentran en fase de obtención mediante los correspondientes informes sectoriales.

En consecuencia, y sin perjuicio de lo que resulte de los pronunciamientos aún pendientes, no se aprecian obstáculos de carácter ambiental o territorial que impidan la aprobación definitiva de la modificación puntual.

SEXTO. El 19 de junio de 2026, el Servicio Territorial de Urbanismo solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura de Castellón, informe que, transcurrido ampliamente el plazo previsto en el artículo 60 del TRLOTUP, no se ha emitido.

La modificación del artículo 255.6 de las normas urbanísticas, relativa a las condiciones estéticas del casco antiguo, plantea cuestiones relacionadas con la protección del Núcleo Histórico Tradicional 1 de Navajas, que tiene la consideración de bien de relevancia local. En particular, se modifican las condiciones para la instalación de sistemas de captación de energía solar y las relativas a las carpinterías exteriores.

Por la vocal competente en materia de cultura en la Comisión Informativa de Urbanismo se indicó que su departamento estaba preparando un informe, todavía no disponible, con el fin de garantizar que las modificaciones propuestas respetan los valores protegidos del núcleo histórico en lo que respecta a la regulación de las placas solares y a la regulación de las carpinterías.

Procede, además, efectuar algunas consideraciones sobre la naturaleza estructural o pormenorizada de las determinaciones objeto de modificación y sus consecuencias respecto de la competencia para su aprobación definitiva.

El artículo 46.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que los bienes inmuebles de relevancia local y su normativa de protección forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal.

Esta previsión debe ponerse en relación con la distinción entre ordenación estructural y pormenorizada establecida en el TRLOTUP. En particular, el artículo 35.1.c) incluye entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada las ordenanzas particulares de edificación, mientras que el apartado

3 del mismo artículo contempla la regulación mediante ordenanzas municipales de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y de las instalaciones destinadas a reducir el consumo de energía primaria no renovable, siempre que se respeten las medidas establecidas para la protección de los bienes catalogados.

De estas previsiones se desprende la necesidad de distinguir entre las normas específicas de protección de los bienes integrantes del patrimonio cultural y las condiciones urbanísticas generales de edificación que resultan aplicables a los inmuebles situados en su ámbito.

La circunstancia de que unas condiciones edificatorias resulten aplicables a inmuebles incluidos en la red primaria o a bienes de relevancia local no determina, por sí sola, que deban considerarse determinaciones de ordenación estructural. Su naturaleza debe establecerse atendiendo al contenido y función que cumplen dentro del sistema de planeamiento.

En efecto, una misma edificación puede encontrarse sometida simultáneamente a determinaciones estructurales, como las relativas a su inclusión en un catálogo de protecciones, y a determinaciones pormenorizadas, como las relativas a las condiciones generales de edificación. La aplicación concurrente de ambas clases de determinaciones no altera su respectiva naturaleza jurídica.

En estos supuestos, las condiciones generales de edificación deben respetar las normas específicas de protección contenidas en el catálogo, que resultarán de aplicación preferente. En ningún caso podrá utilizarse una modificación de la ordenación pormenorizada para alterar el régimen de protección de un bien catalogado establecido como ordenación estructural.

En el supuesto examinado, el artículo 255.6 forma parte de las ordenanzas de edificación correspondientes a la zona de casco histórico ZR-1. La modificación propuesta pretende flexibilizar determinadas condiciones constructivas y estéticas, permitiendo, con las limitaciones establecidas, la instalación de sistemas de captación de energía solar, la utilización de PVC con determinados acabados en las carpinterías exteriores y la colocación de persianas enrollables embutidas en la obra.

Por su objeto, estas materias pueden encuadrarse, en principio, entre las condiciones generales de edificación propias de la ordenación pormenorizada.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 255.6 incorpora también condiciones específicas para las instalaciones solares en inmuebles protegidos o inventariados, algunas de ellas referidas expresamente al Núcleo Histórico Tradicional 1. Estas previsiones, por su contenido, guardan relación directa con la preservación de los valores culturales de los inmuebles afectados. Por ello el informe del departamento autonómico en materia de cultura es aquí determinante.

En cualquier caso, las cuestiones planteadas afectan a esta parte de la modificación puntual y pueden examinarse separadamente de la actuación relativa a la ampliación de la profundidad edificable de los solares recayentes a la calle Tejerías.

La modificación puntual n.º 3 comprende dos actuaciones de contenido y finalidad diferenciados, que pueden aplicarse de manera independiente.

La primera tiene por objeto ampliar hasta 16 metros la profundidad edificable de los solares recayentes a la calle Tejerías, mediante la correspondiente modificación de la delimitación del suelo urbano y del sector urbanizable SUR-03. Esta actuación afecta a la clasificación del suelo y, por tanto, a la ordenación estructural, conforme al artículo 21.1.f) del TRLOTUP. Su aprobación definitiva corresponde a la Administración autonómica, de acuerdo con el artículo 44.3.c) del mismo texto legal.

La segunda actuación tiene por objeto modificar las condiciones estéticas del casco antiguo reguladas en el artículo 255.6 de las normas urbanísticas. En la medida en que estas determinaciones

se limiten a regular las condiciones generales de edificación, sin alterar la normativa estructural de protección del núcleo histórico, tendrán carácter pormenorizado y su aprobación definitiva, consideradas de forma independiente, corresponderá al Ayuntamiento, conforme al artículo 44.6 del TRLOTUP.

El artículo 57.3 del TRLOTUP permite la aprobación definitiva parcial de los instrumentos de planeamiento cuando las objeciones afectan a áreas o determinaciones concretas y el resto del plan puede aplicarse con coherencia, dejando en suspenso las determinaciones objeto de reparos.

En el presente supuesto, la actuación relativa a la calle Tejerías tiene un contenido autónomo y puede aplicarse con independencia de la modificación de las condiciones estéticas del casco antiguo. La exclusión de esta última no altera la coherencia de la ordenación resultante ni impide la aplicación de las restantes determinaciones de la modificación puntual.

En consecuencia, procede aprobar definitivamente la parte de la modificación puntual relativa a la ampliación de la profundidad edificable de la calle Tejerías, que afecta a la ordenación estructural, junto con las determinaciones pormenorizadas directamente vinculadas a dicha actuación, dejando fuera de esta aprobación la modificación del artículo 255.6 de las normas urbanísticas.

La tramitación posterior de esta última modificación deberá completarse con el pronunciamiento de la Administración competente en materia de patrimonio cultural y, en su caso, con la introducción de las modificaciones necesarias para garantizar que se respetan las determinaciones estructurales de protección del Núcleo Histórico Tradicional 1.

En todo caso, podrán aprovecharse las actuaciones procedimentales válidamente realizadas, sin perjuicio de los trámites adicionales que resulten legalmente exigibles.

El vocal de la conselleria de cultura en la Comisión hace constar su voto particular en el sentido de manifestar que las determinaciones del artículo 255.6 de las normas urbanísticas, en la medida en la que afecten a bienes de relevancia local, formarían parte de la ordenación estructural.

SÉPTIMO. La modificación que nos ocupa se justifica en criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general. Las determinaciones previstas se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón es el órgano competente para resolver este expediente, conforme a lo que resulta del artículo 7.1 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE, CON CARÁCTER PARCIAL, la Modificación Puntual n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Navajas, exclusivamente en lo relativo a la ampliación de la profundidad edificable de los solares recayentes a la calle Tejerías hasta los 16 metros, incluyendo la correspondiente modificación de la clasificación del suelo, la reducción del ámbito del sector SUR-03 y las determinaciones normativas y gráficas directamente relacionadas con esta actuación.

SEGUNDO. EXCLUIR DE LA PRESENTE APROBACIÓN DEFINITIVA la modificación del artículo 255.6 de las normas urbanísticas, relativa a las condiciones estéticas del casco antiguo, que queda en suspenso por las razones expuestas en el fundamento de derecho sexto, hasta que se resuelvan las cuestiones suscitadas en materia de patrimonio cultural.

TERCERO. DAR TRASLADO AL AYUNTAMIENTO DE NAVAJAS de la documentación correspondiente a esta última determinación, a fin de que, una vez obtenido el pronunciamiento de la Administración competente en materia de patrimonio cultural e incorporadas, en su caso, las modificaciones

y trámites que resulten necesarios, pueda procederse a su aprobación definitiva por el órgano competente, de acuerdo con la naturaleza de las determinaciones que finalmente se establezcan.

Contra este acuerdo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa».

Inscrito en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento con el número 12081-1003.

Castelló de la Plana, 26 de octubre de 2026
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
Fernando Renau Faubell

Apartado 6.4 del Título Primero, Capítulo Primero, punto 6: Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos, donde se recogen las tablas de suelo dotacional público.

Afecta solo al suelo dotacional de la ordenación secundaria, que queda del siguiente modo:

TABLA RESUMEN DE SUELO DOTACIONAL DE NAVAJAS				
SUELO DOTACIONAL PERTENECIENTE A LA RED SECUNDARIA				
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	ÁMBITO URBANÍSTICO
AL/1	Zona Verde: ÁREA DE JUEGOS	1.502	SUELO URBANO	
TOTAL		1.502		
ED-CC/1	Educativo-Cultural: CENTRO CULTURAL	173	SUELO URBANO	
ED-CC/2	Educativo-Cultural: CENTRO CULTURAL	98	SUELO URBANO	
ED-CC/3	Educativo-Cultural: CENTRO CULTURAL	566	SUELO URBANO	
ED-RE/2	Educativo-Cultural: RELIGIOSO	123	SUELO URBANO	
RD-DE/1	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	17.253	SUELO URBANO	
AT-CS/1	Asistencial: CENTRO DE SALUD	400	SUELO URBANO	
AT-RA/1	Asistencial: RESIDENCIAL	534	SUELO URBANO	
AT-RA/2	Asistencial: RESIDENCIAL	1.085	SUELO URBANO	
ID-IE/1	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	149	SUELO URBANO	
ID-IE/2	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	12	SUELO URBANO	
ID-IE/3	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	15	SUELO URBANO	
ID-IE/4	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	38	SUELO URBANO	
ID-IE/5	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	42	SUELO URBANO	
ID-IE/6	Infraestructuras: ELECTRICIDAD	61	SUELO URBANO	
ID-II/1	Infraestructuras: TELECOMUNICACIONES	42	SUELO URBANO	
ID-AA/3	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	172	SUELO URBANO	
ID-AA/4	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	135	SUELO URBANO	
ID-AA/5	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	822	SUELO URBANO	
ID-AA/6	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	792	SUELO NO URBANIZABLE	
ID-AA/7	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	1.620	SUELO NO URBANIZABLE	
ID-AA/8	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	1.431	SUELO NO URBANIZABLE	
AD-LO/2	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	62	SUELO URBANO	
AD-LO/3	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	269	SUELO URBANO	
AD-LO/4	Administrativo-Institucional: ADMINISTRACIÓN LOCAL	368	SUELO URBANO	
TOTAL		26.262		
AP/1	Área Peatonal	746	SUELO URBANO	
RV	Red Vial	65.872	SUELO URBANO	
RV	Red Vial	0	SUELO URBANO	UER-01
RV	Red Vial	0	SUELO URBANO	UER-02
RV	Red Vial	3.504	SUELO URBANO	UER-03
TOTAL		70.122		
TOTAL RED SECUNDARIA		97.886		
TOTAL SUELO DOTACIONAL		202.166		

Art. 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PGOU, clasifica todo el territorio del término municipal conforme a lo establecido en el Título I. de la Ley 16/2005, siendo el resumen de esa clasificación el que se recoge en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE NAVAJAS		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	452.141	5,84%
Núcleo de NAVAJAS	427.946	5,52%
Plan Especial Fuente los Baños	5.171	0,07%
Polígono Industrial La Esperanza	19.024	0,25%
SUELO URBANO (Unidades de Ejecución)	17.973	0,23%
UER-01 (Navajas)	9.506	0,12%
UER-02 (Navajas)	8.467	0,11%
TOTAL SUELO URBANO	470.114	6,07%
SUELO URBANIZABLE		
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	64.532	0,83%
SUR-01 (Navajas)	29.549	0,38%
SUR-02 (Navajas)	30.613	0,40%
SUR-03 (Navajas)	4.370	0,06%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	64.532	0,83%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE DOTACIONAL	52.543	0,68%
EQUIPAMIENTOS	10.069	0,13%
ZONAS VERDES	42.474	0,55%
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	742.853	9,59%
SNUC-AG Común Agrícola, Ganadero, Cinegético	742.853	9,59%
SNUC-EM Común autorizado Explotaciones Mineras	0	0,00%
SNUC-P Común posible Productivo, Industrial, Terciario	0	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	6.415.777	82,83%
SNUP-F Protegido Forestal	4.370.797	56,43%
SNUP-IP Protegido Infraestructuras Públicas	404.151	5,22%
SNUP-VP Protegido Vías Pecuarias	41.961	0,54%
SNUP-DH Protegido Dominio Hidráulico	266.437	3,44%
SNUP-AG Protegido Agrícola, Cinegético	1.332.431	17,20%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	7.211.173	93,10%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE NAVAJAS	7.745.819	100,00%

Nota. - Además de lo señalado en esta tabla, las vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano tienen la consideración de paseos o alamedas, no computables a efectos de estándares urbanísticos.

AYUNTAMIENTO DE NAVAJAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANIZABLE SIN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR

SUR-03

HOJA PLANO: ZON

Superficie	4.370	m ² s
Edificabilidad Total	6.992	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Permitida (uso predominante)	6.992 m ² tR
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0 m ² tI
Edificabilidad en Uso Terciario	hasta un 10% de la edificabilidad	0 m ² tT
Edificabilidad en Uso Dotacional Privado	0	0 m ² tD
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	1,60	m ² t/m ² s
Zonas Verdes (m ² suelo)	Equipamientos (m ² suelo)	
	SUMA ZONAS VERDES	0 m ²
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m ²
	RED VIARIA	0 m ²
	TOTAL CESIONES (*)	0 m ²

Condiciones de Conexión y Desarrollo

Previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo de este sector se definirá el asiento de la infraestructura verde en este ámbito.

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la CV. Se deberá tener en cuenta el posible solapamiento con el colector de impulsión Navajas – L.

Previamente al desarrollo del sector deberá solicitarse informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Júcar expresivo de la posible afección de las actuaciones previstas en cuanto al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y de policía, e incidencia de las actuaciones sobre el régimen de corrientes. Así mismo, previamente a la programación del sector se deberá elaborar un estudio de inundabilidad y obtener informe favorable del servicio de ordenación del territorio o departamento competente en esta materia de la Generalitat Valenciana.

El desarrollo podrá hacerse de forma independiente o simultánea a los demás sectores y unidades de ejecución previstas en el PGOU.

Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

Las determinaciones de la memoria ambiental serán igualmente aplicables a los terrenos del SUR-3 en su momento, por lo que condicionarán su futura ordenación pormenorizada.

Objetivos a considerar en la Ordenación Pormenorizada

En el Plan Parcial se distribuirá la edificabilidad teniendo en cuenta el accidentado relieve sobre el que se asentará la actuación y la integración con el tejido urbano colindante.

El Proyecto de Urbanización que recoja el desarrollo de las futuras obras deberá intentar minorar los efectos colaterales que se generaron sobre las parcelas, como consecuencia del importante movimiento de tierras que comporta esta actuación. Deberá integrarse, en la medida de lo posible, el arbolado existente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de patrimonio arbóreo.

Figuras de planeamiento diferido

En la programación de este ámbito se incluirá la redacción del Plan Parcial (e instrumentos vinculados) con el que se establecerá claramente cómo se distribuye la edificabilidad en cada una de las parcelas y qué impacto visual se prevé como consecuencia de ello. También se perfilarán las rasantes de todas las calles proyectadas.