

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
LA SERRA D'EN GALCERAN**

**MEMORIA**

## INDICE GENERAL

Parte sin eficacia normativa:

### 1.- Memoria informativa.

- A. Condiciones geográficas.
  - A.1. Características naturales del terreno.
    - A.1.1. Encuadre geográfico.
    - A.1.2. Estudio geológico.
    - A.1.3. Hidrología.
    - A.1.4. Climatología.
  - A.2. Aprovechamiento del suelo.
  - A.3. Usos preferentes del suelo.
  - A.4. Aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
  - A.5. Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e histórico-artísticos.
  - A.6. Características de la población, condiciones económicas y sociales.
  - A.7. Cartografía temática.
- B. Condiciones institucionales.

### 2.- Memoria justificativa.

- A. Descripción y justificación de la ordenación estructural. Información estadística de sus magnitudes.
- B. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada. Adecuación a la ordenación estructural.
- C. Cálculo del aprovechamiento tipo. Justificación de la delimitación de las áreas de reparto.
- D.- Estudio de impacto ambiental.
- E. Estudios de tráfico y transportes.
- F. Evaluación socioeconómica y análisis de las consecuencias de la ordenación.

Parte con eficacia normativa.

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Normas urbanísticas.

Fichas de gestión.

Catálogo de bienes y espacios protegidos.

## MEMORIA INFORMATIVA

### CONDICIONES GEOGRÁFICAS

#### A.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

##### A.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO.

El municipio de Serra d'En Galceran, se encuentra situado en la cresta de la comarca de la Plana Alta, a 42 Km de distancia al Noroeste de Castellón, siendo el límite natural con la comarca de l'Alt Maestrat. El término municipal se encuentra enclavado sobre un macizo montañoso, situado entre los pasos del Pla de l'Arc y el de la rambla de la Carbonera, ocupando una superficie de 82,91 kilómetros cuadrados. Limita con los municipios de Albocàsser, Serratella, Vilanova d'Alcolea, Vall d'Alba, Les Useres y Culla.

Se encuentra comprendida entre los 40°19'36" y los 40°12'60" de latitud Norte. El meridiano de Greenwich atraviesa el término municipal por el pico del Tossal de Zaragoza (1.081m.), siendo el punto más alto. El punto más bajo se encuentra en la partida Mas de Fau, en el límite con la Vall d'Alba, a 295 metros. El núcleo capital se encuentra a 720 metros sobre el nivel del mar.

Al oeste del término se alza en sentido Norte a Sur la sierra llamada d'En Galceran, con el alto Tossal de la Villa. En sentido Norte a Sur, además, cruza el término un barranco al cual afluyen otros secundarios, como los llamados del Toll, Gargallo y de les Voltes. La rambla Carbonera corre por el oeste, separando este término municipal del de Culla.

Los montes públicos principales son, el citado Tossal de Zaragoza, el Tossal de la Villa (951m.), el Tossal de la Caná (875m.) y Sierra de Beca.

Toda esta dificultad orográfica es la que condiciona la red viaria de la comarca y al mismo tiempo, la asemejan al sistema viario de la provincia de Castellón, es decir, ejes que penetran desde el Este hacia el Oeste, formando una red viaria paralela.

##### A.1.2. ESTUDIO GEOLÓGICO.

El territorio está constituido por formaciones calizas, que fueron elevadas por plegamientos terciarios, formando una gran plataforma cruzada por algunos pliegues que en general siguen la dirección NO-SE. Sin embargo, esta plataforma va descendiendo en altitud conforme avanzamos hacia la costa. Carece de recursos continuos de agua, si bien son numerosos las ramblas y barrancos excavados sobre la plataforma caliza, a causa del régimen estacional y torrencial de las aguas.

### A.1.3. HIDROLOGÍA.

El término municipal de Serra d'En Galceran se caracteriza por el gran número de barrancos que lo atraviesa.

Los situados en la zona sur, discurren mayoritariamente en sentido norte-sur; los barrancos del norte del término municipal lo atraviesan arrancando desde la Rambla Carbonera, en sentido oeste-este.

Los cascos urbanos de Serra d'En Galceran y Els Rosildos no están afectados por ninguno de estos barrancos; el núcleo de Els Ibarsos presenta la afección de la Rambla Carbonera en su margen oeste, que limita su crecimiento en este sentido.

#### Hidrología subterránea

El municipio de Serra d'En Galceran está incluido en el sistema acuífero Javalambre - Maestrazgo que, con una superficie de 11.500 Km<sup>2</sup>, ocupa buena parte de las provincias de Castellón y Teruel, además de un pequeño sector de Tarragona, y en particular pertenece al subsistema Maestrazgo que presenta una superficie total de 6.600 Km<sup>2</sup>.

La subunidad del Maestrazgo recibe anualmente unos aportes de 535 Hm<sup>3</sup> que se distribuyen en infiltraciones de agua de lluvia (475 Hm<sup>3</sup>) y alimentación lateral procedente de la subunidad Mosqueruela (60 Hm<sup>3</sup>). La descarga se realiza a través del drenaje superficial (ríos Guadalupe, Bergantes, Matarraña, Canaleta y Cenia), de la alimentación lateral a las planas litorales de Vinaròs - Peñíscola, Oropesa - Torreblanca y La Cenia - Tortosa y de descargas directas al mar a través de las sierras de Irta y del Montsià.

### A.1.4. CLIMATOLOGÍA.

El clima es el propio de la franja de transición, según el mapa de zonas climáticas de la Comunidad Valenciana de Clavero y se deja sentir la influencia que ejerce la altitud, puesto que son notables las diferencias entre las altitudes entorno a los 1.000 m y las de los niveles inferiores. La amplitud térmica es elevada, puesto que se puede establecer unas temperaturas medias entre 20 y 24 grados en verano frente a 3 y 9 grados en invierno.

TABLA DE TEMPERATURAS. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).

Lat: 40°07'N. Long: 0°14'W. Alt: 295 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
T	8,4	9,5	10,9	13	16,2	20,1	23,3	23,3	20,7	16,6	11,7	9,1	15,3
TM	13,9	14,9	16,7	18,5	21,9	25,8	29,4	29	26,2	21,5	17	14,2	20,8
Tm	3	4,2	5,1	7,5	10,5	14,4	17,2	17,7	15,3	11,6	6,5	4,1	9,8
Ma	26,5	27	33,5	32,5	30	35,8	39	39,5	35,8	32	28	26,5	32,175
ma	-6	-6,6	-6	-0,4	2	6,4	10,5	10,8	8	1	-2	-7	0,8917

Nº DIAS/AÑO CON: Tmin  $\geq$  0°C= 10.2 Tmax  $\geq$  25°C= 111.0 Tmin  $\geq$  20°C= 9.3

FECHA MEDIA 1ª HEL.= 28 noviembre FECHA MEDIA ULTª HEL.= 18 febrero

FECHA MEDIA PRIMER DIA - 30°C= 04 junio

T: Temperatura media TM: Media de las máximas Tm: Media de las mínimas

Ma: Máximas absolutas ma: Mínimas absolutas

Tmax: Temperatura diaria máxima Tmin: Temperatura diaria mínima.

Las situaciones de máxima humedad absoluta se producen en verano, ligadas a advecciones cálidas a todos los niveles, flujo débil del E en superficie y una fuerte estabilidad que impide la dispersión de la humedad por convección. En estas situaciones alcanzan sus máximos valores los parámetros ligados a la sensación de incomodidad térmica: la temperatura de termómetro húmedo y el punto de rocío.

La humedad relativa media anual es del orden del 64.3%, tal y como se aprecia en la siguiente tabla.

TABLA DE HUMEDADES. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).

Lat: 39°59'N. Long: 0°02'W. Alt: 47 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
7h	70,6	66,7	66,8	66,2	68,4	68,3	70	71,1	73,4	73,8	70,3	68,4	69,5
13h	57,2	53,2	53,1	56,4	56,4	57,6	59,1	60,8	60,1	59,5	55,6	55,4	57
18h	68,9	63,4	63,9	62,7	63,6	64	65,5	69,6	70	71,4	67,8	67	66,5
Med	65,6	61,1	61,3	61,8	62,8	63,3	64,9	67,2	67,8	68,2	64,6	63,6	64,3

HUMEDAD RELATIVA (% sobre el punto de rocío).

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
7h	6,1	5,9	6,4	7,8	10,3	12,9	15,7	15,8	13,7	10,7	7,7	6,1	9,9
13h	7	6,7	7,1	8,4	10,5	13	16,2	16,9	14,9	11,8	8,6	7	10,7
18h	7,2	6,9	7,6	8,6	10,8	13,4	16,6	17,6	15,4	12,3	8,9	7,1	11
Med	6,8	6,5	7	8,3	10,5	13,1	16,2	16,8	14,7	11,6	8,4	6,7	10,5

HUMEDAD ABSOLUTA (mm de Hg de tensión de vapor).

TABLA DE EVOTRANSPIRACIÓN E ÍNDICES CLIMÁTICOS. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).  
Lat: 40°07'N. Long: 0°14'W. Alt: 295 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM
t(°C)	8,4	9,5	10,9	13	16,2	20,1	23,3	23,3	20,7	16,6	11,7	9,1
p(mm)	35,8	24,9	29,7	54,4	46,8	28,9	12,4	35,6	54,2	107,1	59,9	50,3
e(cm)	1,9	2,2	3,5	4,9	7,7	10,9	14	13	9,5	6,2	3,1	2
b(cm)	1,7	0,2	-0,5	0,5	-3,1	-8	-12,8	-9,4	-4,1	4,5	2,9	3
v(cm)	0	0	-0,5	0,5	-3,1	-6,9	0	0	0	4,5	2,9	2,6
ret(cm)	10	10	9,5	10	6,9	0	0	0	0	4,5	7,4	10
def(cm)	0	0	0	0	0	1,1	12,8	9,4	4,1	0	0	0
sup(cm)	1,7	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,3
e'(cm)	1,9	2,2	3,5	4,9	7,7	9,8	1,2	3,6	5,4	6,2	3,1	2
r(cm)	0,9	0,6	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,2
ia(cm)	0	0	0	0	0	1,4	16,1	11,9	5,2	0	0	0
ih(cm)	2,2	0,3	0	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0,4

Índice global:-17,8. Tipo climático: C1 B'2 d a'  
Clima subhúmedo seco, mesotérmico, poco o nada de superhábit en invierno  
Ind. Aridez Martonne: 21,4 Déf. Hídrico. Gaussen: 10,9 Ind.Cont.Gorczyński: 18,9

Las precipitaciones medias anuales son del orden de 560 mm., siendo más frecuentes en época estival, nota distintiva del clima del sistema Ibérico, aunque las máximas en los principales observatorios se registran en periodo otoñal.

TABLA DE PRECIPITACIONES. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).  
Lat: 40°11'N. Long: 0°02'W. Alt: 305 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
Pm	33,8	34,6	30,6	51,4	50,1	30,9	13,8	36,2	72,2	99,4	59,9	46,7	559,6
Dm	4	4,4	4,7	6,6	7,3	4,8	1,8	3,7	4,6	5,8	5,5	4,6	57,7
Me	6	15,8	12,4	46,6	45,6	28,5	4,5	23,8	31,5	48	33,2	13,4	583

Pm:Precip. Media (mm) Dm: Días medios de precip. Me: Precip. Mediana (mm)

	DC1	DC2	DC3	DC4	DC5	DC6	DC7	DC8	DC9
Deciles anuales	351,2	365	422,3	470,4	583	625,4	726,3	753,4	848

Periodo de retorno (años)	2	5	10	20	30	50	100
Máximos de pp. en 24 horas	sc						

TORRENTAS ANUALES 16.8 GRANIZADAS ANUALES 0.3 NEVADAS ANUALES 0.4  
FECHA MEDIA 1ª NEV.= 05 febrero FECHA MEDIA ULTIMA NEVADA = 18 febrero

La insolación media es, según los mapas de Clavero, realizados para la Comunidad Valenciana de 7.3h/día. Esto se corresponde con una insolación media anual de entre 2500 y 2600 horas anuales.

La cobertura nubosa, varía entre el 60% del mes de Abril y el 40% del mes de Julio, situándose la media anual entorno al 51%.

Las tablas de insolación y cobertura nubosa que aparecen en el atlas climático de la Comunidad Valenciana nos aportan datos más concretos para la zona que estamos analizando.

TABLA DE INSOLACIÓN Y COBERTURA NUBOSA. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).  
Lat: 39°59'N. Long: 0°02'W. Alt: 47 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
0-1octas	23,5	23,1	23,1	15,7	17	22,8	33,2	28,5	20,7	22,1	22,7	25,7	23,1
2-6octas	46,8	46,7	45,4	53,3	56,6	55,5	55,5	55	56,8	53,6	45,5	47,5	51,6
7-8octas	29,7	30	31,5	31	26,4	21,7	11,4	16,6	22,6	24,4	31,6	26,8	25,4
ins.direc	160,3	174,3	208,1	230,6	273,4	282,8	321,2	289,9	234,8	211,6	156,6	157,3	2700,8

Existe una clara alternancia estacional en lo que al viento se refiere, con predominio de vientos de componente W en otoño-invierno (debido a la circulación atmosférica general de latitudes medias) y máxima frecuencia de las componentes E, en primavera y verano, ya que los vientos marinos se ven reforzados por las brisas. Sin embargo se pueden apreciar algunas diferencias por efectos orográficos locales en los vientos de componente W (debilidad de los NW y W, debido a la presencia del retablo montañoso inmediato).

Las calmas oscilan según estaciones, entre un 10% y un 30% de los días.

Las máximas frecuencias se registran en otoño e invierno, que es cuando las intensidades de los vientos son mayores.

Las intensidades medias del viento son en general débiles, ya que no suelen sobrepasar los 15-20 Km/h. Las máximas velocidades medias se producen en invierno, con cierto desplazamiento hacia la primavera, siendo los vientos de componente W los más fuertes. Las velocidades medias mínimas se detectan en los levantes durante el invierno, y en los terrales durante el verano.

TABLA DE FRECUENCIAS DE DIRECCIÓN DEL VIENTO EN %. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).  
Lat: 39°59'N. Long: 0°02'W. Alt: 47 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
N	9,2	9,8	8,7	7,7	4	2,7	2	4,9	6,1	8	8,8	10,4	6,9
NNE	0,1	0,4	0,3	0,4	0,4	0,1	0	0,1	0,1	0,1	0,3	0,4	0,2
NE	8,3	11,3	13,5	14,9	16,3	16,8	17,1	14,8	11,3	13,4	10	8,9	13,1
ENE	0,1	0,3	0,1	0,4	0,6	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,1	0,2	0,3
E	7	10,2	12	16,2	18,5	21,6	23,6	19,9	15,3	11,5	5,5	4,8	13,8
ESE	0,1	1,1	0,5	0,7	0,9	0,8	0,9	0,6	1,2	0,4	0,5	0,4	0,7
ES	6,7	7,6	15,8	15,4	21,4	23,6	25,8	25,4	21,6	13,1	7,3	4,4	15,7
SSE	0,1	0,2	0,6	0,4	0,4	0,6	0,9	0,8	0,6	0,4	0,5	0,3	0,5
S	4,9	5,8	7,7	9,1	9,3	8,1	7,2	8,1	7,6	5,9	6,2	5,4	7,1
SSW	0,1	0	0,2	0,4	0,3	0,7	0,3	0,2	0,3	0,4	0,5	0,2	0,3
SW	16,7	15,8	12,2	11,7	8,7	7,8	7,1	5,7	10,5	13,1	19,7	17,9	12,2
WSW	0,3	0,2	0,4	0,1	0,1	0	0	0	0,1	0,4	0,2	0,2	0,2
W	10,7	12,5	7,1	5,7	3,3	3,4	1,7	1,9	3,3	5,8	7,9	11,6	6,2
WNE	0,1	0,4	0,4	0,3	0,1	0,1	0	0,1	0,2	0,1	0,3	0,2	0,2
NW	9,5	8,5	6,1	5,3	3,6	2,4	2,7	3,2	4,2	5,4	8,9	10,9	5,9
NNE	0,2	0,3	0,4	0,3	0,1	0,1	0	0,1	0,2	0,6	0,7	0,3	0,3
CALMA	25,8	15,6	14	10,9	11,8	10,6	10,3	14	17	20,9	22,5	23,4	16,4

TABLA DE VELOCIDADES MEDIAS DE VIENTO EN Km/h. (Atlas climático de la Comunidad Valenciana).  
Lat: 39°59'N. Long: 0°02'W. Alt: 47 m.

	ENER	FEBR	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SEPTI	OCTUB	NOVIE	DICIEM	ANUAL
N	9,7	10	11,9	9,4	8,4	6,9	6,4	6,4	7,4	10,1	10,4	11	9,6
NNE	4	9,6	9,5	8,3	10,4	8	0	13	7	4	10	7,4	8,8
NE	5,2	5,5	6,7	7	7,4	7,7	7,3	6,6	7	6,6	7,5	6,3	6,9
ENE	6,5	6,8	16	6,8	6,9	6,7	9,4	7	8	6,7	6,5	3,7	7,1
E	5,6	6,3	7,2	7,7	8	8,4	8,2	8,4	7,6	6,2	5,9	5,5	7,5
ESE	3	6,6	10	9,6	8,3	9,7	9,3	10	8,8	7,3	6,4	6	8,4
ES	5,7	5,1	6,1	6,7	7,7	7,2	7,7	7,2	7,1	6,1	6	5,1	6,9
SSE	9,5	7,7	8,1	10,7	7,2	7,8	6,2	7,9	6,8	6	6,1	8	7,4
S	5,6	6,3	7,1	7,4	6,9	6,8	6,8	6,7	6,9	6	7	5,9	6,7
SSW	8	0	8,7	8,8	8,3	8,8	4,4	9,3	5,3	7,2	7,4	6	7,6
SW	6,1	7,4	7,4	6,7	6,7	7	6,2	5,4	5,6	6,3	7,3	5,9	6,6
WSW	6,5	10,3	3,8	5	7	0	0	0	9	8,5	8	7,7	7,3
W	8,1	9,3	9	8,5	7,5	8,9	7,2	5,1	6,5	7,7	7,8	7,9	8,2
WNE	10	10,2	6	8,5	12,5	7	0	4	8,3	11,5	5,8	5,7	8,1
NW	8,8	9,7	10,6	10,2	6,7	5,1	5,9	4,6	7,1	6,9	7,1	7,9	8
NNE	15,3	6,3	16,8	11,3	16	8	0	4	6	7,9	10,1	6	9,9
MEDIA	7	7,6	7,9	7,6	7,5	7,6	7,5	7	7	6,8	7,5	7,2	7,4

## **A.2. APROVECHAMIENTOS DEL SUELO.**

Desde el punto de vista agrario se aprecia que existe una preponderancia del secano, con una parcelación de pequeño tamaño, lo que lleva a deducir que se deben propiciar medidas de concentración parcelaria como vía de mejorar la productividad general del sistema. Los terrenos dedicados al regadío, así como la tierra no labrada, son prácticamente inexistentes.

Si seguimos la terminología propia de los Censos Agrarios veremos que denomina tierra labrada a la que recibe cuidados culturales, sea cual sea su aprovechamiento y la fecha en que se ha realizado dentro del año del Censo. Estos cuidados son los que se efectúan normalmente con arado, azada, etc. Así, en la Serra d'En Galceran existen 1.993 Ha de tierra labrada, lo que supone sobre la superficie total censada un 28.50%. Dicha cantidad es sobradamente doblada por la tierra no labrada, que con 4.998 Ha se sitúa en un 71.49% de la superficie censada, colocando al municipio en quinto lugar según el % de tierra labrada de la comarca. En cuanto a su aprovechamiento vemos como respecto a la tierra labrada, el frutal solo, o asociado con herbáceos, supone el 75.10% de su superficie municipal, colocando al municipio en el tercer puesto de producción dentro de la comarca y cuatro puntos por encima de la media comarcal de superficie dedicada al mismo cultivo. Le sigue en importancia el olivar, solo o asociado con herbáceos, con un 22.54% de la superficie censada dedicada al olivo, lo que coloca al municipio en quinto lugar dentro de la comarca. El viñedo tiene poca importancia dentro de la estructura agraria de Serra d'En Galceran ya que por las características propias del terreno son muy pocas hectáreas las que se pueden dedicar a este cultivo, tan sólo un 0.45% de la superficie municipal, mientras que la media comarcal se sitúa en un 2.06%.

En cuanto al aprovechamiento de las tierras no labradas que suponen aproximadamente el 71.50%, la mayoría de su superficie está compuesta por matorral, con especies espontáneas arbúscicas como son la jara, el brezo, el romero, el tomillo, el palmito o la coscoja entre otros, con la independencia de que sea o no susceptible de pastoreo. En segundo lugar, tenemos un 2.47% de la superficie municipal clasificada como propia de especies forestales y arbóreas, incluyendo aquí las superficies cubiertas por arbolado forestal, cualquiera que sea su edad y desarrollo, dedicado a la obtención de madera, leña u otro producto forestal o a la conservación del Medio Ambiente.

A la vista de todos estos datos, podemos clasificar el paisaje montañoso como típico secano del Maestrazgo en el que abundan los almendros, los olivos, todo ello sujeto a una evolución generalizada de la producción tradicional que únicamente alcanza umbrales de rentabilidad aceptables en aquellas explotaciones en las que el empleo de recursos permite la obtención de unos niveles de productividad altos, de lo contrario, estará sujeto a una evolución generalizada en la reducción del olivo, retroceso o estancamiento de los cereales y leguminosas.

Dentro del sector primario hay que considerar además de la agricultura, la ganadería y la silvicultura.

Respecto al primero hay que señalar la presencia de cabañas porcina, lanar, bovina y avícola de poca importancia, ya que son explotaciones de carácter familiar.

En cuanto al número total de cabezas hay que destacar la importancia de ganados ovino y porcino, seguidos del bovino y las aves. Un aspecto a destacar es el reducido número de cabezas por explotación (en el ovino, las explotaciones no llegan a tener 60 cabezas), lo que es un indicador del carácter en cierto modo marginal que supone la actividad ganadera respecto de la agraria, situación que se extiende a toda la comarca.

### **A.3. USOS PREFERENTES DEL SUELO.**

Los usos actuales del suelo pueden dividirse en los siguientes tipos:

- Suelos destinados a la edificación residencial:

Corresponde principalmente a los tres núcleos urbanos de Els Ibarsos, Els Rosildos y Serra d'En Galceran, así como a un gran número de diseminados constituido por los masos que existen en todo el término municipal. Entre los tres núcleos suman una superficie total aproximada de 370.000 m<sup>2</sup>, que representa un 4.45% del término municipal.

- Suelos destinados al cultivo:

De las 8.291 Ha que ocupa el término municipal, el 99,87% son de secano, mientras que el 0,13% restante es de regadío. La tierra de secano se reparte del siguiente modo: un 30.03% para tierras de cultivo; un 32.6% de superficie forestal y un 37.22% repartido entre terreno improductivo y erial de pastos de planta dura, no apta para ganado pequeño.

Entre las tierras de cultivo destacan: 1.837 Ha de cultivos leñosos, principalmente almendro con 1.370 Ha y olivar con 449 Ha, siendo todo ello de secano; herbáceos con una superficie de 46 Ha, repartidas entre cereales (50%), hortalizas (37%) y tubérculos (13%). En cuanto al regadío solo hay 10 Ha de tubérculos, que si estudiamos en datos comparativos en importancia por el valor de la producción, la superficie de regadío tiene una productividad (€/Ha) muy por encima de la obtenida en la tierra de secano.

- Suelo destinado al uso industrial:

En lo que respecta al sector industrial, hay que decir que es prácticamente inexistente en el término, aunque con una gran potencialidad de crecimiento, sobre todo en el sector agroalimentario.

- Otros tipos de suelo:

Tomando como referencia la superficie total municipal, podemos indicar que la superficie forestal abarca un 32.52% repartida de la siguiente manera: el monte maderable sólo representa el 1,95%, el resto es monte leñoso, que con 2.535 Ha ocupa el 30,57% de la superficie municipal. Dadas las características del terreno y el estado actual de la superficie forestal, se impone por parte de las autoridades correspondientes el iniciar una campaña de repoblación forestal.

### **A.4. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS E HISTÓRICO-ARTÍSTICOS**

Desde el punto de vista turístico el municipio se encuentra cercano a lugares de gran interés arqueológico o paisajístico, que junto con los aspectos de interés del municipio como la arquitectura popular, la gastronomía y los recursos naturales, imponen la necesidad de explotar este recurso que debe ser potenciado mediante la creación de infraestructuras turísticas y de habitación, sobre todo para el turismo de fin de semana y vacaciones.

### **A.5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN, CONDICIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES**

La población del municipio de Serra d'En Galceran ha sufrido cambios significativos.

El núcleo de La Serra d'En Galceran, ha sufrido un pequeño descenso en cuanto a número de habitantes en los años 1990 a 2002, disminuyendo su participación dentro del conjunto municipal.

Se incluyen a continuación una serie de datos referentes a la evolución de la población del municipio, en los últimos veinte años, recogidos en la base de datos censal del INE (Instituto Nacional de Estadística), así como la proyección de población a corto plazo.

Cifras de Población de derecho desde 1986 hasta 2003

Unidad: personas

Sierra Engarceran

1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
1172	1180	1175	1168	1177	1150	1144	1136	1133	1132

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1090		1084	1072	1098	1080	1075	1079

Cifras de Población por sexo y edad.

Unidad: personas

	0-4	05-09	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
Ambos sexos	37	35	42	45	63	62	50	73	65	49
Varones	17	17	28	22	38	31	29	35	40	25
Mujeres	20	18	14	23	25	31	21	38	25	24

	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	>85	Total
Ambos sexos	60	59	59	95	97	85	55	44	1075
Varones	36	28	28	46	53	39	26	19	557
Mujeres	24	31	31	49	44	46	29	25	518

Población según la edad. Año 2006

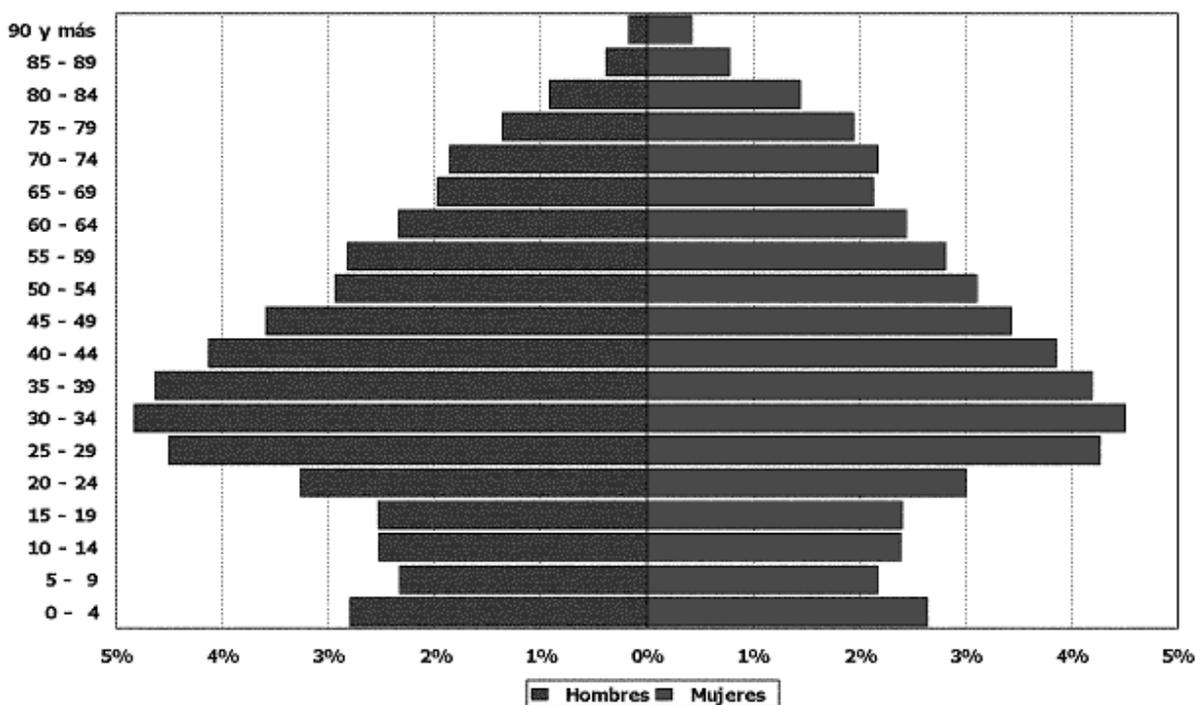
Unidad: Personas

	0-19	20-64	>65	Total
	162	543	339	1045

De los valores poblacionales anteriormente descritos, el porcentaje de carácter estacional en cada núcleo, es:

- Serra d'En Galceran: 50%
- Els Rosildos: 10%
- Els Ibarsos: 25%

### La Plana Alta



Población proyectada a 1-1-2006

Los masos de la montaña (zona central, meridional y oriental), son los que mayores pérdidas han tenido, sobretodo a lo largo de los años 60; han pasado de ser el grupo más numeroso a quedarse en el último puesto.

La zona de Els Ibarsos, aparece como el sector que más ha crecido, ya que prácticamente ha duplicado su población.

Los masos del Plá, aunque han perdido población, han aumentado su participación respecto al total del término.

Se observa una disminución significativa de la población dispersa, al mismo tiempo que crecen los dos núcleos principales. Los habitantes del corredor de la rambla suponen el 60% de los serratinos. La montaña ha quedado totalmente al margen y si el núcleo de Serra se ha mantenido hasta ahora, ha sido gracias a la aportación constante de unos masos situados en estas tierras que toleran con dificultad el cultivo del almendro.

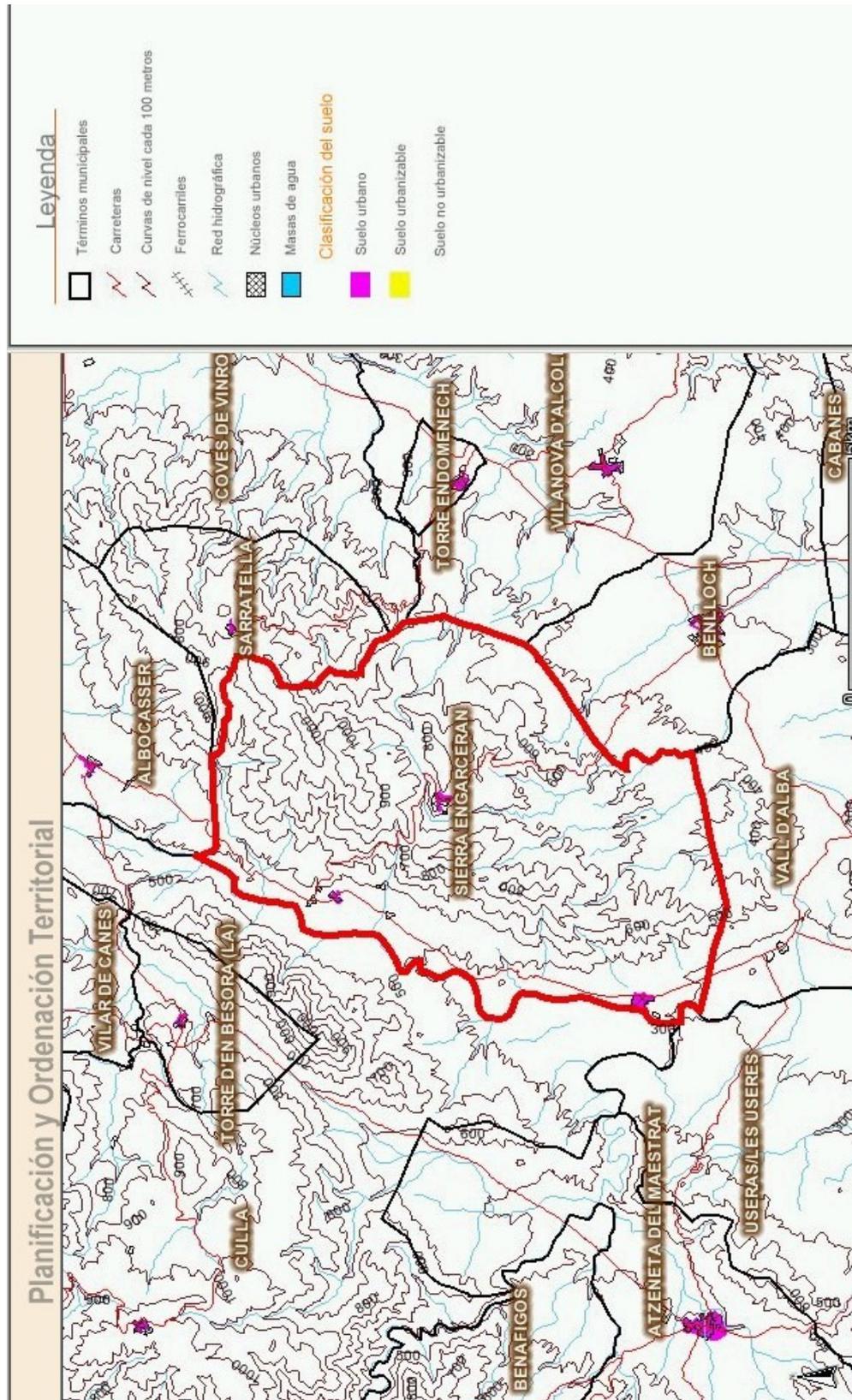
En los masos del Plá hay ciertos grupos que han crecido en los últimos tiempos (Albadás, Más de Cervera, Els Rosildos y Els Pujols de Dalt), pero sin que ninguno de ellos destaque con tanta fuerza como lo ha hecho Els Ibarsos, que ha recogido a los habitantes de las partidas más próximas.

## **A.6. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA.**

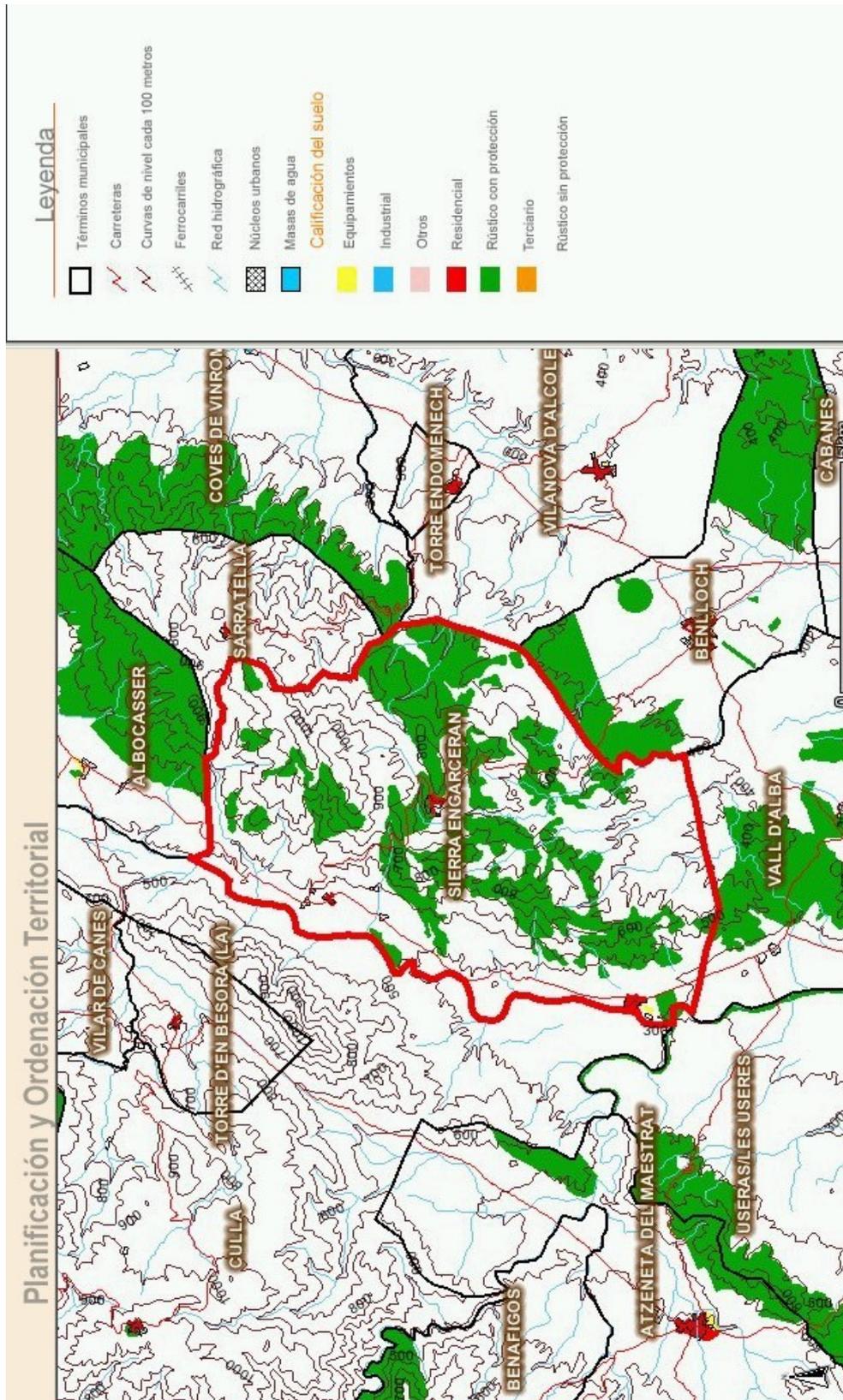
A continuación se incorporan los planos de la cartografía temática de la COPUT.

- 1 CLASIFICACION DEL SUELO
- 2 CALIFICACION DEL SUELO
- 3 RIESGOS DE INUNDACION
- 4 RIESGOS DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO
- 5 RIESGOS DE EROSION ACTUAL
- 6 RIESGOS DE EROSION POTENCIAL
- 7 VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS
- 8 CAPACIDAD DE USOS DEL SUELO
- 9 APROVECHAMIENTO DE ROCAS INDUSTRIALES
- 10 ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS
- 11 AFECCIONES TERRITORIALES DERIVADAS POR INFRAESTRUCTURAS
- 12 AFECCIONES TERRITORIALES DERIVADAS POR ELEMENTOS NATURALES
- 13 FISIOGRAFIA

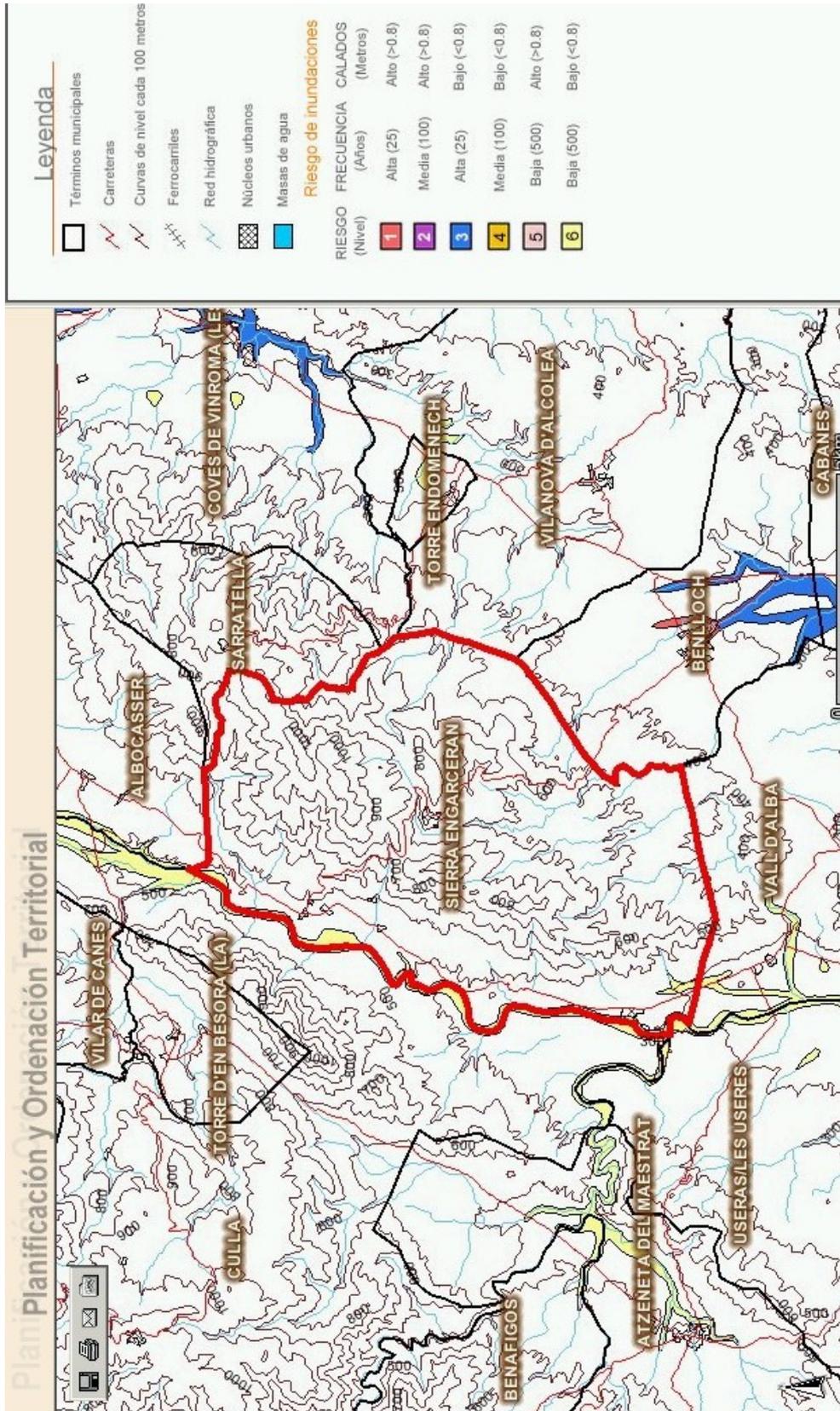
1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.



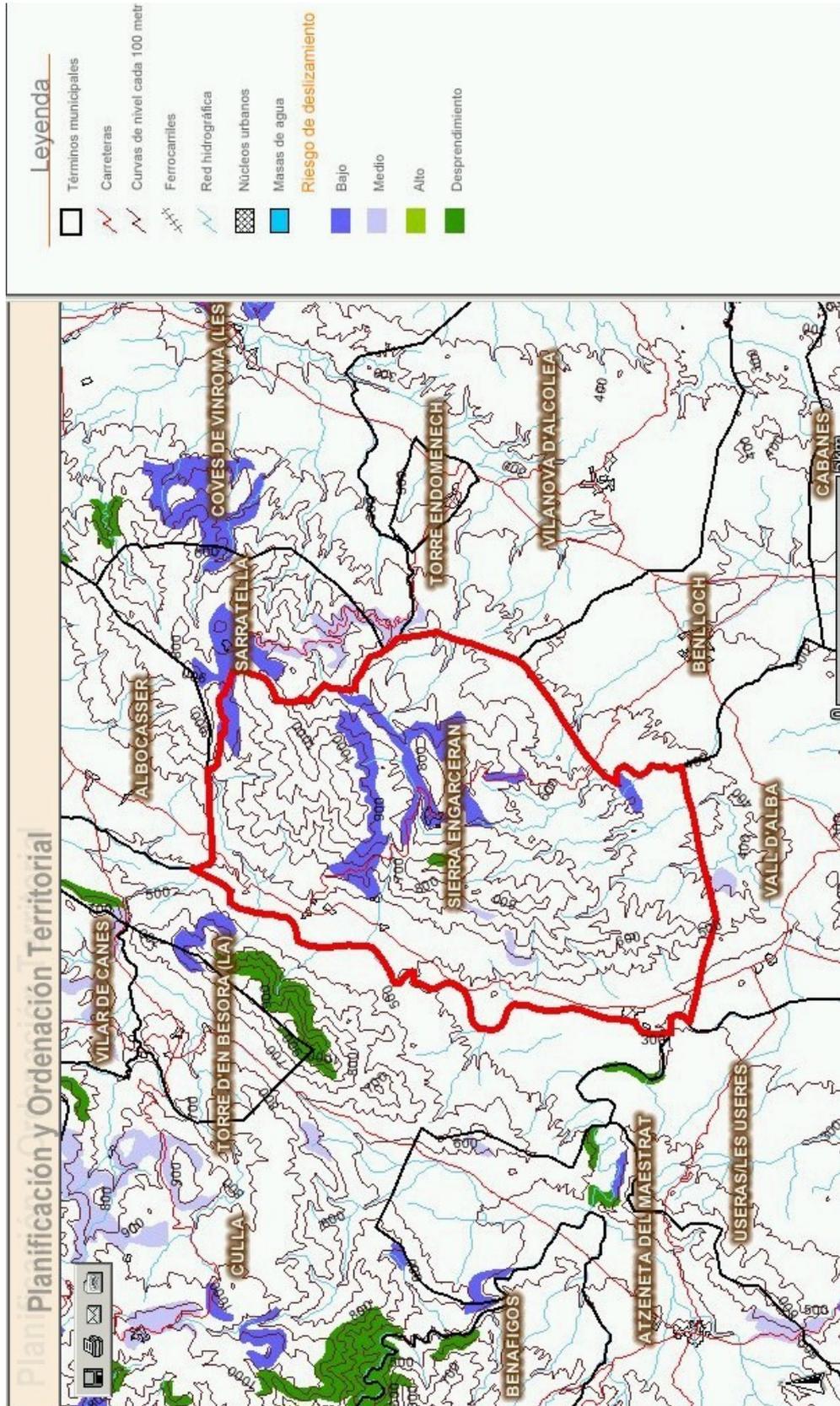
2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.



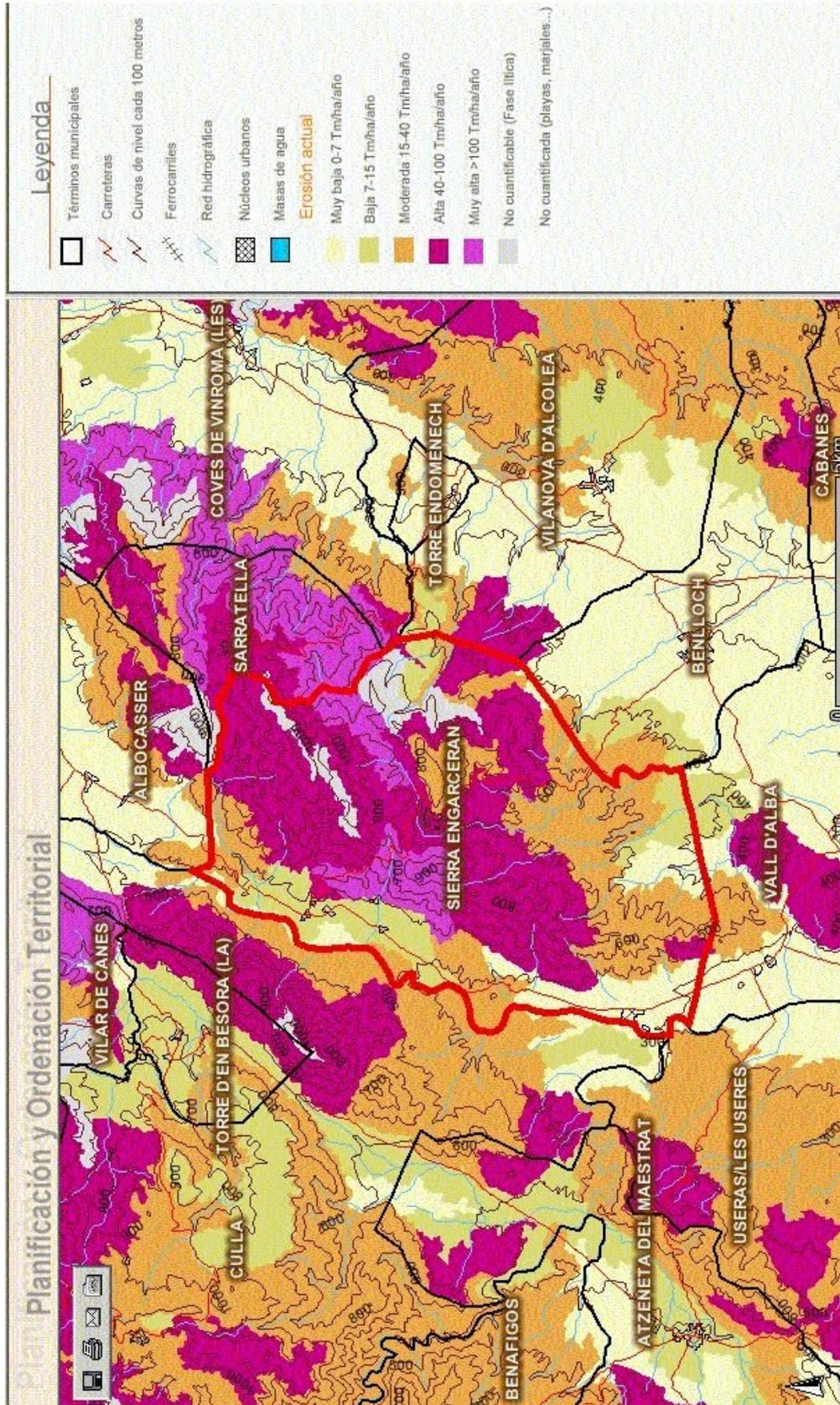
3. RIESGOS DE INUNDACIÓN.



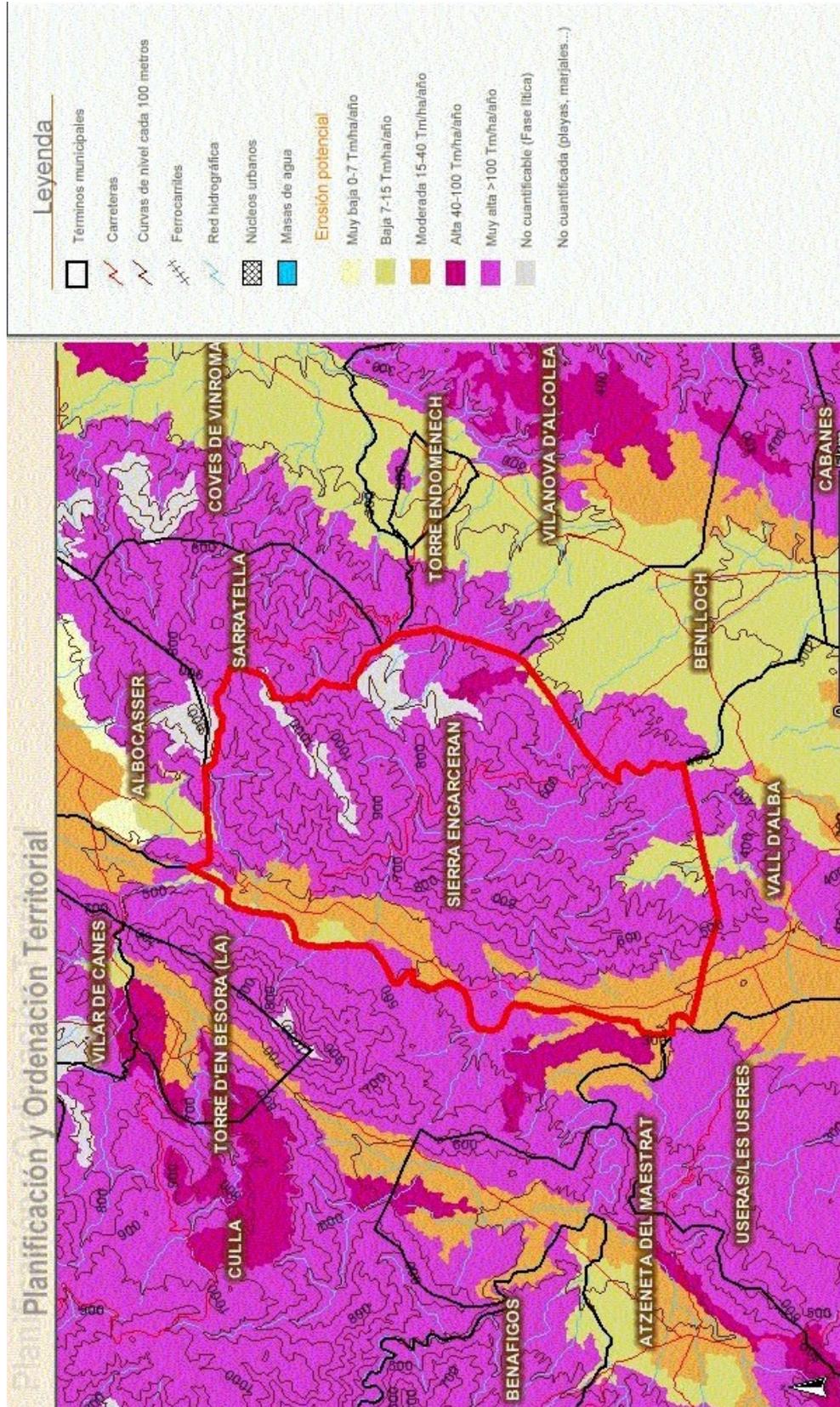
4. RIESGOS DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO



5. RIESGOS DE EROSIÓN ACTUAL



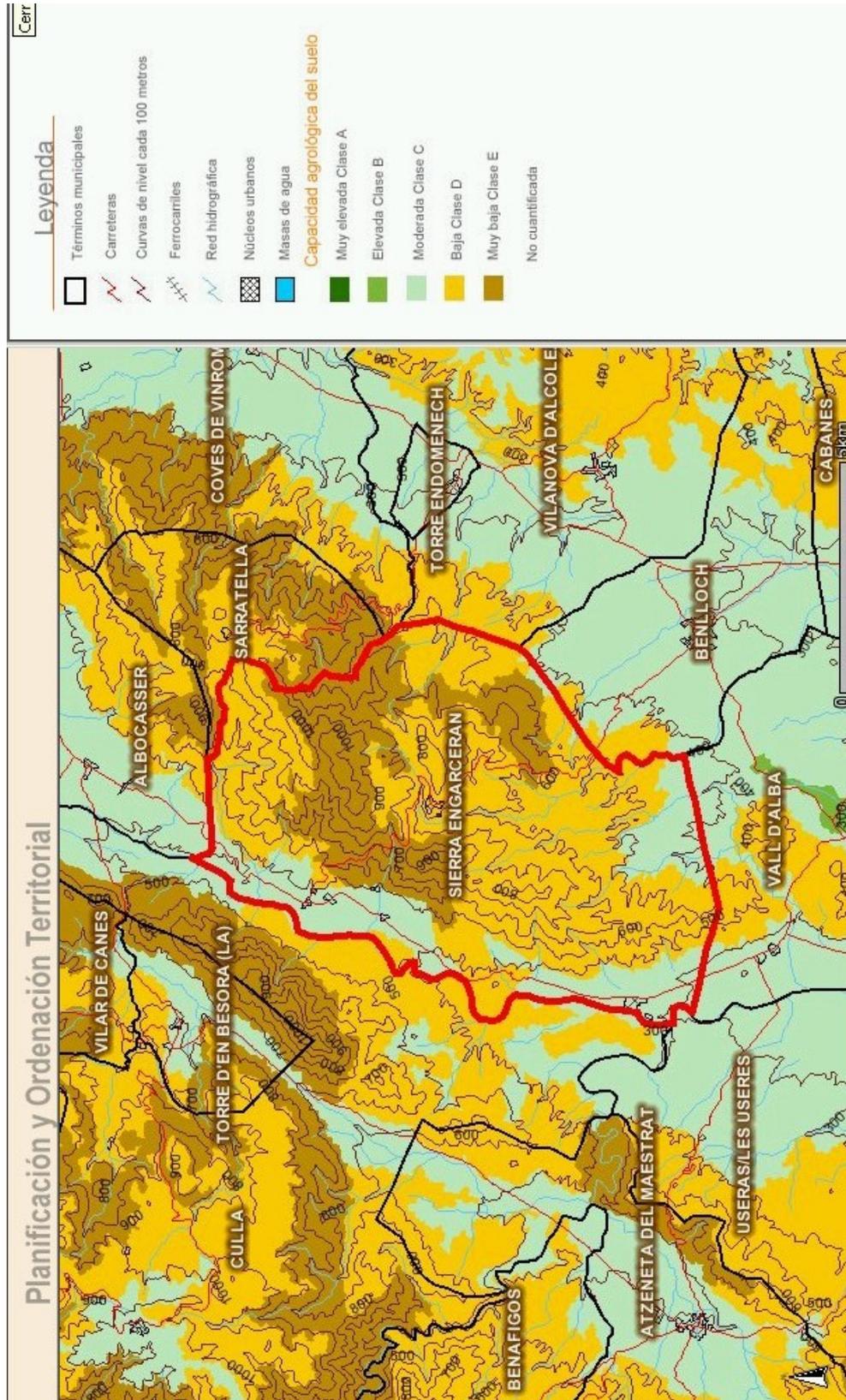
6. RIESGOS DE EROSIÓN POTENCIAL



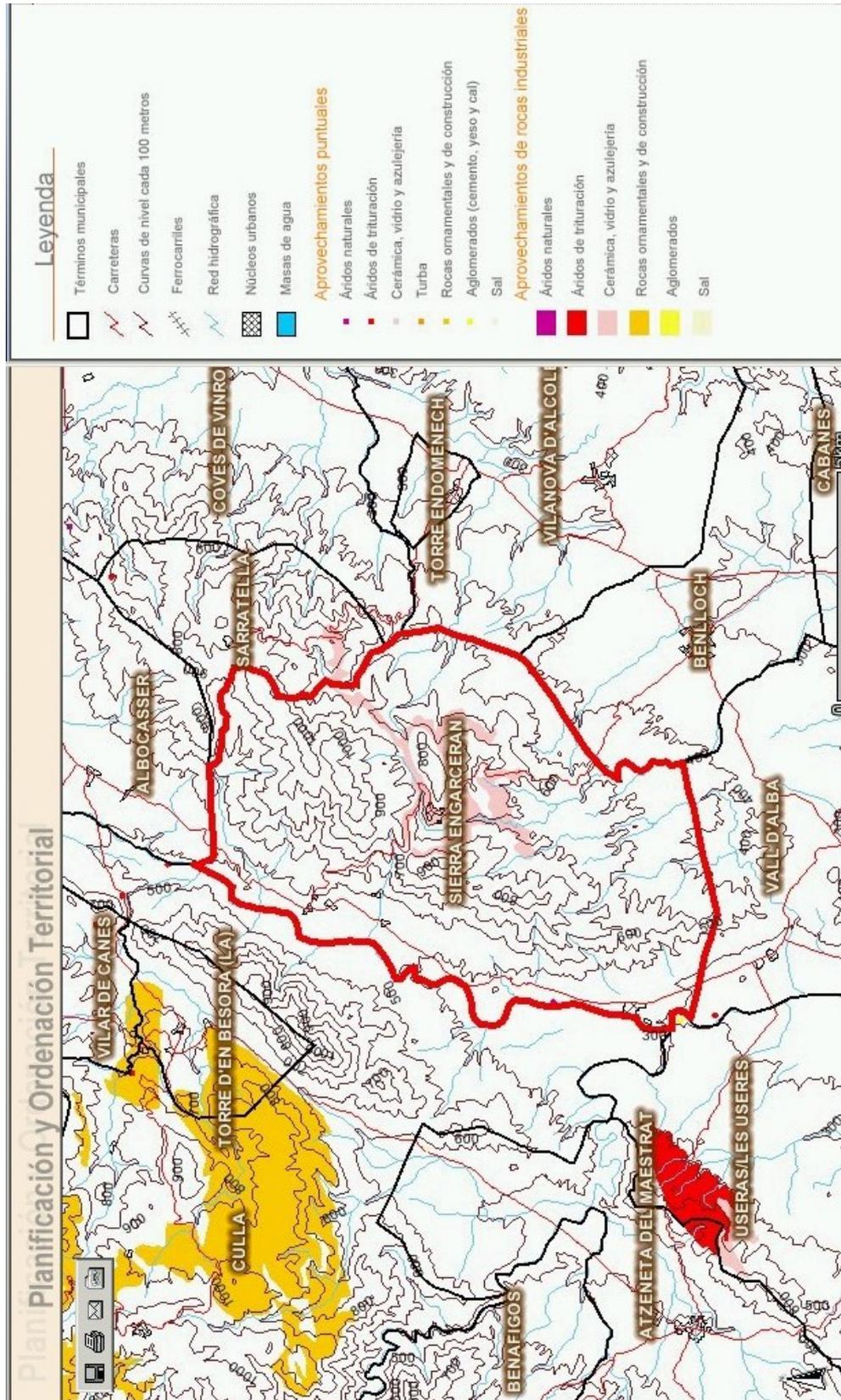
7. VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.



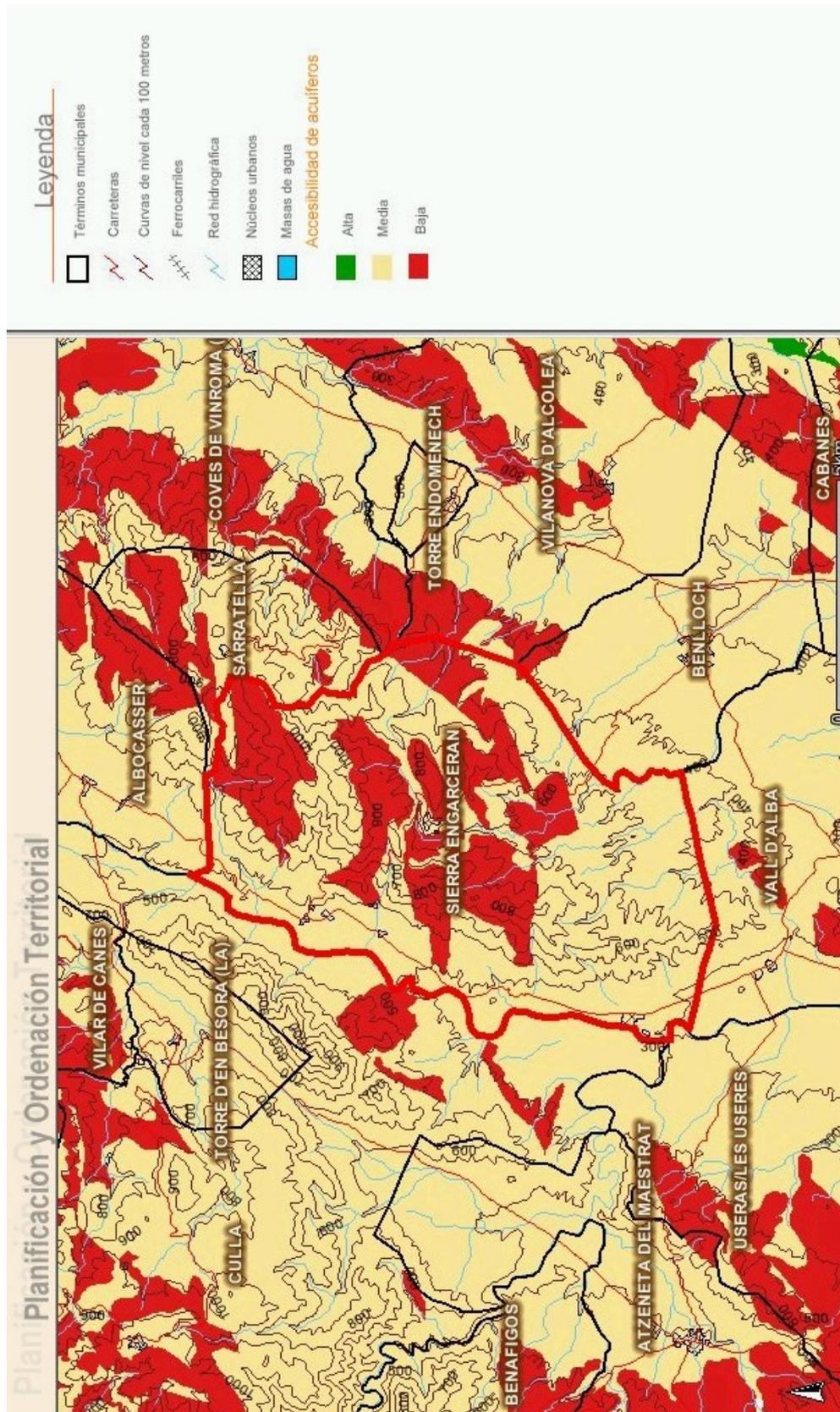
8. CAPACIDAD DE USOS DEL SUELO



9. APROVECHAMIENTO DE ROCAS INDUSTRIALES

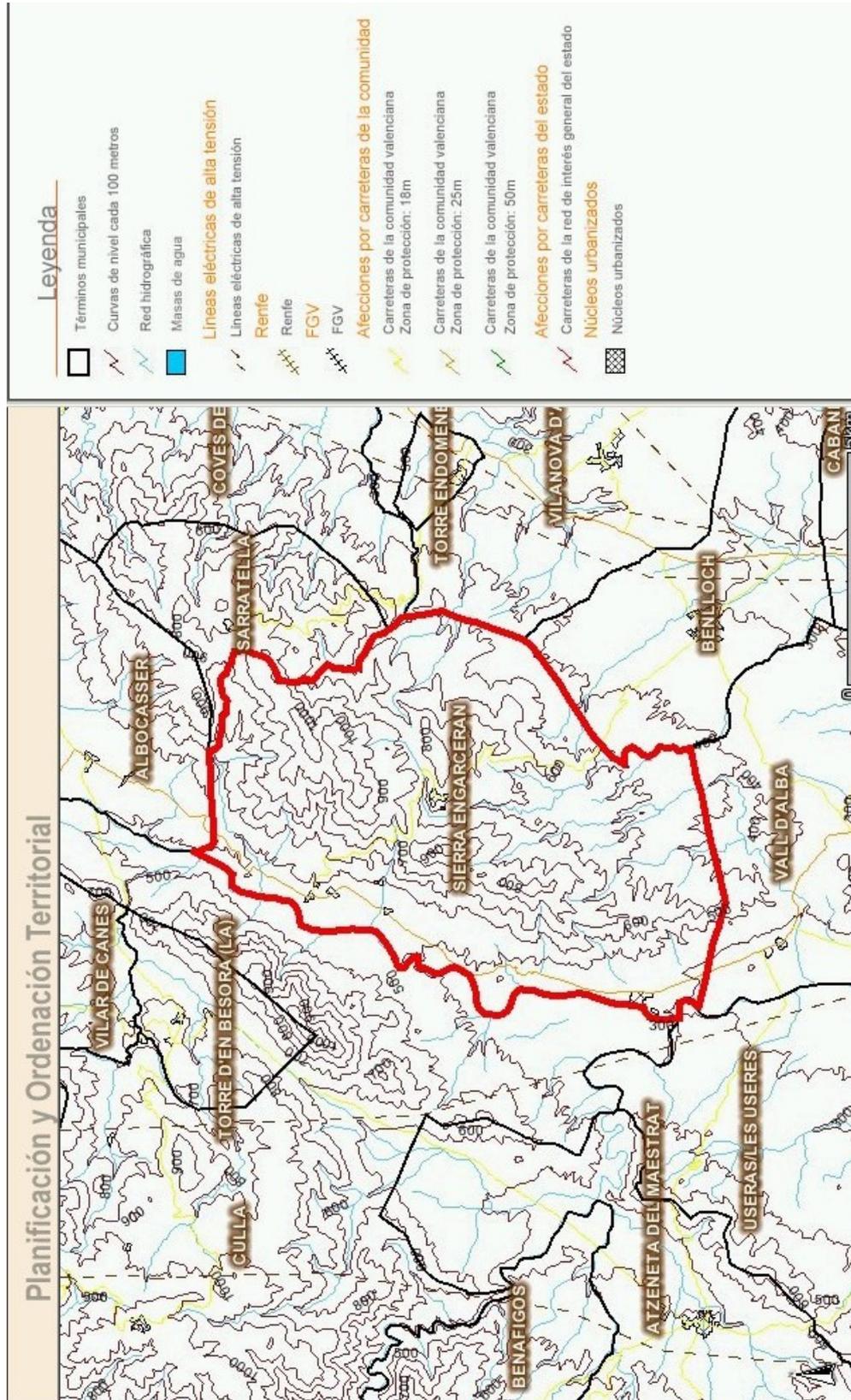


10. ACCESIBILIDAD DE ACUIFEROS

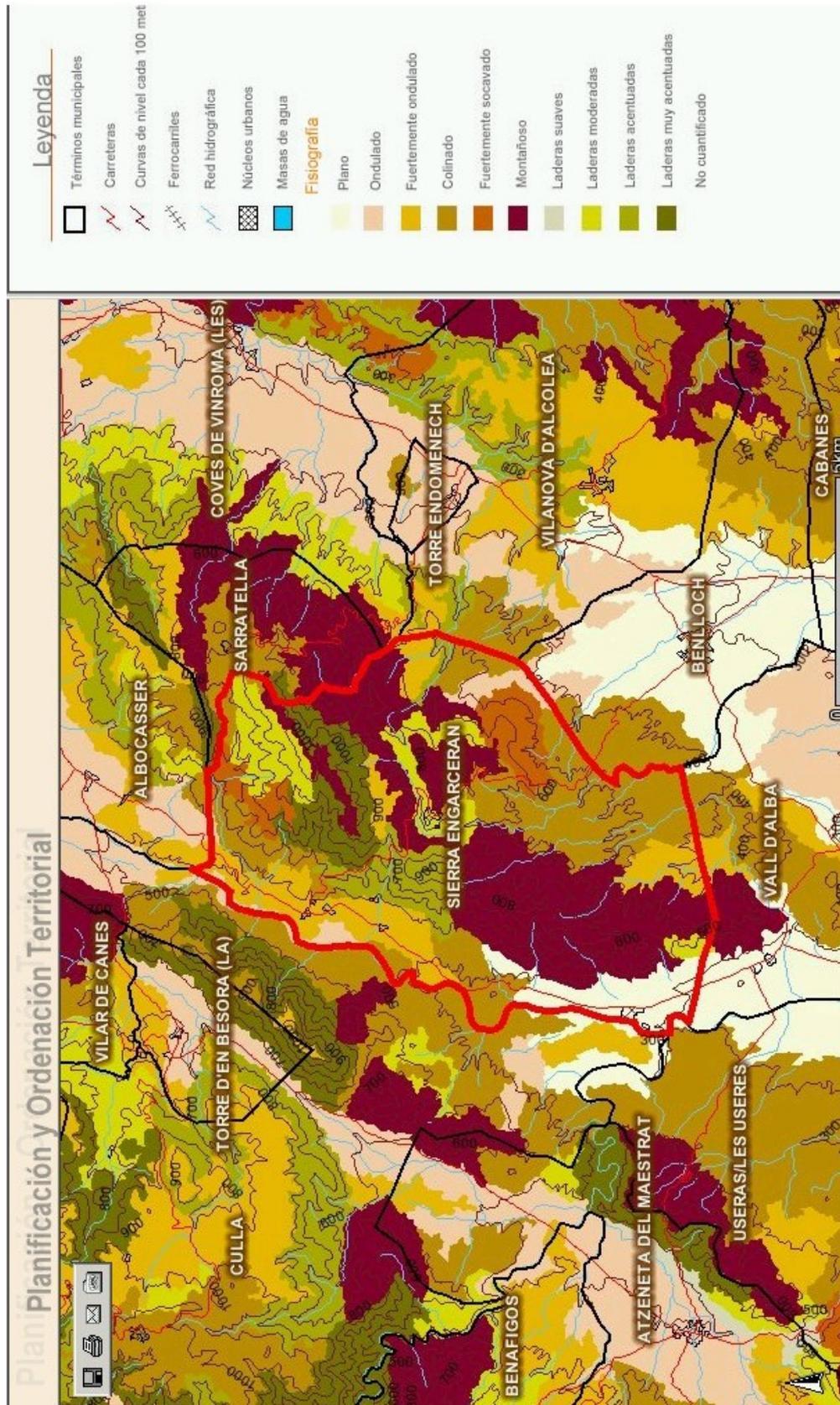




12. AFECCIONES TERRITORIALES DERIVADAS DE ELEMENTOS NATURALES



13. FISIOGRAFÍA



## **B. CONDICIONES INSTITUCIONALES.**

En la actualidad están vigentes las Normas Subsidiarias de Serra d'En Galceran (**NN.SS**), aprobadas el 31 de enero de 1989. El técnico redactor de las mismas es el arquitecto R. Candela Sospedra y han sufrido distintas modificaciones puntuales:

- Cambio de calificación del suelo en Els Rosildos, aprobada el 6 de abril de 1993.
- Cinco modificaciones puntuales en Els Ibarsos, aprobadas el 14 de diciembre de 1995.
- Modificación NN.SS. 3,4 y 5, aprobadas el 3 de septiembre de 1996.

Por un lado la aparición de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana aprobada el 15 de noviembre de 1994 (**LRAU**), y por otro el transcurso de 11 años desde la aprobación de las NN.SS han provocado que en parte se encuentren obsoletas, por lo que el consistorio municipal ha optado por la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (**PGOU**) que se encuentre adaptado a las necesidades actuales del municipio y a la legislación vigente.

El término municipal de Serra d'En Galceran presenta unas características propias, pues existen tres núcleos urbanos importantes, Serra d'En Galceran, Els Rosildos y Els Ibarsos, así como numerosos núcleos rurales esparcidos por todo el término. Esto condiciona totalmente el diseño urbanístico del término, debiendo ordenar cuidadosamente la normativa en todo lo relativo a los mencionados núcleos rurales.

Comenzando por lo más pequeño, hay que calificar como suelo urbano y ordenar los núcleos actualmente habitados y en expansión, eliminando de dicha calificación los núcleos abandonados.

Respecto a Els Rosildos el PGOU recogerá las modificaciones que se han producido durante la vigencia de las NN.SS y redelimitará el casco urbano recogiendo unas zonas dotacionales de nueva implantación y ordenando las edificaciones que han surgido en este tiempo.

En lo referente a Els Ibarsos, el PGOU incorporará la zona deportiva que incluye la piscina y el campo de fútbol, delimitando el casco urbano y ampliándolo hacia el sur con una zona de suelo urbanizable de nueva creación. En este caso hay que tener especial cuidado con el estudio de las rasantes de los viales, ya que se encuentran en la proximidad de la Rambla.

Por último en el casco de Serra d'En Galceran hay que señalar que no se prevén crecimientos sustanciales del mismo, ya que la población se está volcando hacia los núcleos situados al borde de la carretera, por lo que no se han proyectado grandes áreas de expansión.

Como temas generales hay que estudiar la posibilidad de crear una zona de suelo urbanizable industrial que permita el crecimiento económico del municipio, así como estudiar perfectamente las zonas por las que han de crecer los núcleos de Serra d'En Galceran y Els Ibarsos, y prever las posibles ampliaciones de los núcleos rurales que se encuentran en expansión.

En la referente a las ordenanzas hay que señalar que, por las características de los habitantes del municipio, la tipología que suele utilizarse es la de edificación, en manzana o aislada, que tiene un almacén en su planta baja y 2 plantas superiores que son la vivienda de los padres y la segunda planta donde viven los hijos. La costumbre del lugar indica la necesidad de conservar la cambra como elemento característico de la edificación. Esto da como resultado que las alturas que solicita la

población son tres más la cambra lo que contradice la actual normativa que permite una planta menos y que está dando lugar a graves problemas en la concesión de licencias. Esta es una ordenanza que debe ser modificada con la finalidad de ordenar coherentemente el desarrollo constructivo de la población.

Aunque no existe un cuadro resumen de las superficies en la memoria de las NN.SS podemos extraer de su contenido los siguientes datos:

	<b>SUELO NN.SS</b>
<b>ZU-1 (La Serra d'Engalcerán)</b>	<b>67.431m<sup>2</sup></b>
Residencial Intensiva	28.351m <sup>2</sup>
Residencial Extensiva	4.439m <sup>2</sup>
Almacenes	4.048m <sup>2</sup>
Espacio libre particular	2.403m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>39.241m<sup>2</sup></b>
Dotaciones	3.030m <sup>2</sup>
Zona Verde	6.057m <sup>2</sup>
Red Viaria	19.103m <sup>2</sup>
<b>ZU-2 (Els Ibarsos)</b>	<b>163.592m<sup>2</sup></b>
Residencial Intensiva	70.885m <sup>2</sup>
Residencial Extensiva	3.891m <sup>2</sup>
Industrial	16.974m <sup>2</sup>
Almacenes	2.725m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>94.475m<sup>2</sup></b>
Dotaciones	3.743m <sup>2</sup>
Zona Verde	1.872m <sup>2</sup>
Red Viaria	63.502m <sup>2</sup>
<b>ZU-3 (Els Rosildos)</b>	<b>50.801m<sup>2</sup></b>
Residencial Intensiva	6.067m <sup>2</sup>
Residencial Extensiva	14.315m <sup>2</sup>
Almacenes	6.862m <sup>2</sup>
Servicios Carretera	2.033m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>29.277m<sup>2</sup></b>
Dotaciones	1.557m <sup>2</sup>
Zona Verde	268m <sup>2</sup>
Red Viaria	19.699m <sup>2</sup>
<b>Total suelo Urbano</b>	<b>281.824m<sup>2</sup></b>
<b>Total suelo No Urbanizable</b>	<b>82.628.176m<sup>2</sup></b>
<b>Total Municipio</b>	<b>82.910.000m<sup>2</sup></b>

En la actualidad no hay un plan de acción territorial aprobado. No obstante, existe un avance del plan de desarrollo urbanístico de la Comunidad Valenciana, en donde se puede apreciar que el municipio de Serra d'En Galceran no se encuentra incluido dentro de ningún ámbito de interés especial, tanto natural como cultural.

Para adecuar el PGOU que se va a redactar al planeamiento de los municipios colindantes, únicamente nos condicionan los planes de Benlloch y Albocàsser. El primero, al disponer de unas zonas de protección del pozo de extracción de agua. Por la permeabilidad del terreno podría suponerse un peligro de contaminación de los acuíferos. Y el segundo, al proteger una zona considerada de interés

agrícola. Aunque existe una modificación de la ordenanza de esta zona donde se remite a la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92 (**LSNU92**), en la que se permiten los usos del suelo común, por lo que cabe señalar que dicha protección podría considerarse como no existente y el suelo asimilarse al suelo no urbanizable genérico.

Por otro lado, no existe ningún tipo de acuerdo interinstitucional con Ayuntamientos vecinos, Generalitat u otros organismos.

El término municipal de Serra d'En Galceran es atravesado por numerosos barrancos y ramblas. La mayoría no afecta a los núcleos urbanos, así que sólo citaremos los que sí lo hacen. La Rambla Carbonera, cruza el término municipal por el margen oeste, afectando directamente al núcleo de Els Ibarsos, ya que limita el crecimiento en sentido oeste del mismo. Serra d'En Galceran y Els Rosildos no presentan afecciones de cauces.

Otro tipo de afecciones que pueden darse en los núcleos, son las impuestas por las carreteras, en concreto la CV-15 que atraviesa los núcleos de Els Ibarsos y Els Rosildos y la CV-155 que pasa por el núcleo de Serra d'En Galceran.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.

**a) El modelo territorial propuesto, su adecuación a los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.**

#### **a.1. Modelo territorial propuesto y estrategia de desarrollo.**

El nuevo modelo urbano propuesto tiene en cuenta el desarrollo de las necesidades surgidas en el término municipal durante los últimos años. Por las características del municipio, éste se estructura en tres núcleos urbanos de cierta magnitud y una sucesión de núcleos rurales diseminados por el término. La expansión de los núcleos urbanos es pequeña, tendiendo a estabilizarse sobre todo en Serra d'En Galceran. Los núcleos rurales están en franca expansión. Se trata de una expansión controlada, debido a que las familias se reagrupan y construyen viviendas formando conjuntos de pequeño tamaño, pero con la suficiente entidad como para considerarse como suelo urbano que debe tener una ordenanza propia.

La CV-15 discurre por el término, de norte a sur, es el eje vertebrador del suelo en expansión, y agrupa a lo largo de ella los núcleos de Els Ibarsos y Els Rosildos, así como gran número de núcleos rurales. Esta zona es en la que se ha programado una expansión residencial y otra de tipo industrial que permita un desarrollo económico del municipio. No obstante estamos hablando un crecimiento limitado. El modelo territorial propuesto en el PGOU se apoya en claros criterios de sostenibilidad, que definen estrategias de desarrollo económico y urbanístico de manera compatible con los límites que impone la consecución de un balance ambiental y urbano positivos.

Se trata de un modelo que pretende integrar la ciudad, la huerta y el monte, que quiere dar soluciones a la problemática urbanística del municipio y abierto a críticas y sugerencias, con el objetivo de alcanzar el consenso social más amplio posible.

Con el desarrollo del PGOU se intenta crear las dotaciones necesarias para todo el término, que por sus características, deben ser distribuidas en función de las necesidades, entre los tres núcleos principales de población.

Respecto a la clasificación del suelo no urbanizable hay que decir que se ha tenido en cuenta la totalidad de las recomendaciones dictadas por las diferentes Consellerías.

### **a.1.1. Desarrollo de la estructura urbana:**

#### **a.1.1.1. Estructura histórica:**

- Población dispersa: Aunque este tipo de poblamiento no se puede constatar a través del tiempo, por la inexistencia de estadísticas o datos, podemos afirmar que ésta se dio desde un tiempo prehistórico basado en las pinturas rupestres del Barranc de la Valtorta y las del Mas del Riu (Cova de Centelles), además de los poblados del Castellar y el Castellet del Mas de Baix, todas ellas en las montañas septentrionales de la Comunidad Valenciana. Posteriores hallazgos (monedas romanas, etc...), hacen prever una continuidad de este tipo de población.

Unido a este tipo de poblamiento en épocas más recientes, tres conceptos acompañan el “poblamiento disperso” y son: “torre o casa predial”, alquería y mas. Las torres o casas prediales con el paso del tiempo derivarán en el mas. La alquería del periodo de denominación árabe, daban nombre a un conjunto de parcelas agrícolas de uno o varios propietarios.

El “mas cristiano” constituía una unidad sin parcelas, con casa y tierras pertenecientes a un mismo propietario, no lejos del pueblo. Constituía la parte agrícola del término, agrupándose en el pueblo las labores artesanas.

Las características de los masos se mantienen en el tiempo a través del Mayorazgo, o ley por la cual el primogénito hereda la propiedad en su totalidad, si bien esta no puede ser vendida y pasa de padres a hijos.

Posteriormente, con la supresión por ley de los Mayorazgos, el poblamiento disperso aumenta al dividirse las propiedades y establecerse los descendientes en las tierras de los padres.

- Pueblo: La formación del pueblo posiblemente se dio paralelamente al disperso en la Baja Edad Media, o quizás anterior (si bien, no con la entidad diferencial de éste respecto de otros núcleos de población).

#### **a.1.1.2. Morfología urbana:**

Los tres núcleos de población existente más significativos no requieren ningún tipo de análisis para concederles su calidad de urbano; estos son: Els Ibarsos, Els Rosildos y Serra d'En Galceran.

El **Mas de Cervera**, se incluye como suelo urbano, por cumplir las exigencias que establece el artículo 6 de la LRAU, para que una parcela adquiera la condición de solar y que a continuación se detallan:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

- c) Evacuación de aguas residuales, a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

**Els Ibarsos**, es un núcleo de población formado a partir de un mas con una agrupación de viviendas aisladas alrededor de una zona que se constituye por el paso del tiempo en una plaza denominada Plaza Mayor.

La carretera CS-800, ahora CV-15, ha constituido una barrera para su expansión, limitando la edificación en sentido Oeste-Este. Otra barrera, esta vez natural la constituye la Rambla Carbonera que limita el crecimiento hacia el Oeste.

La evolución del núcleo no es de tipo lineal, sino concéntrica, aunque se produce creando un eje de comunicación que lo une con el término de Culla y proporciona los servicios urbanos que requieren los núcleos dispersos próximos a éste.

El crecimiento al este de la CV-15 es más reciente y está basado en equipamiento comercial, pequeña industria (talleres) que depende de éste.

Enclavado sobre terreno plano, en la zona más al sur del término municipal, su morfología viene condicionada por las dos barreras antes reseñadas, siendo su asentamiento de forma aproximadamente rectangular.

La edificación antigua es manzana densa, con múltiples entrantes y salientes, callejones típicos de urbanización medieval; en sucesivas ampliaciones su desarrollo es más geométrico, en manzanas de anchura inferior y edificación con acceso a dos calles, si bien dado lo espontáneo del trazado existen igualmente manzanas densas con un solo acceso a vivienda y otras residuales formando superficies triangulares de poca anchura. Las calles son ortogonales a la CV-15, si bien el eje anteriormente expuesto complica el trazado formando un ángulo de 45° respecto a la anterior.

**Els Rosildos** es de los tres, el núcleo de menor envergadura. Situado en el extremo norte del término municipal, presenta un crecimiento urbano de tipo lineal a lo largo de la CV-15, especialmente en el margen este de la carretera, donde queda ubicado el centro administrativo del pueblo. Al oeste, además de la mencionada CV-15, el barranco de Carbonera constituye una barrera natural, no tan evidente como en el caso de Ibarsos por la distancia que la separa del pueblo.

Las calles en su mayoría se han ido constituyendo perpendicularmente al eje vertebrador del núcleo. Otro eje estructural es la calle Manuel Puchol, que parte de la plaza del pueblo hasta el Mas de Cervera.

En el margen Este de la carretera existe un reducido grupo de edificaciones, junto con la piscina municipal.

**Serra d'En Galceran** es un núcleo formado en la falda del alto Colome, a una altura sobre el nivel del mar de 750m. Posee un eje que divide el pueblo en dos partes y constituye la unión de dos carreteras, una por el Sur hacia Benlloch y otra por el Nordeste, que enlaza cerca al Mas de Cervera con la CV-15.

En el ensanchamiento de este eje se forma la Plaza Castellón, centro representativo y de servicios del pueblo Otro núcleo lo constituyen las escuelas, el polideportivo y la zona donde se instala el mercado ambulante. La Iglesia de San Bartolomé y el Ayuntamiento forman el otro punto de reunión en el ensanche de la Calle Obispo Beltrán, denominándose Plaza del Ayuntamiento. Estos tres nodos constituyen un triángulo, formando el centro del pueblo.

Las calles de características medievales, angostas, con múltiples callejones y salientes, se adaptan a la orografía del terreno que condiciona su forma triangular. No obstante en este núcleo aparece otro condicionante que en Els Ibarsos o Els Rosildos no es tan importante y lo constituye la climatología, orientando la edificación hacia el Sur, buscando el sol y de espaldas a los vientos fríos del Norte, originando un trazado de calles de Este a Oeste, con manzanas estrechas y viviendas a dos calles, si bien en el núcleo primitivo se sigue dando la manzana densa.

La redacción de las nuevas ordenanzas respecto al suelo urbano (R-0, R-1, R-2 y R-3), mantienen la edificabilidad (Ocupación y número de plantas) que definían las antiguas NNSS, estando así a lo dispuesto en el artículo 19 de la LRAU.

## **a.1.2. Análisis del crecimiento urbano:**

### **a.1.2.1. Datos generales sobre el crecimiento urbano:**

Desde 1910, con un máximo de población de hecho de 2.688 habitantes, el municipio sufre una constante pérdida por emigración de individuos en edad fértil que influye en la consiguiente pérdida de aumento vegetativo.

El pueblo de Serra d'En Galceran construido por las fuertes pendientes que le rodean, alrededor de 1920 adquiere la fisonomía y extensión que actualmente posee. La crisis económica de 1973 y siguientes incide en menores expectativas de emigración. La lógica aspiración de aumento del nivel de vida de la población incide en la inversión de los pocos recursos con que contaba "para el día de mañana" en edificaciones que de entrada, sin terminar en su mayoría, sirven para almacén, corral y otros usos, ubicadas en las partes menos accidentadas orográficamente que quedaban. En la década de los 80, la situación siguió siendo la misma para el pueblo de Serra d'En Galceran, con edificación de 1920, la aparición de granjas próximas al pueblo y edificaciones sin terminar en el extremo Oeste y Sur del municipio y de algunas viviendas aisladas tipo de segunda residencia.

En Els Ibarsos, desde 1900 hasta 1950, se incrementa el número de viviendas en un 120%, inicialmente establecidas alrededor de la Plaza Mayor. Entre 1950 y 1986, la población crece en un 74%.

Si estudiamos detenidamente los cuadros de población del municipio, observamos que mientras Serra d'En Galceran a partir de 1950 (primeros datos que poseemos), se mantiene e incluso cae el número de habitantes, muchos núcleos desaparecen o se mantienen con crecimiento vegetativo. En cambio en Ibarsos, se pasa de 171 habitantes en 1950 a 297 en 1986, lo cual, además de la constatación "in situ" nos hace pensar en una emigración dentro del término, desde los núcleos diseminados hasta este núcleo. La situación de crecimiento urbano más acusado del núcleo de Ibarsos respecto a Serra d'En

Galceran y Els Rosildos, ha sido una constante en los últimos 20 años. Este hecho es debido fundamentalmente a la demanda de más servicios, facilidad de comunicación con Castellón de la Plana y núcleos próximos con establecimientos industriales que suponen una nueva fuente de ingresos complementaria para el agricultor.

Si estudiamos el crecimiento poblacional del término municipal durante las últimas dos décadas, podemos apreciar que a pesar de el estancamiento o ligero descenso poblacional, existe un aumento en el número de viviendas; la gran mayoría de ellas son vivienda principal y presentan un estado de conservación bueno.

	SUELO NN.SS	SUELO CONSOLIDADO	TOTAL SUELO CONSOLIDADO
<b>ZU-1 (La Serra d'Engalcerán)</b>	<b>67.431m<sup>2</sup></b>	<b>33.489m<sup>2</sup></b>	
Residencial Intensiva	28.351m <sup>2</sup>	21.532m <sup>2</sup>	75,95%
Residencial Extensiva	4.439m <sup>2</sup>	931m <sup>2</sup>	20,97%
Almacenes	4.048m <sup>2</sup>	2.846m <sup>2</sup>	70,31%
Espacio libre particular	2.403m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	
<b>Subtotal</b>	<b>39.241m<sup>2</sup></b>	<b>25.309m<sup>2</sup></b>	<b>64,50%</b>
Dotaciones	3.030m <sup>2</sup>	2.123m <sup>2</sup>	70,07%
Zona Verde	6.057m <sup>2</sup>	6.057m <sup>2</sup>	100,00%
Red Viaria	19.103m <sup>2</sup>		
<b>ZU-2 (Els Ibarsos)</b>	<b>163.592m<sup>2</sup></b>	<b>56.532m<sup>2</sup></b>	
Residencial Intensiva	70.885m <sup>2</sup>	42.952m <sup>2</sup>	60,59%
Residencial Extensiva	3.891m <sup>2</sup>	2.920m <sup>2</sup>	75,04%
Industrial	16.974m <sup>2</sup>	4.021m <sup>2</sup>	23,69%
Almacenes	2.725m <sup>2</sup>	1.105m <sup>2</sup>	40,55%
<b>Subtotal</b>	<b>94.475m<sup>2</sup></b>	<b>50.998m<sup>2</sup></b>	<b>53,98%</b>
Dotaciones	3.743m <sup>2</sup>	4.344m <sup>2</sup>	116,06%
Zona Verde	1.872m <sup>2</sup>	1.190m <sup>2</sup>	63,57%
Red Viaria	63.502m <sup>2</sup>		
<b>ZU-3 (Els Rosildos)</b>	<b>50.801m<sup>2</sup></b>	<b>11.726m<sup>2</sup></b>	
Residencial Intensiva	6.067m <sup>2</sup>	1.675m <sup>2</sup>	27,61%
Residencial Extensiva	14.315m <sup>2</sup>	4.941m <sup>2</sup>	34,52%
Almacenes	6.862m <sup>2</sup>	2.705m <sup>2</sup>	39,42%
Servicios Carretera	2.033m <sup>2</sup>	580m <sup>2</sup>	28,53%
<b>Subtotal</b>	<b>29.277m<sup>2</sup></b>	<b>9.901m<sup>2</sup></b>	<b>33,82%</b>
Dotaciones	1.557m <sup>2</sup>	1.557m <sup>2</sup>	100,00%
Zona Verde	268m <sup>2</sup>	268m <sup>2</sup>	100,00%
Red Viaria	19.699m <sup>2</sup>		
<b>Total suelo Urbano</b>	<b>281.824m<sup>2</sup></b>	<b>101.747m<sup>2</sup></b>	
<b>Total suelo No Urbanizable</b>	<b>82.628.176m<sup>2</sup></b>		
<b>Total Municipio</b>	<b>82.910.000m<sup>2</sup></b>		

Así pues, podemos prever un crecimiento de población con las nuevas unidades de ejecución y con los nuevos sectores resumido en el siguiente cuadro:

CASCO URBANO	SECTOR	SUPERFICIE m2 brutos	Nº MAX. VIVIENDAS ud	Viv/Ha	Nº HABITANTES
La Serra	1-UE-R	5.758	80	140	169
Els Ibarsos	2-UE-R	6.303	86	137	181
Els Rosildos	3-UE-R	11.071	167	151	351
<b>SUBTOTAL</b>		<b>23.132</b>	<b>334</b>		<b>702</b>
La Serra	1-SU-R	17.418	113	65	238
Els Rosildos	3-SU-R	12.428	81	65	170
Els Ibarsos	4-SU-R	16.167	105	65	221
Els Ibarsos	5-SU-R	28.155	183	65	384
Els Ibarsos	6-SU-R	28.696	187	65	392
Els Ibarsos	1-SU-I	13.948	0	0	0
<b>SUBTOTAL</b>		<b>116.812</b>	<b>669</b>		<b>1.404</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1.003</b>		<b>2.106</b>

## a.2. Adecuación a los Planes de Acción Territorial y al Planeamiento de los municipios colindantes.

En la actualidad no hay un Plan de Acción Territorial aprobado, salvo el PATRICOVA. No obstante existe un avance del Plan de Desarrollo Urbanístico de la Comunidad Valenciana, en donde se puede apreciar que el municipio de Serra d'En Galceran no se encuentran incluidos dentro de ningún ámbito de interés especial, tanto natural como cultural.

En la referente al planeamiento de los municipios colindantes hay que decir que Serra d'En Galceran se encuentra rodeada por los municipios de:

- Albocàsser
- Serratella
- Vilanova d'Alcolea.
- Vall d'Alba.
- Les Useres.
- Culla.

Cada municipio cuenta con diferentes figuras de planeamiento que van desde Proyectos de delimitación del Suelo Urbano, hasta Planes Generales. Vamos a analizar cada uno de los municipios a continuación, comenzando por el norte y siguiendo el orden de las agujas del reloj.

<b>Albocàsser</b>	
Figura de planeamiento:	Normas Subsidiarias.
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable común.
	Suelo No Urbanizable de interés. (Se refiere al suelo de interés agrícola.)
	Suelo No Urbanizable de protección de viales
Ordenanza de usos	Existe

<b>Serratella</b>	
Figura de planeamiento:	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano..
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable.
Ordenanza de usos	No existe.

<b>Vilanova d'Alcolea</b>	
Figura de planeamiento:	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano..
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable.
Ordenanza de usos	No existe.

<b>Benlloch</b>	
Figura de planeamiento:	Normas Subsidiarias.
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable común.
	Suelo No Urbanizable Protección Agrícola. (Se refiere al suelo de interés agrícola.)
	Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias.
	Suelo No Urbanizable de protección de Barrancos.
	Suelo No Urbanizable de protección de Pozos: Con dos categorías, protección máxima y protección moderada.
Ordenanza de usos	Existe

<b>Vall d'Alba</b>	
Figura de planeamiento:	Plan General de Ordenación Urbana
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable común.
Ordenanza de usos	Existe

<b>Les Useres</b>	
Figura de planeamiento:	Plan General de Ordenación Urbana
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable común.
	Existe

<b>Culla</b>	
Figura de planeamiento:	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano..
Clasificación del suelo colindante:	Suelo No Urbanizable.
Ordenanza de usos	No existe.

Podemos concluir que para adecuar el plan que se va a redactar con el planeamiento de los municipios colindantes únicamente nos condicionan los planes de Benlloch y Albocàsser, el primero al disponer de unas zonas de protección en el pozo de extracción de agua, y el segundo, al proteger una zona que consideran de interés agrícola.

**b) Dimensión de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.**

<b>CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES</b>		
	<b>PLTO VIGENTE (NNSS 1989)</b>	<b>PGOU</b>
SUELO URBANO	281.824 m2	353.822 m2
SUELO URBANIZABLE	0 m2	116.812 m2
SUELO NO URBANIZABLE	82.628.176 m2	82.439.366 m2
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>82.910.000 m2</b>	<b>82.910.000 m2</b>

<b>SUELO URBANO</b>				
	<b>La Serra d'En Galceran</b>	<b>Els Rosildos</b>	<b>Els Ibarsos</b>	<b>Total</b>
<b>Residencial</b>	<b>40.731 m2</b>	<b>41.544 m2</b>	<b>82.888 m2</b>	<b>165.163 m2</b>
R-0	7.110 m2	0 m2	0 m2	7.110 m2
R-1	26.355 m2	0 m2	0 m2	26.355 m2
R-2	2.684 m2	41.544 m2	77.596 m2	121.824 m2
R-3	4.582 m2	0 m2	5.292 m2	9.874 m2
<b>Terciario</b>	<b>0 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>1.457 m2</b>	<b>1.457 m2</b>
TER	0 m2	0 m2	1.457 m2	1.457 m2
<b>Industrial</b>	<b>0 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>17.805 m2</b>	<b>17.805 m2</b>
IND	0 m2	0 m2	17.805 m2	17.805 m2
<b>Dotacional</b>	<b>34.379 m2</b>	<b>47.358 m2</b>	<b>87.660 m2</b>	<b>169.397 m2</b>
ZV-AL	0 m2	1.961 m2	2.493 m2	4.454 m2
ZV-JL	4.139 m2	3.000 m2	2.846 m2	9.985 m2
ZV-RV	1.620 m2	579 m2	723 m2	2.922 m2
ED	193 m2	4.666 m2	1.236 m2	6.095 m2
RD	593 m2	2.971 m2	740 m2	4.304 m2
TD	533 m2	0 m2	1.331 m2	1.864 m2
ID	471 m2	0 m2	1.235 m2	1.706 m2
AD	2.457 m2	2.688 m2	161 m2	5.306 m2
PT	0 m2	0 m2	643 m2	643 m2
<b>VIALES</b>	<b>24.373 m2</b>	<b>31.493 m2</b>	<b>76.252 m2</b>	<b>132.118 m2</b>
<b>Total</b>	<b>75.110 m2</b>	<b>88.902 m2</b>	<b>189.810 m2</b>	<b>353.822 m2</b>

**SUELO URBANIZABLE**

CALIFIC. SUELO	USO	CASO URBANO	SECTOR	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE m2 brutos
Urbanizable	Residencial	Serra	1-SU-R	1-SU-R	17.418
Urbanizable	Residencial	Rosildos	3-SU-R	3-SU-R	12.428
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	4-SU-R	4-SU-R	16.167
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	5-SU-R	5-SU-R	28.155
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	6-SU-R	6-SU-R	28.696
<b>Subtotal Urbanizable residencial</b>					<b>102.864</b>
Urbanizable	Industrial	Ibarsos	1-SU-I	1-SU-I	13.948
<b>Subtotal Urbanizable Industrial</b>					<b>13.948</b>

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>SNU-C1</b>	Suelo no urbanizable Común 1	24.659.823 m2
<b>SNU-C2</b>	Suelo no urbanizable Común 2 (Asentamientos historicos)	95.352 m2
<b>SNU-CP</b>	Suelo no urbanizable de uso posible industrial, terciario o productivo	40.708 m2
<b>SNU-PA</b>	Suelo no urbanizable protección patrimonio arqueologico y etnologico	786.554 m2
<b>SNU-PP</b>	Suelo no urbanizable protección paisajística y ecológica	34.718.077 m2
<b>SNU-PF</b>	Suelo no urbanizable protección forestal	51.253.671 m2
<b>SNU-PFI</b>	Suelo no urbanizable protección forestal de incendios	2.184.302 m2
<b>SNU-PC</b>	Suelo no urbanizable protección del sistema de comunicaciones	2.766.075 m2
<b>SNU-PVP</b>	Suelo no urbanizable protección de vias pecuarias	1.059.548 m2
<b>SNU-PH</b>	Suelo no urbanizable protección del dominio hidráulico	5.930.603 m2
<b>SNU-PCV</b>	Suelo no urbanizable protección de cuevas	20.000 m2

### **c) Justificación de la suficiencia de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las condiciones objetivas de conexión e integración.**

La red primaria estructural incluirá las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas:

- Parques públicos: En la actualidad este tipo de reserva es inexistente en el término municipal de Serra d'En Galceran. Con respecto a la reserva de parque público como red primaria, el artículo 17.2.a de la LRAU nos indica que cuando la población municipal es inferior a 5.000 habitantes, se podrá minorar esta exigencia, en lo que resulte superflua por atender las necesidades sociales. Dado que la población de Serra d'En Galceran tiene un total de 1.075 habitantes y dado que su crecimiento se fija en 2.106 habitantes, podemos manejar un techo de población de 3.181 habitantes. En la actualidad la superficie destinada a zonas verdes es de:

ZV-AL	4.454 m <sup>2</sup>
ZV-JL	9.985 m <sup>2</sup>
ZV-RV	2.922 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>17.361 m<sup>2</sup></b>

considerando que es suficiente para el suelo urbano y los nuevos desarrollos.

- Equipamientos de carácter supramunicipal:

Existe en la actualidad tres aularios del CRA "La SIERRA ENGARCERAN (Serra d'En Galceran, Els Rosildos y Els Ibarsos) que cuentan con 11, 21 y 29 alumnos respectivamente.

Según consultas al Servicio de planificación educativa, que centros podrán atender las necesidades educativas de esta población escolar, se determina lo siguiente:

- Serra d'En Galceran, se ha dejado una reserva de suelo dotacional educativo-cultural, inscrito en el Sector 1-SU-R de suelo urbanizable residencial, de superficie 2000 m<sup>2</sup>, que cubrirían las necesidades de escolarización de los 48 alumnos ( 11+37 )
- Els Rosildos. Ya se dispone de una reserva de suelo dotacional educativo-cultural en suelo urbano de superficie 3030 m<sup>2</sup>, que cubrirá las necesidades de escolarización de los 66 alumnos (21+55 )
- Els Ibarsos, se ha dejado una reserva de suelo dotacional educativo, inscrito en el Sector 6-SU-R de suelo urbanizable residencial, de superficie 5510 m<sup>2</sup>, que cubrirían las necesidades de escolarización de los 189 alumnos ( 29+160 )

El municipio de Serra d'En Galceran está situado en el área 2 y la zona 7, según el mapa sanitario de la CCAAVV confeccionado por la consellería de Sanidad. Según este mapa, tiene asignado el centro

de salud de Benlloch. No obstante en el núcleo de Serra d'En Galceran existe un consultorio médico que es asimismo de carácter supramunicipal y pertenece a la Generalitat Valenciana.

Otros servicios, lo constituyen las tres depuradoras municipales (una en cada núcleo), gestionadas por la empresa privada FACSA.

- Redes de transporte, comunicaciones y servicios:

El municipio carece de red de transporte ferroviario. Está atravesado por dos carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

La primera es la CV-15, atraviesa el municipio por el oeste, de norte a sur; comienza en la CV-10 (eje Betxí - Borriol), a la altura de La Pobla de Tornesa y continúa hasta Vilafranca del Cid. Pertenece a la red básica de carreteras.

La CV-155, pertenece a la red local y conecta el municipio de Benlloch con Serra d'En Galceran y Els Rosildos.

La Consellería de Agricultura y Pesca, en septiembre de 1987, clasificó las vías pecuarias del término de Serra d'En Galceran y su descripción es la siguiente:

1. VEREDA REAL:

Dirección general: Norte- Suroeste (N-SO).

Longitud aproximada dentro del término: 15.350 m.

Categoría: Cordel.

Ancho legal: 37,61m.

Ancho necesario: 20,89 m.

*Arranca del Azagador de "Cap de Terme" de Albocácer, entre la caseta del Quedo y viña, tomando dirección S.SO., tomando su ancho entre paredes es de 28.20 m. En descenso alcanza el barranco de la Celda y prosigue una porción más o menos llano y luego ya fuera del cauce, entre paredes por matorrales y cultivos de almendros y algún olivo pasa por encima del Parany de Joaquín Moreno. Va por el monte para dirigirse a media ladera a la granja porcina de Manuel Giner Tena y pasada este, que queda a la derecha y abajo, prosigue por matorrales a media ladera tomando entre cultivos de secano y paredes con ancho de 39m. Prosigue con iguales características y dirección S. Deja a la derecha y muy próxima a la granja porcina de Bautista Belles. Tuerce a la izquierda y luego recupera la dirección S., por terrenos de matorral entre paredes y cultivos con ancho de 71,50m, informándonos que este lugar es el Descansadero del Mas d'En Gil, todo él rodeado de paredes. Linda: N. Leñas bajas de Ramón Batalla Miralles, S. Monte bajo y almendros de Mas Gil, E. Almendros de Germán Vilaplana Sabater y O. Almendros de Bautista Belles Roberto. Tiene cabida aproximada de 1Ha. Tuerce a la izquierda adoptando dirección SO. dejando a la izquierda edificios de la Masia D'En Gil, y cruzando la carretera de Serra d'En Galcerán a Rosildos va en dirección a este caserío, teniendo un ancho entre paredes de 36m. Dentro del Azagador, a partir de aquí hay un aseríe de parcelas vendidas en su día, escrituradas y algunas de ellas ya edificadas, por lo que en este tramo se reduce la anchura necesaria a 12m, que es la que existe en la actualidad libre dentro del Azagador entre los edificios construidos, siendo el tramo comprendido pasada la carretera desde unos 250m, antes de llegar al caserío de Rosildos hasta el contacto de la vía pecuaria con la carretera de Albocacer. Un tramo luego de cruzada la carretera de la Serra d'En Galcerán del azagador torció a la*

izquierda tomando dirección general S., al principio S.SE. Penetra en el caserío de Rosildos y tomando aquí el ancho en los dos pasillos que quedan son el uno 6.6 y en el otro 5.40, o sea un total de 12m. Se alcanza así la carretera de Albocácer en una curva que queda comprendida en el Azagador tangencialmente quedando luego la carretera a la derecha del Azagador, tomando dirección S.SE a partir del contacto con la carretera, asciende sobre cultivos con ancho de 24.50m hay dos solares, quedando ancho libre de 10m., en una longitud de 200m, desde el contacto con la carretera. Se prosigue el ascenso con iguales características encontrando seguidamente un ensanchamiento entre paredes que tiene todas las características de un descansadero, que denominamos Descansadero de Rosildos y linda N. Azagador, S. Finca de almendros y olivos de Manuel Pitarch Edo, E. Almendros de finca El Mollo y O. Matorrales de Miguel Sales Cabida, tiene una cabida aproximada de 1Ha. Prosigue luego el azagador en dirección SSO., por matorrales entre cultivos y paredes, con ancho entre estas de 37,20. Ha ido un tramo paralelo a la carretera de Albocacer y finalmente tuerce a la derecha tomando dirección SO aproximándose a dicha carretera tomando la granja de Alberto Celades. Cruza el Barranco de la Guitarra. Prosigue entre paredes con ancho de 18m. A partir de aquí se establece un ancho reducido y como unos 200m antes de llegar al caserío Hostal de Agustina se toma el ancho que queda libre dentro de la vía y es de 8m. Salimos del corral de Agustina en dirección S ligeramente abierta al O, entre cultivos dejando a la derecha e inmediata edificación recién construida que es granja de José Barreda, S. Olivos y algarrobos de Juan Edo y otros, E masía Casetes y O. Vicente Pitarch Vicent y monte bajo de propiedad municipal. Prosigue con iguales características y dirección entre cultivos de almendros y paredes con ancho de 37m. Se encuentran a la izquierda los edificios de la Masía de Bassa Blanca y seguidamente a la derecha barraca cuadrangular de la misma finca. Llegados así a la balsa de Bassa Blanca luego de haber cruzado el barranquito de Bassa Blanca. La balsa es de tierra y queda dentro del azagador. A unos 200m de la balsa pierde las paredes. Va a pie de monte lindando monte del Ayuntamiento a la izquierda y a la derecha olivos y algarrobos con pared. Prosigue en la misma dirección general S.SO, pierde la pared y prosigue entre matorrales por curva de nivel alcanzando a pasar sobre unos almendros que quedan a la derecha. Asciende por la ladera sobre terrenos de matorral. Cruza el barranco Mas Agut y toma pared a ambos lados entre cultivos de olivos. Luego prosigue entre matorrales sin pared subiendo a buscar el Cº de Adzaneta y discurre sobre él primero entre paredes y cultivos perdiendo luego la pared de la izquierda. A continuación a la derecha Mª Marina un tramo entre paredes donde el ancho es de 30m. a continuación a la derecha hay un aljibe particular, el de Mas de Marina. Prosigue en ascenso a media madera por terrenos de matorral. Cruza el barranco de Fontanals prosiguiendo entre cultivos de almendros y luego matorrales. Desciende por la otra vertiente teniendo a la izquierda distante y más alta Mª la Llotja. Desciende entre matorrales a cruzar el Barranco de la Clotja a donde ha llegado con cultivos a la derecha y matorrales a la izquierda. Prosiguiendo con iguales características a media ladera, pasa un barranco y continua en descenso suave teniendo a la derecha granja de Eleuterio Barreda, seguidamente caseta de Juan Vidal y luego a la izquierda casas de Herminio la Bodega, llegando así a la gravera y Vereda Real de Castellón (Pas de la Bodega) que deja a la derecha. Toma dirección SE lindando con finca Mas de Tomasa a la izquierda. Cruza el barranco Mas del Vent. Pasa una loma a media ladera. Cruza el Barranco de la Cova, tuerce a la derecha tomando dirección general S. Va entre cultivos. Deja a la derecha Casa de Palomita. Seguidamente accede a una explanada que se hizo para trabajar un pozo, con dos solares vendidos. Va entre matorrales con finca del Ayuntamiento a la izquierda. Prosigue a media ladera por pinar pasando por arriba del cementerio, que queda a la derecha, dejando asimismo a la derecha y próximos pozo de agua potable de Ibarsos. Pasando este tuerce en ascenso a la izquierda tomando dirección SE. A continuación tuerce a la derecha en ángulo recto para adoptar dirección SO, dejando a la derecha distante y debajo Balsa El Perchel. Describe curva a la

*izquierda para volver a adoptar dirección SE, alcanzando la Balsa Bruseral en el azagador junto a unas casas nuevas que quedan a la derecha. Tuerce en dirección E.NE en ascenso por máxima pendiente con cultivos a la derecha. Tuerce seguidamente en ángulo recto a la derecha dejando a la izquierda Masía Perito y se adentra en el término de Vall d'Alba junto al Mollo Gros, donde se llama del Tossal Roig y Beca. El ancho legal de esta vereda es de 37.61m y se propone reducirlo a 20.89m en toda su extensión salvo los siguientes tramos: Tramo I reducido a 12m en una longitud de 550m, desde unos 250m antes de llegar al caserío de Rosildos hasta el contacto de la vía pecuaria con la carretera de Albocacer. Tramo II reducido el ancho a 10m en una longitud de 250m a partir del contacto de la vía con la carretera ya referido. Tramo III reducido el ancho a 8m en el corral de Agustina en una longitud de 200m.*

## 2. PAS DE LA BODEGA:

Dirección general: Variable, dominando el Oeste (O), Sur (S) y Noroeste (NO).

Longitud aproximada dentro del término: 1.100 m.

Categoría: Vereda.

Ancho legal: 20,89 m.

Ancho necesario: 20,89 m.

*Arranca de la Vereda Real junto a la bodega. Toma dirección Oeste, entre cultivos y paredes con ancho de 23.50m. Deja a la derecha Casas de Jaime el Llergo. Cruza la carretera de Albocacer alcanzando la rambla de Carbonera por la que prosigue aguas abajo en dirección S hasta la altura de Ibarsos, donde torciendo bruscamente a la derecha en dirección NO deja la rambla y se adentra en el término municipal de Culla con el nombre de Vereda Real de Castellón. El ancho legal y propuesto es de 20.89m para todo el tramo.*

## 3. AZAGADOR DE BASSA NOVA:

Dirección general: Norte- noroeste (N-NO).

Longitud aproximada dentro del término: 4.500 m.

Categoría: Colada.

Ancho legal: 8 m.

Ancho necesario: 8 m.

*Entra procedente de Benlloch, sobre la carretera que deja a la izquierda en la misma raya de términos. Toma dirección general N.NO por matorrales hasta alcanzar la Bassa Nova habiendo dejado a la derecha las casas de Bassa Nova. Ascende sobre la traza del camino viejo de Benlloch en la misma dirección entre terrenos de matorral hasta llegar a la carretera que cruza tomando antes y después pared de piedra a la derecha. A partir de la carretera sigue con dirección O accediendo a un Tossalet y descendiendo luego por terrenos de matorral cruzando el barranquito de la Cova Santa y asciende entre paredes con igual dirección torciendo un pequeño tramo a N, que enseguida es NO con cultivos a la derecha, para tomar a continuación dirección N sobre la Bassa de Sancho que queda comprendida en el azagador. Sale con la pared a la derecha, llegando a un empalme de caminos en la partida El Camp. Toma el que va al N y con dirección NE, pasa entre el Corral de la Coveta a la izquierda y cinglo a la derecha. Pasado el corral deja el camino a la derecha ascendiendo por una pedriza pendiente entre bancales de cultivo llegando a un golpe de encinar con la masía Cambrel a la izquierda. Toma dirección N.NO y en el punto en que a la derecha le sale el Barranco del Bassiet a la fuente denominada El Bassiet que es abrevadero. Pasada la fuente sigue en ascenso dejando unos pinos a la izquierda, la Masía Platero a la derecha y las obras de un almacén comprendidas dentro de la vía para alcanza la carretera que cruza ascendiendo al casco urbano de la Serra*

*d'En Galcerán donde finaliza, habiéndosele juntado en el punto de cruce con la carretera por la derecha, el paso Real de L'Argila o "de la Fusta". Se propone el ancho de 8m para toda su longitud.*

#### 4. PASO REAL DE L' ARGILA:

Dirección general: Noroeste- sureste (NO-SE).

Longitud aproximada dentro del término: 4.200 m.

Categoría: Vereda.

Ancho legal: 20,89 m.

Ancho necesario: 20,89 m.

*Parte de la Serra d'En Galcerán y va sobre la carretera en dirección SE. Deja luego de un tramo la carretera que queda a la derecha, ascendiendo a media ladera por debajo de un chalet de un Sr. de Burriana hasta el que ha accedido por la pista de acceso a este. Deja dicha pista y toma en descenso por debajo de unos pinos llegando otra vez a la carretera junto a la Fuente de L'Andreu. Toma sobre la carretera hasta la curva de la Barraca del Ratat, donde la deja a la derecha ascendiendo por el terraplén de la izquierda, a media ladera por el Tossal de la Caná en ascenso suave a buscar el Repetidor con pinar a la izquierda y arriba y matorral a la derecha y abajo, hasta cruzar el camino de acceso al Repetidor. Pasa un rellano, el Pla de Bassetes en ruta hacia el Repetidor. Toma entre paredes un ancho de 31m en su punto más estrecho haciendo un arco a la derecha para tomar dirección S, dejando el repetidor a la derecha. Tuerce seguidamente a la derecha y recupera la dirección SE en descenso suave sobre una loma divisoria de aguas y terrenos de matorral, llegando al Tossal del Cogulló sobre dicha divisoria. En la misma dirección desciende por la vertiente del Cogulló quedando a la derecha el Mas de Bessó. Prosigue con iguales características tomando en descenso entre paredes ancho de 37m, encontrándose dentro del paso la Bassa de Felia que es de tierra blanca o Argila. Prosigue en descenso suave por matorrales en dirección general SE, deja a la izquierda edificaciones de Más de Bort y más apartados los de la escuela y Más de Marrancho, tomando sobre la pista de la Balsa de la Argila donde penetra en el término de Benlloch y finaliza. Se propone el ancho de 20.89m para todo el tramo.*

#### 5. PASO DEL CAMÍ DE LES OMBRÍES:

Dirección general: Suroeste- noreste (SO-NE).

Longitud aproximada dentro del término: 3.500 m.

Categoría: Colada.

Ancho legal: 8 m.

Ancho necesario: 8 m.

*Arranca del pueblo en el abrevadero de la Font del Poble que en la actualidad es una pica seca. Toma dirección NE sobre la carretera de Serra d'En Galcerán a Rosildos unos 250m dejándola luego a la izquierda para ir por la pista de tierra unos 200m, dejándola a la vez a la izquierda para ir sobre un camino estrecho entre bancales, volviendo más adelante a tomar sobre la pista junto a un pozo en obras a la salida de la pista del Colomé. Seguidamente a la izquierda hay el corral del Peiró de les umbries y junto a éste inmediatamente antes cruza el Paso de les Malladas. Prosigue con iguales características sobre la pista entre cultivos de almendros y por bancales yermos. Se sale a la izquierda por cultivos de almendros. A la derecha, por debajo y distante está la Masía Solans y seguidamente el paso vuelve a tomar sobre la pista cruzando así las edificaciones de la Masía la Sort prosiguiendo sobre la pista. Con iguales características de dirección y sobre la pista, le accede más adelante por la derecha el paso camino de la Manselleta. Siempre sobre la pista gira a la izquierda en dirección N teniendo a la izquierda e inmediatas las*

*edificaciones del Más del Pastor y más adelante y siempre sobre la pista en descenso tiene a la izquierda e inmediata la Font del Más del Pastor con pica y lavadero. Se acaba aquí la pista y prosiguiendo el paso a media ladera por debajo de unos riscos o cinglos. Toma en un tramo pared de piedra a la derecha, ascendiendo por encima de otros cinglos, para dejarse caer a continuación sobre el barranco de les Voltes, cruzándolo y penetrando en el término de Sarratella por donde prosigue. Tiene un ancho legal y propuesto de 8m para toda su longitud.*

#### 6. PASO DE LA Balsa DEL BOSCH:

Dirección general: Variable, dominando Suroeste- noreste (SO-NE).

Longitud aproximada dentro del término: 6.000 m.

Categoría: Colada.

Ancho legal: 9 m.

Ancho necesario: 9 m.

*Entra procedente de la Sarratella por el N del Tossal de El Coll, toma dirección SO por terrenos de monte alcanzando la balsa del Bosch que es de tierra y circular constituyendo abrevada. Toma dirección S.SO accediéndole por la derecha el paso del Malladás, yendo en dirección S un tramo superpuestos, saliéndose seguidamente el referido paso del Malladás a la izquierda. Se prosigue en dirección S, para cruzar edificios del Más de Capó que cruza y seguidamente alcanza la balsa del Más de Capó que es de tierra quedando dentro del paso. Es abrevadero y hay junto a ella un pozo seco. Gira a la derecha sobre pista y entre paredes teniendo a la izquierda el corral de Manjorna, tomando dirección SO. En el punto del ángulo que hace al girar donde está comprendida la balsa y el pozo hay cierto ensanchamiento del paso. Inmediatamente después, junto al corral, tomando el ancho entre paredes es de 9m. Prosigue un corto tramo sobre pista hasta llegar a otra Masía Capó, que queda a la izquierda y pasada esta deja la pista a la derecha, siguiendo entre bancales en la dirección SO, se encuentra a la derecha la Masía de Pepe El Basero. Gira en este punto a la izquierda tomando dirección S.SE entre bancales encontrándose a continuación a la derecha la Font del Cup que es abrevadero y queda comprendido dentro de la vía. Tuerce a la izquierda a continuación adoptando dirección E.NE e inmediatamente hace un amplio arco a la derecha por debajo de un cinglo accediendo a la carretera de Serra d'En Galcerán a Rosildos que cruza descendiendo hasta el molino. Cruza el Barranco del Pou del Cup y seguidamente en la margen opuesta está la Font de la Replinaque tiene abrevadero. Seguidamente por la máxima pendiente entre paredes y bancales de cultivos abandonados asciende al pueblo de la Serra d'En Galcerán accediendo al Paso Real de la Argila. Tiene un ancho legal y propuesto de 9 m para todo el tramo.*

#### 7. PASO DEL MALLADAS:

Dirección general: Variable, Sur- Sureste (S-SE) y Oeste- Este (O-E).

Longitud aproximada dentro del término: 10.000 m.

Categoría: Cordel.

Ancho legal: 37,61 m.

Ancho necesario: 20,89 m.

*Arranca del "Azagador de Cap de Terme" en Albocacer, tomando dirección general S.SE pasa por la Masía Malladas, tomando dirección S hasta la Balsa de la Fita, tomando a continuación dirección SE hasta un entrador que hay a la izquierda para acceder a la Font del Grevol, que es abrevada y tiene una pequeña pica. Toma seguidamente dirección S para torcer luego al E.SE accediendo al "Paso de la Balsa del Bosch",*

yendo un tramo superpuesta a este hasta que se sale dejándolo a la derecha. Prosigue en dirección S.SE sobre el cauce del Barranco Gargallo junto a la era de la Masía Gargallo, que queda a la derecha. Desciende por el cauce del barranco estrechándose bastante entre cultivos. Seguidamente a la derecha el "Pou de Gargallo" que está en el paso, que aquí tiene un ancho de 4m. Desde que tomó el cauce a este punto el paso ha ido sobre traza de camino, dejándolo ahora a la izquierda y prosiguiendo también por el cauce sobre los restos del camino viejo. Más adelante vuelve a superponerse al camino en uso dejando ya a la derecha el cauce del barranco para acceder a la masía del Peiró, que queda a la izquierda cruzando en ese punto el "Paso del Camí de les Umbríes" girando seguidamente a la izquierda para llegar a la fuente de les Umbríes en ascenso a media ladera. Sigue luego entre pinar en dirección N.NE y después por monte y descenso alcanza la Fuente del Colomé que consta de un pozo circular con paredes y cubierta de piedra seca y bajo, una pica de fábrica, estando todo comprendido en el paso y siendo abrevador. Prosigue en descenso entre paredes y cultivos, ahora en dirección general E. Deja a la derecha y distante la Masía Feraz prosiguiendo en descenso por monte bajo para cruzar en la dirección adoptada el Barranco "El Torcacho" por encima de "la caseta del Ángel". Seguidamente "La Manselleta" también a la izquierda. Prosigue con iguales características accediendo al término de Villanueva y monte Roca Xarau, donde toma el nombre de Cordel del Paso Real. Ancho legal de 37,61m y propuesto de 20,89m para toda su longitud.

#### 8. PASO DEL CAMINO DE CASTELLÓN:

Dirección general: Sur- Sureste (S-SE).

Longitud aproximada dentro del término: 7.000 m.

Categoría: Vereda.

Ancho legal: 20,89 m.

Ancho necesario: 20,89 m.

Sale del pueblo de la Serra d'En Galcerán por la calle San Miguel. Va con cinglo a la izquierda y bancales con pared a la derecha. Luego prosigue entre paredes y almendros dejando a la izquierda el Camino del Bassiet. Venía el paso en dirección S y ahora hace dos curvas estrechas girando primero a la izquierda y seguidamente derecha- izquierda, para volver a adoptar dirección general S. Pasadas estas curvas en el punto en que tiene a la derecha la Masía Cap de la Costa donde se sale de la pista del camino Viejo de Castellón por el que vino hasta ahora. Seguidamente vuelve a tomar la pista yendo paralelo al barranco del Toll por su margen derecha. Va entre paredes un tramo, luego las pierde. Prosigue con iguales características teniendo a la izquierda la Masía La Bodega, continúa con iguales características por encima del barranco, teniendo a la derecha la Masía Miralles. Prosigue luego por loma entre matorrales teniendo a la izquierda y distante el Mas de Mosquera. En estas condiciones cruza la carretera en construcción del IRIDA de Masía Collet al Plá del Forns. Sigue con iguales características entre matorrales y dirección general S.SE luego entre cultivos a la izquierda un poco distante hay una caseta. Prosigue siempre sobre el camino va entre cultivos teniendo a la izquierda distante la Masía Cervelló, internándose seguidamente al término de Vall D'Alba por donde prosigue. Ancho legal y propuesto de 20,89m para toda su longitud.

#### 9. PASO DEL MONTINO:

Dirección general: Variable Norte- Sur (N-S) y Este- Oeste (E-O).

Longitud aproximada dentro del término: 7.000 m.

Categoría: Colada.

Ancho legal: 10 m.

Ancho necesario: 10 m.

*Arranca del paso Camino de Castellón a la altura del Más de Mosquera en dirección general S, por matorrales y sobre camino de herradura. Prosigue en estas condiciones teniendo a la derecha la Caseta del Sord. Seguidamente toma entre paredes para bajar al Barranco de la Cova que cruza en una curva ascendiendo a continuación entre cultivos a media ladera hasta llegar a una loma por la que sigue en descenso y la misma dirección general S hasta llegar a la Masía de la Estela pasando entre edificios de la Estela de Dalt a la izquierda y de la Estela de Baix a la derecha, teniendo dentro la fuente de la Estela. Gira ahora a la derecha para tomar dirección SO y cruza por entre las edificaciones de la Masía Collet. Prosigue en la misma dirección hacia la Masía Montino encontrando primero edificaciones a la izquierda y seguidamente a la derecha edificio escuela vieja y el Aljibe construido por la U. Forestal el año 1.985. Pasado el resto de edificios de la Masía Montino hace arco a la derecha para adoptar dirección O.NO en descenso hacia el Barranco de la "Fuente de Beca". Va sobre el cauce de este un trecho corto y asciende por la vertiente opuesta a media ladera dejando a la izquierda la Masía Canonje. Prosigue en ascenso haciendo un amplio arco a la izquierda hasta la divisoria, y alcanzada esta desciende por un barranquito hasta la Balsa Perche donde finaliza. Ancho legal y propuesto de 10m, todo el tramo.*

#### 10. AZAGADOR DE CAP DE TERME:

Dirección general: Este- Oeste (E-O).

Longitud aproximada dentro del término: 2.800 m.

Categoría: Cordel.

Ancho legal: Variable entre 20 m y 40 m, partidos cuando va sobre la línea entre términos con Albocácer.

Ancho necesario: Variable entre 20 m y 40 m, partidos cuando va sobre la línea entre términos con Albocácer.

*Descrito en la clasificación de vías pecuarias de Albocácer. Va a tramos por el término de Albocacer sobre la línea de términos y por dentro del de Serra d'En Galcerán. Se acepta la descripción que se hizo en la referida clasificación. Tiene una anchura legal variable de entre 20 y 40m, partidos cuando va sobre la línea de términos.*

- Recursos hídricos: El volumen de incremento de demanda anual previsto para los desarrollos urbanísticos que conlleva el PGOU es de 26.427 m<sup>3</sup>/año. Dicho volumen se ha obtenido partiendo de los siguientes sectores con una ocupación de 2,1 habitante/vivienda y de 1,5 meses/año (45 días/año), así como, una dotación de 220 l/habitante/día. Al sector industrial 1-SU-I se le ha considerado un consumo de 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año.

### Distribucion de la demanda por sectores

	UE / SECTOR	SUPERFICIE m2 brutos	Nº MAX. VIVIENDAS ud	Viv/Ha	Nº HABITANTE S	m3/Año
La Serra d'En Galcerán	1-UE-R	5.758	80	140	169	1.673
	1-SU-R	17.418	113	65	238	2.354
Els Rosildos	3-UE-R	11.071	167	151	351	3.478
	3-SU-R	12.428	81	65	170	1.679
Els Ibarsos	2-UE-R	6.303	86	137	181	1.796
	4-SU-R	16.167	105	65	221	2.185
	5-SU-R	28.155	183	65	384	3.805
	6-SU-R	28.696	187	65	392	3.878
	1-SU-I	13.948	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	5.579
<b>Total</b>			<b>1.003</b>		<b>2.106</b>	<b>26.427</b>

El aprovechamiento de aguas subterráneas que deriva de las tomas Pozo Ibarsos I, Font Dichos, Bassa l'Om y Font Umbría se limita a 119.000 m<sup>3</sup>/año, según el expediente 2007RP0008.

La población censada en el municipio conlleva un consumo de 85.600 m<sup>3</sup>/año, de lo cual podemos deducir que el municipio de La Serra d'En Galcerán dispone de recursos hídricos suficientes para la citada población y los futuros desarrollos.

- Sistema de saneamiento y depuración. El municipio de La Serra d'En Galcerán está servido por tres EDAR: Sierra Engarcerán, Sierra Engarcerán - Els Ibarsos y Sierra Engarcerán – Rosildos. Están diseñadas para tratar 87 m<sup>3</sup>/día, 124 m<sup>3</sup>/día y 81 m<sup>3</sup>/día respectivamente. En la actualidad los caudales influentes a cada una de ellas son 47 m<sup>3</sup>/día, 55 m<sup>3</sup>/día y 12 m<sup>3</sup>/día respectivamente.

La EPSAR, según los datos poblacionales estimados para los futuros desarrollos calculo un incremento de caudal de 44 m<sup>3</sup>/día (EDAR Sierra Engarcerán), 416 m<sup>3</sup>/día (EDAR Sierra Engarcerán - Els Ibarsos) y 160 m<sup>3</sup>/día (EDAR Sierra Engarcerán – Rosildos).

Así pues, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

Las necesarias ampliaciones de las EDAR deberán estar coordinadas con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar éstos, ya que para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos, deberán estar ejecutadas las obras de construcción de una planta depuradora con

capacidad suficiente para admitir los caudales de aguas residuales generados por la población de La Serra d'En Galcerán.

## B. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

El cálculo del aprovechamiento tipo se detalla en los cuadros siguientes:

CALIFIC. SUELO	USO	CASO URBANO	SECTOR	AREA DE REPARTO	SUPERFICIE m2 brutos	COEF. EDIFIC. m2t/m2	APROVECH. OBJETIVO m2t	COEF. PONDERAC. m2tuc/m2	APROVECH. PONDERADO m2tuc	Nº MAX. VIVIENDAS ud
Urbano	Residencial	Serra	Casco Histórico	Uniparcelaria	3.268					
Urbano	Residencial	Serra	Casco población	Uniparcelaria	71.842					
Urbano	Residencial	Rosildos	Casco población	Uniparcelaria	88.902					
Urbano	Residencial	Ibarsos	Casco población	Uniparcelaria	189.810					
<b>Subtotal Urbano</b>					<b>353.822</b>					
Urbanizable	Residencial	Serra	1-SU-R	1-SU-R	17.418	0,6500	11.322	1,0000	11.322	113
Urbanizable	Residencial	Rosildos	3-SU-R	3-SU-R	12.428	0,6500	8.078	1,0000	8.078	81
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	4-SU-R	4-SU-R	16.167	0,6500	10.509	1,0000	10.509	105
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	5-SU-R	5-SU-R	28.155	0,6500	18.301	1,0000	18.301	183
Urbanizable	Residencial	Ibarsos	6-SU-R	6-SU-R	28.696	0,6500	18.652	1,0000	18.652	187
<b>Subtotal Urbanizable residencial</b>					<b>102.864</b>		<b>66.862</b>		<b>66.862</b>	<b>669</b>
Urbanizable	Industrial	Ibarsos	1-SU-I	1-SU-I	13.948	0,6500	9.066	1,0000	9.066	0
<b>Subtotal Urbanizable Industrial</b>					<b>13.948</b>		<b>9.066</b>		<b>9.066</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>					<b>470.634</b>		<b>75.928</b>		<b>75.928</b>	<b>669</b>

UNIDAD DE EJECUCION	CASCO URBANO	CLASIFICACION DEL SUELO	SUP. TOTAL m2	USO	TIPOLOGIA	EDIFICAB. m2t	Nº VIV. MAX.	APROVECH. TIPO m2t/m2	SUPERFICIE NETA m2	EQUIPAM. m2
1-UE-R	La Serra	Urbano	5.758	Residencial	Manzana cerrada	8.049	80	1,398	2.683	0
2-UE-R	Els Ibarsos	Urbano	6.303	Residencial	Manzana cerrada	8.637	86	1,370	2.879	0
3-UE-R	Els Rosildos	Urbano	11.071	Residencial	Manzana cerrada	16.731	167	1,511	5.577	0
<b>TOTAL</b>			<b>23.132</b>			<b>33.417</b>	<b>334</b>		<b>11.139</b>	<b>0</b>

## **C. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

El estudio de impacto ambiental conforme a la legislación medioambiental se presenta en documento aparte.

## **D. ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.**

El punto 2 del artículo 50 del RPCV, permite a los municipios menores de 50.000 eludir este apartado, por su reducida importancia demográfica y los escasos problemas urbanísticos.

Cabe señalar que se trata de un municipio con una densidad de población baja, únicamente la CV-15 que discurre por Els Ibarsos y Els Rosildos tiene un tráfico de cierta densidad, ya que se trata de una carretera autonómica. La CV-155 que llega al núcleo de Serra d'En Galceran finaliza en este casco urbano por lo que el tráfico es absolutamente local.

Desde el punto de vista del tráfico interno de cada uno de los cascos, hay que señalar que es escaso y la anchura de calles proyectada en las zonas de ensanche es absolutamente suficiente para absorberlo. Únicamente los centros de las poblaciones y el núcleo histórico tradicional tienen una anchura de calles escasa por lo que conviene que el tráfico rodado de estas zonas sea tan sólo para acceso a los residentes y procurar circunvalaciones para el escaso tráfico de paso.

Será la Consellería la que con sus Planes de Carreteras proponga cambios de anchura o recorrido de las carreteras.

No obstante la Consellería propone un nuevo trazado para la CV-15, que se refleja en la documentación gráfica, con el objeto de desviar el tráfico del núcleo de Els Ibarsos y de Els Rosildos. Previamente a cualquier desarrollo se requerirá para su aprobación definitiva el procedimiento de evaluación de impacto ambiental establecido por la Ley 2/1989, de 3 de marzo de impacto ambiental, así como por su desarrollo reglamentario.

## **E. EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN.**

El punto 2 del artículo 50 del RPCV, permite a los municipios menores de 50.000 eludir este apartado, por su reducida importancia demográfica y los escasos problemas urbanísticos

## **F. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

### Aspectos generales del término municipal.

- Mantener la estructura urbana característica del término municipal, al potenciar el crecimiento muy controlado de los tres núcleos urbanos existentes, Serra d'En Galceran, Els Rosildos e Els Ibarsos.
- Procurar medios para evitar el abandono de los núcleos rurales o masías existentes, como forma de potenciar el hábitat rural que se está perdiendo en la provincia.
- Protección del suelo no urbanizable de interés.
- La posibilidad de construir en un futuro una circunvalación de Els Ibarsos debe tener en cuenta el proyectarla lo más alejada del casco urbano hacia el este, para posibilitar un crecimiento del núcleo, ya que su crecimiento por el oeste es imposible por la existencia de la rambla.

### Aspectos relativos a la sostenibilidad.

#### 1. Utilización racional del suelo:

- a) Establecer en los sectores de nuevo desarrollo una ocupación del suelo del suelo similar a la existente en la actualidad, con el fin de respetar la morfología urbana originaria. Por ello se adopta un criterio de ocupación intensivo del suelo en la práctica totalidad del suelo urbano y urbanizable.
- b) En cuanto a las intensidades edificatorias y a sus tipos se adopta el mismo criterio.
- c) El índice máximo de ocupación del suelo será el establecido en el apartado a.1.2.4 del presente documento.
- d) Dentro del Suelo Urbanizable se han previsto las superficies necesarias para la Red Primaria, por lo que se considera innecesario que exista una ampliación de la misma.
- e) Se ha concentrado el suelo urbanizable en zonas colindantes de los tres núcleos de población, evitando connurbaciones, que son suficientes para el crecimiento previsto. Por otro lado, dada la gran superficie de terreno clasificada por el Plan como No Urbanizable Protegido (la práctica totalidad del término) y a su orografía (término montañoso), resulta realmente complicado incorporar nuevos terrenos al proceso urbanizador.

Se introduce una clasificación específica del suelo no urbanizable común, con el fin de poder regular la gran cantidad de núcleos rurales a lo largo del término.

#### 2. Uso eficiente de los recursos hídricos:

- a) En cuanto al suministro de agua potable, la empresa FACSA, ha realizado un estudio que refleja la capacidad hídrica para la población actual, así como para las previsiones de incremento poblacional que resultarían del desarrollo de todo el suelo urbanizable.

- b) La Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha emitido certificado justificando su capacidad para admitir las aguas residuales generadas por el desarrollo de los nuevos usos propuestos.
  - c) Se ha creado una ordenanza específica que protege las masas de agua y fuentes del término, donde se establece la compatibilidad de usos.
3. Protección del medio natural:
- a) Se ha creado una ordenanza específica que regula los terrenos de interés paisajístico y ecológico.
  - b) Se ha elaborado la clasificación del suelo no urbanizable protegido, consultando la cartografía disponible de Consellería de Territorio y Vivienda. El suelo no urbanizable común, se ha dividido en dos categorías con el fin de diferenciar en este tipo de suelo los masos del término.
4. Conservación del Patrimonio:
- a) Se ha determinado como núcleo histórico el de Serra d'En Galcerán, puesto que es único de los tres que presenta una armonía en su morfología que merezca ser incluido en el catálogo. Los yacimientos arqueológicos son los inventariados por el área de patrimonio de la Consellería de Cultura de la Comunidad Valenciana.
  - b) Con la elaboración del catálogo se pretende evitar la alteración de la morfología original de ciertos edificios de valor histórico. Asimismo, se pretende que el núcleo de Serra d'En Galceran conserve el entorno armónico actual.
5. Revitalización del Patrimonio Rural:
- a) Se hace especial hincapié en el fomento de las viviendas existentes dentro de los núcleos rurales (masos), con el fin de conservar estos entornos típicos de la zona. Existe una ordenanza específica para este tipo de suelo. Revitalización del Patrimonio Rural.
6. Prevención de riesgos naturales o inducidos:
- a) En zonas de riesgo natural o inducido de incendio forestal, se establece una ordenanza específica.

#### Núcleo Serra d'En Galceran.

- Completar el casco urbano existente.
- Crecimiento del suelo urbanizable por el sudoeste, mediante un sector que se urbanizará en la falta de la montaña. (1-SU-R)
- Mejora y revalorización de la entrada al casco urbano al cambiar la clasificación de la zona situada a la derecha de la entrada de almacén a residencial.
- Posibilitar la unión de la carretera que llega desde Benlloch con la salida hacia Rosildos por medio de un vial perimetral de nueva creación que evite cruzar el casco por calles de poca

anchura como son la calle Hospital o la Calle Fuente. Este nuevo vial delimita una unidad de ejecución que completa una manzana al cerrar las traseras de las edificaciones existentes.

#### Núcleo Els Ibarsos.

Al ser Els Ibarsos el núcleo con más posibilidades e interés por su expansión se plantea su crecimiento por varios ámbitos.

- Hacia el sur de modo que se continúe la trama de ensanche existente y se posibilite la unión con la zona dotacional existente al lado de la rambla. El diseño del plan parcial de desarrollo procurará situar parte de los equipamientos junto a los existentes.
- El mismo criterio se sigue por el norte del casco urbano, donde se plantea un sector que se conecta directamente con la rotonda que va a ejecutar la Consellería.
- La posibilidad de construir un vial perimetral de modo que se evite cruzar por el interior de la población se consigue al delimitar dos sectores de planeamiento residencial y uno industrial por el este. Este último sector tiene como finalidad aumentar la superficie destinada a pequeña industria ya que el pequeño polígono industrial existente se colmatará a corto plazo.

#### Núcleo Els Rosildos.

Els Rosildos es el casco de menor tamaño, pero cuenta con dos núcleos rurales muy próximos que deberán incorporarse con el previsible crecimiento de la población.

- Se crea un sector por el norte con vocación de buscar el camino que lleva a Más de Cervera y que permitirá la construcción de un nuevo centro educativo.
- Por el oeste se potencia el crecimiento al permitir el desarrollo de actuaciones que unan el casco con las instalaciones deportivas al prolongar la Avinguda de San Cristofol.

Por el Equipo Técnico:

Jesús Delgado Correa.  
Arquitecto.

Luis de Marcos Miguel  
Arquitecto

Raquel Jordán Aldasoro.  
Arquitecta colaboradora.

## **ANEXO: FICHAS DE GESTIÓN.**

## 1-UE-R

SUELO CON  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**1-UE-R**

La Serra d'En Galcerán

Superficie	5.758	m <sup>2</sup> s
------------	-------	------------------

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial
Tipología	Manzana cerrada

Edificabilidad Total	8.049	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	8.049 m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	

Densidad (nº de viv./ha.)	140	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas	80	viv.
Aprovechamiento tipo	1,3979	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	3.075 m <sup>2</sup> s	53,4%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	3.075 m <sup>2</sup> s	53,4%

La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle  
o plano de volumetría de manzana

Condiciones de conexión	

## Nota:

Dado que el núcleo de la Serra d'En Galcerán, se sitúa en una zona con riesgo de deslizamiento bajo, se realizará un estudio para el desarrollo del sector teniendo en cuenta este aspecto.

**2-UE-R**SUELO CON  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**2-UE-R**

Els Ibarsos

Superficie	6.303	m <sup>2</sup> s
------------	-------	------------------

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial
Tipología	Manzana cerrada

Edificabilidad Total	8.637	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	8.637 m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	

Densidad (nº de viv./ha.)	137	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas	86	viv.
Aprovechamiento tipo	1,3703	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	3.424 m <sup>2</sup> s	54,3%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	3.424 m <sup>2</sup> s	54,3%

La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle  
o plano de volumetría de manzana

Condiciones de conexión	

NOTA:

## 3-UE-R

SUELO CON  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**3-UE-R**

Els Rosildos

Superficie	11.071	m <sup>2</sup> s
------------	--------	------------------

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial
Tipología	Manzana cerrada

Edificabilidad Total	16.731	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial manzana cerrada	16.731 m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	

Densidad (nº de viv./ha.)	151	viv/Ha
Nº de viviendas aproximadas	167	viv.
Aprovechamiento tipo	1,5112	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Equipamientos (m2suelo)			
	Red viaria	5.494 m <sup>2</sup> s	49,6%
	SUMA ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
	SUMA EQUIPAMIENTOS	0 m <sup>2</sup> s	0,0%
Condiciones Estudio Detalle	Total cesiones	5.494 m <sup>2</sup> s	49,6%

La altura y número de plantas se determinarán por Estudio de Detalle  
o plano de volumetría de manzana

Condiciones de conexión	

**1-SU-R**

SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**SECTOR****1-SU-R**

La Serra d'En Galcerán

Superficie Total	17.418 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	17.418 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial

Edificabilidad Total		11.322	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	11.322	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	113	viv.
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada 0 m <sup>2</sup> s
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.	
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada	
* Sera preceptivo realizar una reserva para Equipamiento Educativo de 2000 m <sup>2</sup>	
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector	
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.	
Normas urbanísticas	Ver normativa SU-R

Nota:

Dado que el núcleo de la Serra d'En Galcerán, se sitúa en una zona con riesgo de deslizamiento bajo, se realizará un estudio para el desarrollo del sector teniendo en cuenta este aspecto.

**3-SU-R**

SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**SECTOR****3-SU-R**

Els Rosildos

Superficie Total	12.428 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	12.428 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial

Edificabilidad Total		8.078	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	8.078	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	81	viv.
Porcentaje mínimo VPP	20%(*)	
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

(\*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.

Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada 0 m <sup>2</sup> s
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución. Se ejecutará una semirotonda de acceso al sector al sur de la zona de Reserva Viaria junto a la CV-15, cuyo cargo de ejecución estará compartido con el Sector 2-SU-R	
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada	
* Sera preceptivo realizar una reserva para Zona Verde ZV-JL de 1623 m <sup>2</sup>	
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector	
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.	
Normas urbanísticas	Ver normativa SU-R

## 4-SU-R

SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**SECTOR****4-SU-R**

Els Rosildos

Superficie Total	16.167 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	16.167 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial

Edificabilidad Total		10.509	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	10.509	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	105	viv.
Porcentaje mínimo VPP	30%(*)	
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

(\*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.

Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada 0 m <sup>2</sup> s
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.	
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada	
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector	
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.	
Normas urbanísticas	Ver normativa SU-R

**5-SU-R**

SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**SECTOR****5-SU-R**

Els Rosildos

Superficie Total	28.155 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	28.155 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial

Edificabilidad Total		18.301	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	18.301	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	183	viv.
Porcentaje mínimo VPP	50%(*)	
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

(\*) Sobre el total del municipio que establece el estudio sobre previsión de vivienda protegida anexo.

Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada 0 m <sup>2</sup> s
* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución.	
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada	
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector	
* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.	
Normas urbanísticas	Ver normativa SU-R

**6-SU-R**

SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**SECTOR****6-SU-R**

Els Rosildos

Superficie Total	28.696 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	28.696 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Residencial
Uso característico	Residencial

Edificabilidad Total		18.652	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Residencial	18.652	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido	0	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con residencial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	187	viv.
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Usos Incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	Dotación externa asignada 0 m <sup>2</sup> s
<p>* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución</p> <p>* La ejecución de cualquier actuación queda supeditada a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, por estar situada en dentro de la zona de policía del cauce de la Rambla Carbonera.</p>	
<p>Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada</p> <p>* Sera preceptivo realizar una reserva para Equipamiento Educativo de 5500 m<sup>2</sup></p>	
<p>Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector</p> <p>* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.</p>	
Normas urbanísticas	Ver normativa SU-R

**1-SU-I**SUELO URBANIZABLE SIN  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**SECTOR****1-SU-I**

Els Ibarsos

Superficie Total	13.948 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	0 m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Sector	13.948 m <sup>2</sup> s

Calificación urbanística	Industrial
Uso característico	Industrial

Edificabilidad Total		9.066	m <sup>2</sup> t
Edificabilidad en Uso Residencial	Compatible con industrial	0	m <sup>2</sup> t.R.
Edificabilidad en Uso Industrial	Industrial	9.066	m <sup>2</sup> t.I.
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible con industrial	0	m <sup>2</sup> t.T.

Nº de viviendas estimado	0	viv.
Aprovechamiento tipo	0,6500	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Usos Incompatibles	Residencial
--------------------	-------------

Condiciones de conexión	Dotación externa asignada	0 m <sup>2</sup> s
-------------------------	---------------------------	--------------------

\* Los viales correspondientes a la red primaria se ejecutarán con cargo a la unidad de ejecución

\* La ejecución de cualquier actuación queda supeditada a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca, por estar situada en dentro de la zona de policía del cauce de la Rambla Carbonera.

Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada

Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector

\* Todos los incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y la reparcelación.

Normas urbanísticas Ver normativa SU-I

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

NORMAS URBANISTICAS

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
LA SERRA D'EN GALCERAN**

**NORMAS URBANISTICAS**

OCTOGONO CASTELLON, S.L.P. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

## CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

### **ARTICULO 1. Naturaleza y significado.**

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento literario del Plan General de Ordenación urbana (**PGOU**) con eficacia normativa plena, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de La Serra d'En Galceran.

Estas Normas regulan las condiciones del ejercicio de la actividad urbanística, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo. Se amparan en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (**LRAU**), y el 52 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (**RPCV**).

La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la LRAU, mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

### **ARTICULO 2. Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en la totalidad del término municipal de La Serra d'En Galcerán. Su aplicación se efectuará con las especificaciones establecidas en las mismas para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística.

### **ARTICULO 3. Vigencia y alteración del PGOU.**

El PGOU será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el artículo 59.1 de la LRAU., desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes normas que lo regulan.

Su plena entrada en vigor se producirá, en los términos de lo dispuesto en el artículo 59.2 LRAU., a los quince días de la transcripción íntegra de las presentes Normas en el Boletín oficial de la Provincia.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este PGOU, así como lo contenido en el artículo 58 de la LRAU

El contenido del PGOU podrá ser alterado por la Modificación del mismo en los términos y con las formalidades previstas en los artículos 54 y 55 de la LRAU.

## CAPITULO SEGUNDO: TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES.

### **ARTICULO 4. Definiciones de los parámetros urbanísticos.**

La definición de los parámetros urbanísticos se establece de acuerdo con lo indicado en los artículos 8 al 49 y 51 al 61 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (**RZCV**)

## **CAPITULO TERCERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

### **ARTICULO 5. Clasificación del suelo.**

El presente PGOU, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el suelo incluido en el término municipal de La Serra d'En Galcerán en:

- Suelo urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable.

La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de Clasificación del Suelo.

El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

**ARTICULO 6. Calificación de suelo. Zonas de Ordenación Urbanística.**

Se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente PGOU.

Se denomina calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

A los efectos del presente PGOU se establecen las siguientes zonas:

**ZONAS****SUELO URBANO**

R-0	Nucleo histórico tradicional
R-1	Nucleo histórico
R-2	Residencial intensiva (Manzana cerrada)
R-3	Residencial extensiva (Manzana abierta)
TER	Terciario
IND	Industrial
ZV-AL	Zona verde. Área de juegos
ZV-JL	Zona verde. Jardines
ZV-RV	Zona verde. Red Viaria
ED	Dotacional. Educativo - cultural
RD	Dotacional. Deportivo - recreativo
TD	Dotacional. Asistencial
ID	Dotacional. Infraestructura servicio urbano
AD	Dotacional. Administrativo institucional
PT	Area peatonal
VIALES	Red viaria

**SUELO URBANIZABLE**

1-SU-R	Urbanizable residencial
2-SU-R	Urbanizable residencial
3-SU-R	Urbanizable residencial
4-SU-R	Urbanizable residencial
5-SU-R	Urbanizable residencial
6-SU-R	Urbanizable residencial
1-SU-I	Urbanizable industrial

**SUELO NO URBANIZABLE**

SNU-C1	Suelo no urbanizable Común 1
SNU-C2	Suelo no urbanizable Común 2 (Asentamientos historicos)
SNU-CP	Suelo no urbanizable de uso posible industrial, terciario o productivo
SNU-PA	Suelo no urbanizable protección patrimonio arqueologico y etnologico
SNU-PP	Suelo no urbanizable protección paisajística y ecológica
SNU-PF	Suelo no urbanizable protección forestal
SNU-PFI	Suelo no urbanizable protección forestal de incendios
SNU-PC	Suelo no urbanizable protección del sistema de comunicaciones
SNU-PVP	Suelo no urbanizable protección de vias pecuarias

**ARTICULO 7. Ejecución del planeamiento.**

En lo relativo a la distribución de beneficios y cargas, gestión del suelo mediante actuaciones aisladas o integradas, ejecución de las obras de urbanización, cesiones obligatorias y gratuitas, condición jurídica de solar, etc,... se estará en lo dispuesto en la LRAU o ley que la sustituya.

**CAPITULO CUARTO: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.****ARTICULO 8. Formas de intervención.**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina.
- c) Información urbanística.

**ARTICULO 9. Licencia Municipal.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones existentes.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
- Obras de carácter provisional.
- Usos de carácter provisional.
- Instalaciones y construcciones subterráneas.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Tala de árboles.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas-torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.

- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Otras actuaciones indicadas en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El procedimiento para otorgar las licencias se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones públicas, en virtud de la legislación aplicable, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad aunque cuente con aquellas autorizaciones.

#### **ARTICULO 10. Plazos y caducidad de las licencias.**

Los plazos para el otorgamiento o denegación de las licencias serán los que indica la disposición adicional cuarta de la LRAU.

Estos plazos se computarán desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento y se interrumpirán, si existieran deficiencias subsanables, durante el tiempo que transcurra hasta la remisión del documento corregido, siempre que no se superen los quince días concedidos para la subsanación.

Se fijará en cada licencia de obras un plazo de tiempo para la ejecución de las obras, transcurrido el cual, se considerará que la licencia ha caducado. Si transcurrido el plazo no se hubieran terminado las obras, se podrá conceder una prórroga sin abonar ningún derecho por ella, si la solicitud de la misma se efectúa con anterioridad a su caducidad. El plazo de la prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la licencia.

Si fuera necesaria una segunda prórroga, se abonarán los derechos correspondientes a la obra que falte realizar.

La licencia, previa audiencia del interesado, caducará:

- \* Por transcurso del plazo de validez o su prórroga.
- \* Si en el plazo de un año no se inician las obras para las cuales ha sido otorgada.
- \* En licencias de obras, por paralizarlas por un periodo superior a seis meses, desde que el Ayuntamiento aperciba de tal derecho al promotor de la misma.

#### **ARTICULO 11. Necesidad de proyecto técnico.**

Si la obra que se pretende realizar es una obra mayor, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico de grado superior competente justificando este extremo y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

**ARTICULO 12. Solares no edificados.**

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran.

**ARTICULO 13. Definición de edificio fuera de ordenación.**

A los efectos del presente PGOU se consideran Edificios Fuera de Ordenación aquéllos que erigidos antes de la aprobación de este PGOU resultan disconformes con las determinaciones de las mismas relativas a usos, alineaciones, condiciones de parcela y número de alturas.

Se entenderá como anterior a la aprobación del PGOU, todo edificio cuyas obras concluyeron antes de la aprobación inicial de este PGOU, o aquél que tuviera licencia municipal concedida con anterioridad a dicha fecha.

**ARTICULO 14. Obras permitidas en los edificios fuera de ordenación.**

De conformidad con lo dispuesto en artículo 58 de la LRAU, en los Edificios Fuera de Ordenación podrán autorizarse, exclusivamente, las siguientes obras:

1. Las obras menores de mantenimiento y reforma que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. Las que tengan por finalidad eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
3. Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas y siempre que el propietario renuncie expresamente, en la solicitud de licencia, al incremento de valor que la realización de tales obras pueda suponer para el valor de expropiación de la edificación.

**ARTICULO 15. Condiciones de la edificación.****Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

Se deberán mantener las fachadas limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obras si las fachadas no están completamente acabadas y pintadas en su caso.

Los solares deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

Las obras de nueva planta, derribo o reforma, deberán ser valladas con las debidas condiciones de protección y seguridad.

**Condiciones de habitabilidad y diseño.**

Las condiciones establecidas en el presente apartado no serán de aplicación en las construcciones protegidas, salvo que el nivel de protección permita la reedificación de la misma o bien obras de reforma que se aproximen a aquella.

En lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (**HD**) o legislación que la complemente, modifique o sustituya. En casos de rehabilitación de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

En edificios no residenciales se cumplirán las siguientes condiciones:

Las dimensiones mínimas de los patios de luces interiores serán las fijadas por la HD.

Las dimensiones mínimas de los patios de ventilación interiores serán las fijadas por la HD.

**Condiciones de seguridad ante el fuego.**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la vigente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

**ARTICULO 16. Medidas de protección sobre contaminación.**

Para mantener un nivel satisfactorio de protección del medio ambiente, se cumplirán las ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, del modelo realizado por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, así como las ordenanzas sobre Prevención de la Contaminación Acústica (Protección contra Ruidos y Vibraciones), del modelo realizado por el mismo organismo.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de material inerte industrial o urbano, en lugares inadecuados y fuera de los ámbitos indicados para ello.

**ARTICULO 17. Condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable.**

1.- El urbanizador responsable del desarrollo urbanístico, deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- El vertido generado por los desarrollos urbanísticos, deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Agua, con objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los urbanizadores deberán prever antes del punto de conexión la disposición de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por la Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

3.- Deberán coordinarse las necesarias ampliaciones de las plantas de La Serra d'En Galcerán, La Serra d'En Galcerán - Els Ibarsos y La Serra d'En Galcerán - Rosildos con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar estos, ya que para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos, deberán estar ejecutadas las obras de construcción de una planta depuradora con capacidad suficiente para admitir los caudales de aguas residuales generados por la población de La Serra d'En Galcerán.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán.

5. Las redes de saneamiento propuestas para los nuevos desarrollos urbanísticos, deberán ser separativas, enviando el agua de lluvia previo mínimo tratamiento de las mismas, directamente a cauce, para lo cual se solicitará preceptiva autorización del organismo de cuenca.

6. Los nuevos sectores quedan condicionados a que los sistemas de depuración estén en funcionamiento y con capacidad suficiente para admitir dichos crecimientos.

7. Los sectores afectados por alguna de las vías pecuarias existentes en el término municipal, deberán obtener informe favorable de la Unidad de vías pecuarias.

8. Se deberá obtener la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales.

9. Si se implantase una actividad que implique un incremento del consumo de los recursos hídricos, que no haya sido contemplado en este PGOU, deberá solicitarse el Informe al Organismo de Cuenca correspondiente.

10. Los sectores que estén afectados por riesgo de inundación 6 tendrá, que realizar el correspondiente estudio de inundabilidad, de conformidad con el art. 16 del PATRICOVA.

### **ARTICULO 18. Previsión de viviendas sujetas al régimen de protección pública.**

En cumplimiento del artículo 220 del Reglamento de Protección Pública a la vivienda, se ha redactado un estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida en el municipio. Dicho estudio se adjunta anexo al documento de PGOU.

Dada la magnitud del resultado de dicho estudio, se concentran la totalidad de las viviendas protegidas previstas en tres de los sectores de Planeamiento, concretamente los Sectores 3-SU-R (Els Rosildos), 4-SU-R y 5-SU-R (Els Ibarsos).

La proporción sobre el total de las viviendas de esta índole, necesarias en el término municipal que se deberán materializar en el desarrollo de dichos sectores de suelo urbanizable, quedan reflejadas en sus correspondientes fichas de gestión.

### **ARTICULO 19. Condiciones de uso y edificación.**

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, y que determinan las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

**ARTICULO 20. Condiciones en LIC “Sierra Engarcerán”.**

Se deberá garantizar el mantenimiento, o en su caso el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies establecidos en el documento de Estudio de Impacto Ambiental y conforme a éste y a la Directiva 94/43/CEE y la Red Natura 2000.

## **CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LOS USOS.**

### **ARTICULO 21. Clasificación de los usos.**

Usos contemplados en las presentes normas urbanísticas:

- 1.- USO ALMACENES y COMERCIAL.
- 2.- USO ASISTENCIAL BENÉFICO.
- 3.- USO DEPORTIVO.
- 4.- USO DOCENTE.
- 5.- USO ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
- 6.- USO HOTELERO.
- 7.- USO INDUSTRIAL.
- 8.- USO OFICINAS.
- 9.- USO SERVICIOS Y DOTACIONES.
- 10.- USO VIVIENDAS.

## **ARTICULO 22. ALMACENES Y COMERCIAL**

### **DEFINICIÓN**

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación de Actividades Económicas o locales destinados al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

### **CLASIFICACIÓN**

Se distinguen cuatro tipos de almacenes:

#### **Tipo A**

Locales de comercios **detallistas** y otros con superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

#### **Tipo B**

Locales de superficie superior a 150 m<sup>2</sup> situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en planas altas.

#### **Tipo C**

Comercios o almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m<sup>2</sup>.

#### **Tipo D**

Comercios o almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

### **CONDICIONES**

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes salvo si es vivienda unifamiliar.
2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, es decir, vestíbulo previo.
3. La altura de los locales comerciales será de 2,50 metros libres a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.
4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 metros cuadrados de superficie útil, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda, exceptuándose la del titular.

7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial.

La natural lo hará a través de huecos en fachada o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

En cualquier caso, en el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiara la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse con la obra, o en el futuro, en condiciones reglamentarias.

8. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

9. Se permiten las cubiertas metálicas color teja en los almacenes destinados a instalaciones agropecuarias.

#### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de almacén a partir del tipo D.

Cuando la superficie total de los locales sobrepase los 500 m<sup>2</sup>. Dispondrán en el interior de la parcela además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de vehículos con un número de plazas mínimo del 10% de los aparcamientos obligatorios y con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts. (Mínimo una plaza).

## **ARTICULO 23. ASISTENCIAL BENÉFICO**

### **DEFINICIÓN**

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

### **CLASIFICACIÓN**

Se clasifican en los siguientes tipos:

- A) Guarderías, Casas-cuna.
- B) Residencias y Clubes u Hogares de ancianos y similares.
- C) Ciudades geriátricas.

### **CONDICIONES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup> ) por cada 200 m<sup>2</sup> de instalación en edificios de nueva planta.

## **ARTICULO 24. DEPORTIVO**

### **DEFINICIÓN**

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

### **CLASIFICACIÓN**

Se establecen las siguientes categorías:

1º Deportes cuya necesidad de superficie no alcanza los 200 m<sup>2</sup>.

2º Deportes cuya superficie total necesaria es igual o mayor a 200 m<sup>2</sup>.

### **CONDICIONES**

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Administración Sectorial competente en la materia.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Las plazas de aparcamiento a reservar serán a determinar por los servicios técnicos municipales, con un mínimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de instalación o cada 25 espectadores.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona podrá hacer disminuir la citada reserva.

## **ARTICULO 25. DOCENTE**

### **DEFINICIÓN**

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

### **CLASIFICACIÓN**

- A) Educación Infantil.
- B) Educación Primaria.
- C) Educación Secundaria.
- D) Otras Enseñanzas.

### **CONDICIONES**

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Consellería de Educación y Ciencia sobre el particular.

Se cumplirán las normas básicas de la edificación y de protección contra incendios vigente.

## **ARTICULO 26. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS**

### **DEFINICIÓN**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social, con fines de cultura y recreo, o de relación entre los individuos. Se establecen cuatro grupos.

#### GRUPO A.- BARES, CAFETERIAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.

Corresponde a los establecimientos donde se desarrolla la actividad de elaborar y vender bebidas y/o productos alimentarios para el consumo directo dentro de los mismos locales y que no dispongan de fuentes acústicas.

#### GRUPO B.- SALONES DE JUEGOS RECREATIVOS, SALAS DE BINGO Y SIMILARES.

Establecimientos donde, en su interior, se desarrolla una actividad recreativa, mediando elementos mecánicos o electrónicos, como son los siguientes:

Salones de Juegos Recreativos.

Salas de Bingo, Casinos o similares.

Establecimientos con atracción tipo feria, donde los espectadores, participan de una manera activa en el juego.

Establecimientos de carácter deportivo, con participación directa de los espectadores (boleras, pistas de patinaje o similares).

#### GRUPO C.- ESTABLECIMIENTOS CON MUSICA.

Corresponde a establecimientos dotados de elementos de reproducción de música.

#### GRUPO D.- ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS.

Corresponde a establecimientos como parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, tablaos, parques zoológicos, pabellones de exposiciones o espectáculos en general.

### **CLASIFICACIÓN**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Espectáculos hasta 250 espectadores.

2ª Espectáculos de más de 250 espectadores.

### **CONDICIONES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos, dispondrán de los espacios o medios necesarios para garantizar la seguridad de la evacuación. Los usos correspondientes a este epígrafe sometidos al Reglamento de Espectáculos no podrán instalarse en sótanos.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de instalación excepto categoría 1ª.

En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

**CONDICIONES ESPECIALES QUE ADEMÁS DE LAS GENERALES DEBEN CUMPLIR LOS LOCALES QUE ALBERGUEN ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LOS GRUPOS "B" Y "C"**

La intensidad máxima del sonido en el interior del local no excederá de 100 dB (A), no permitiéndose la transmisión al exterior de niveles superiores a los permitidos por la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura y funcionamiento de la actividad, se llevará a cabo la prueba de carga de sonido por el Técnico Director de la instalación y en presencia de un representante de los servicios técnicos municipales debiendo asistir a la misma el peticionario de la licencia de actividad.

## **ARTICULO 27. HOTELERO**

### **DEFINICIÓN**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal.

### **CLASIFICACIÓN**

Se consideran las siguientes categorías:

1º Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

2º Establecimientos de 11 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 1.500 metros cuadrados.

3º Establecimientos de más de 50 dormitorios o más de 1.500 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo mayor de los dos.

### **CONDICIONES**

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la reglamentación hotelera. El edificio se sujetará en cuanto al volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la zona correspondiente.

Se permiten las actividades y usos complementarios que deberán cumplir las condiciones del uso concreto que les sean de aplicación.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones excepto categoría 1ª.

## **ARTICULO 28. INDUSTRIAL**

### **DEFINICIÓN**

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la manipulación, obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

### **CLASIFICACIÓN**

Las industrias se clasificaran por una parte, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente y, por otra parte, según el entorno en que estén situadas.

Por el primer concepto se establecen las siguientes categorías:

A.- Industria compatible con vivienda u otros usos en el mismo edificio, comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestia para el vecindario y tengan un grado de calificación bajo.

B.- Industria admitida en edificio exclusivo no contiguo a vivienda pero si contiguo a otros edificios de uso industrial. Comprenden la mediana y gran industria en general con exclusión de las que su repercusión no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades y tengan un grado de calificación medio.

C.- Industria no admitida en edificios contiguos a otros destinados a cualquier uso. Comprende aquellas actividades de carácter nocivo o peligroso que con adecuadas medidas de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales aunque distanciadas de toda actividad ajena a ellas y tengan un grado de calificación alto.

D.- Industrias que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda. Comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

Por el segundo concepto se establecen las siguientes situaciones:

Situación primera. Edificios no exclusivamente industriales.

1.a) En planta baja o superiores de edificio con vivienda/s y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

1.b) En planta baja o superiores de edificio no industrial sin vivienda y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

Situación segunda. Edificios industriales en zonas no industriales.

2.a) En edificio calificado como industrial y no exclusivo para la actividad.

2.b) En edificio calificado como industrial y exclusivo para la actividad.

Situación tercera. Edificios en zonas industriales.

3.a) En edificio situado en zona industrial no aislado por espacios libres.

3.b) En edificio exclusivos situado en zona industrial destinado a una única actividad y separado de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 5 metros.

Situación cuarta. Edificios en zonas especiales.

En edificio aislado en zona alejada de núcleos urbanos de cualquier tipo incluso industrial.

### CONDICIONES

Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso de personas y/o mercancías deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El edificio cuando su superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup> deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías con características geométricas y de resistencia aptas para vehículos de 3,5 mts de altura y dimensiones 2,50 x 7 mts.

Los apartados siguientes contienen las restantes condiciones que deben cumplir las industrias de acuerdo con su categoría.

### RUIDO

Los niveles de ruido, en la zona exterior de los edificios industriales no sobrepasarán los máximos que se indican a continuación, medidos en dB (A):

Cat. Industria	Día	Noche	Tardes/F.Semana
I	45	35	40
II	50	40	45
III	60	50	55
IV	75	65	70

### CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las concentraciones máximas permitidas en el ambiente interior de las explotaciones industriales se ajustarán a lo señalado en el Anexo II del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o a las disposiciones pertinentes o posteriores, que se puedan dictar en cada caso.

Como defensa contra la contaminación atmosférica, se establecen los siguientes niveles admisibles, en relación con la categoría de la industria:

TIPO	A	B	C	D
Indice de Riengelmann, funcionamiento normal	0	1	1,5	1,5
Idem. periodos de arranque	1	2	2,5	2,5
Emisión de máxima de polvo kg/h.	1,5	5	5	20
Emisión global máxima kg/h.	3	10	10	40

Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente atmosférico que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm3	150
SO2	mg/Nm3	4500
CO	ppm	500
NO (como NO2)	ppm	300
F total	mg/Nm3	250
C/	mg/Nm3	230
C/H	mg/Nm3	460
SH2	mg/Nm3	10

Los proyectos para petición de Licencia de Actividad contendrán el estudio específico de "Contaminación Atmosférica", "Vertidos de Aguas Residuales" y "Ruidos".

#### **APARCAMIENTO**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación, cuando la superficie de la actividad sea superior a 200 m<sup>2</sup>.

Los conjuntos de naves se consideraran por la superficie total construida.

## **ARTICULO 29. OFICINAS**

### **DEFINICIÓN**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

### **CLASIFICACIÓN**

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas del titular.
- 2ª Locales de oficinas en semisótano, planta baja y 1ª o edificios de menos de 500 m<sup>2</sup> construidos con hasta el 60% de superficie dedicada a oficinas.
- 3ª Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 500 m<sup>2</sup> destinada a uso de oficina y el resto a otros usos.

### **CONDICIONES GENERALES**

En el proyecto que se presente en solicitud de licencia de actividad se estudiará la ubicación de equipos y conductos para una instalación de climatización que pueda ejecutarse con la obra o en el futuro, en condiciones reglamentarias.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

En edificios de nueva planta y con superficie construida dedicada al uso de oficinas superior a 500 m<sup>2</sup>, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación. En el caso de dotaciones públicas, las especiales condiciones de las mismas, o la suficiente dotación de plazas de aparcamiento en la zona, podrá hacer disminuir la citada reserva.

### **ARTICULO 30. SERVICIOS Y DOTACIONES**

#### **DEFINICIÓN**

Comprende los locales, edificios o espacios destinados al uso religioso (culto religioso o de vida conventual), los de uso sanitario, destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos, los dedicados a servicios administrativos y los dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencias y exposiciones, clubes de cine, teatros de aficionados, teleclubes, etc.

#### **CONDICIONES**

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, hoteleros, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fuera de aplicación.

## **ARTICULO 31. VIVIENDAS**

### **DEFINICIÓN**

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

### **CLASIFICACIÓN**

Se establecen las siguientes categorías:

Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Vivienda colectiva.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

### **CONDICIONES**

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura, que como máximo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta y de 2 metros en azotea practicable. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.

### **DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda menor de 120 m útiles. Se exceptúan los solares siguientes:

- a) Aquellos cuya superficie sea inferior a 300 m.
- b) Aquellos en que no sea inscribible un círculo de 12 m de diámetro.

Para viviendas mayores de 120 m<sup>2</sup> útiles, se reservarán dos plazas de aparcamiento por vivienda.

## **CAPITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES.**

**SUELO URBANO**

**ARTICULO 32. ORDENANZA RESIDENCIAL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL.****R0****ÁMBITO**

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Vivienda.
- Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.

## b) Usos compatibles

- Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
- Deportivo, permitida la categoría 1ª.
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
- Hotelero y Hostelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) Relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 50 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) Relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: 100%.

## d) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima reguladora: 9,00 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada no ocupará menos del 80% de la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45° sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.
- Áticos: no se permiten.
- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 50% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm, a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Condiciones estéticas:*

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.

#### Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 80% de la superficie en colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

#### Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

#### Se prohíbe:

La utilización de aplacados.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

#### Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

#### Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera.

#### Cerrajerías.

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

#### Elementos impropios.

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

- *Dotación de aparcamientos:* no se exige.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos y sótanos

**ARTICULO 33. ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA CERRADA)  
CONDICIONES ESTETICAS NUCLEO LA SERRA.****R1****ÁMBITO**

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Vivienda.
- Almacenes y Comercial, permitido el tipo A.

## b) Usos compatibles

- Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
- Deportivo, permitida la categoría 1ª.
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitido el grupo A.
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 50 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: 100%.

## d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima reguladora: 9,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45° sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.
- Áticos: No se permiten.
- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo máximo de 40 cm., a una altura mínima de la rasante de 3 metros. No se permiten cuerpos volados en calles de un ancho inferior a 4 metros.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Condiciones estéticas:*

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptiva la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

En la realización del alero se utilizarán materiales que armonicen con el entorno, como la piedra, materiales cerámicos u hormigón.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

#### Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

#### Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

#### Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

#### Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

#### Cerrajerías.

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

#### Elementos impropios.

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

- *Dotación de aparcamientos:* no se exige.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

**ARTICULO 34. ORDENANZA RESIDENCIAL INTENSIVA (MANZANA CERRADA).****R2****ÁMBITO**

La zona de casco urbano está constituida por las áreas expresamente grafías con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona de casco urbano se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Vivienda.

## b) Usos compatibles

- Almacenes y Comercial, permitido en todos sus tipos.
- Asistencial benéfico, permitidos los tipos A y B.
- Deportivo, permitida la categoría 1ª.
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitido los grupos A y B.
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 50,00 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 4,00 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será el definido por la superficie del solar, la altura y la ocupación máximas.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: 100%.

d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima reguladora: 9,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- En aquellos solares en los que no se establece un patio central de manzana, se tomará, para cada calle, la altura que corresponda en toda la superficie del solar; sin que la altura correspondiente a la calle de mayor nivel, rebase la mitad del solar; tampoco, el ángulo diedro de 45° sobre la horizontal, dirigido hacia el interior de la manzana, cuya arista sea la línea horizontal de fachada trazada a la altura máxima permitida en la calle de menor nivel.
- Áticos: No se permiten.
- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
- Cuerpos volados: se permite.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Condiciones estéticas:*

Composición de fachadas.

Las composiciones de fachada se articularán en tramos inferiores a 12 metros.

Huecos: Se tenderá a composición de éstos con un componente vertical, salvo que se demuestre una relación coherente con el entorno.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser diáfanas, en ellas se mantendrá proporción de macizos y huecos.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, sea cual fuera la proporción de ésta que se utilice.

Será preceptivo la existencia de alero de cubierta con un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 60 cm.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

En colores tradicionales, quedando expresamente prohibidos los colores negro y gris.

**Materiales de fachada.**

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

**Se prohíbe:**

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

El ladrillo visto a no ser en su utilización tradicional de recercado de huecos.

**Se permite:**

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

**Carpintería.**

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

**Cerrajerías.**

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

**Elementos impropios.**

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

- *Dotación de aparcamientos:* no se exige.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

**ARTICULO 35. ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA.(MANZANA ABIERTA)****R3****ÁMBITO**

La zona de residencial extensiva está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona residencial extensiva se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Vivienda.

## b) Usos compatibles

- Almacenes y Comercial, permitido en todos sus tipos.
- Asistencial benéfico, permitidos todos los tipos
- Deportivo, permitidas todas las categorías
- Docente, permitido en todos sus tipos.
- Establecimientos públicos, permitidos todos los grupos. Sólo se permitirán usos de los grupos C y D cuando disten más de 50 metros de cualquier vivienda..
- Hotelero, permitidas todas las categorías.
- Industrial, permitida la categoría A.
- Oficinas, permitidas todas las categorías.
- Servicios y dotaciones, permitido.

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 9 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: 60%.

- *Densidad de viviendas:* Como máximo e edificará una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela neta.

## d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 6,50 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,00 metros sobre la altura de cornisa.

b) En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, en una longitud inferior al 60% de la fachada y un vuelo equivalente a 1/10 de la anchura de la calle y con un máximo de 1 metro y a una altura mínima de la a 3,20 metros.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Condiciones estéticas:*

Composición de fachadas.

En fachada predominará el macizo sobre el hueco y la composición vertical sobre la horizontal.

En edificios de laderas no se dejarán pilares al descubierto.

Composición de cubiertas.

Será preceptivo el tejado de teja árabe, al menos en el 60% de la superficie.

Materiales de fachada.

Se recomienda el empleo de revocos con colores tradicionalmente usados en la zona (blancos y terrosos, etc.).

El uso de la piedra puede ser altamente recomendable en su utilización tradicional, recercado de huecos, tomada con mortero forma rústica, etc., no obstante, existen utilizaciones claramente impropias en la zona.

Se prohíbe:

La utilización en aplacados ostensiblemente presentados como tales.

Las formas pulimentadas o con brillo (se incluye el mármol).

Las mamposterías poco naturales.

Se permite:

El uso del hormigón visto, siempre que se trate de soluciones sencillas, sin tratamientos superficiales.

Se aconseja las composiciones no miméticas y la utilización de materiales en su verdadera expresión huyendo de falseamientos de materiales supuestamente integradores.

**Carpintería.**

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas, pintadas o aluminio anodizado en color oscuro.

**Cerrajerías.**

Se prohíbe la utilización de éstas en combinación con plástico, cristal o placas similares.

**Elementos impropios.**

Se consideran elementos impropios, a prohibir o bien a eliminar, en caso de petición de licencia de reforma, los balcones y miradores de obra, marquesinas, letreros luminosos.

- *Dotación de aparcamientos:* se exigirá en el interior de la parcela la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda cuando esta tenga una superficie útil inferior a 120 m<sup>2</sup>, en caso de superar esta superficie, la reserva será de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda.
- No se permite la ubicación de piezas habitables de la vivienda en semisótanos.

**ARTICULO 36. ORDENANZA USO TERCIARIO.****TER****ÁMBITO**

La zona de uso terciario está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Almacenes y Comercial, permitidos todos los tipos.

## b) Usos compatibles

- Deportivo.
- Establecimientos públicos.
- Hotelero.
- Industrial.
- Oficinas.
- Servicios y dotaciones.
- Vivienda, únicamente se permite una por actividad, para vigilancia de las instalaciones..

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 6 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: 60%.

## d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 8,00 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Dotación de aparcamientos:* será la que fija el Reglamento de Planeamiento para cada actividad.

**ARTICULO 37. ORDENANZA USO INDUSTRIAL.****IND****ÁMBITO**

La zona de uso industrial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU.

**CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

La zona industrial se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global industrial.

**USOS PORMENORIZADOS**

## a) Uso dominante

- Industrial, en los grupos A y B. (De acuerdo a los criterios establecidos en el Decreto 54/1990, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o normativa que lo sustituya)

## b) Usos compatibles

- Almacenes y Comercial, permitidos todos los tipos
- Deportivo.
- Establecimientos públicos.
- Oficinas.
- Servicios y dotaciones.
- Vivienda, únicamente se permite una por actividad, para vigilancia de las instalaciones..

## c) Usos incompatibles

- Los no indicados anteriormente.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## a) relativos a la manzana y el vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

## b) relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 10 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

## c) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: Es el resultante de aplicar la altura y la ocupación máxima.
- *Coefficiente de ocupación máxima*: No se establece.

## d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima reguladora: 10 metros.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten aquellos elementos singulares que por exigencias de la actividad precisen mayor altura.

- Semisótanos: se permiten.
- Sótanos: se permiten.

**OTRAS CONDICIONES**

- *Dotación de aparcamientos:* será la que fija el Reglamento de Planeamiento para cada actividad.
- Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.
- El nivel de ruido por instalaciones a implantar no superará los 60 dB(A) durante el día, ni los 50 dB(A) durante la noche.

**SUELO NO URBANIZABLE**

**ARTICULO 38. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (S.N.U.)****SNU-C****AMBITO**

La ordenación del suelo no urbanizable, la atribución de usos y la regulación de las condiciones de protección resulta de enorme importancia en un municipio como La Serra d'En Galcerán, donde el presente PGOU clasifica como tal al 99,44% de su territorio.

Se definen como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que por su carácter rústico y conforme al modelo de ocupación y a la estrategia territorial, el PGOU excluye de los procesos de urbanización, siendo por tanto prioritario en este suelo el mantenimiento de sus características rústicas actuales. Estos suelos se encuentran delimitados en los planos de ordenación y justifican su clasificación por cumplir los objetivos enunciados en el Art. 2 de la Ley 10/2004.

**CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Conforme a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (en adelante Ley 10/2004) y conforme también a las distintas normativas sectoriales, se clasifican los terrenos del término municipal como **Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Protección.**

**SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.**

Este tipo de suelo se corresponde en este PGOU con el definido en el Art. 5 de la Ley 10/2004.

Dentro del Suelo No Urbanizable Común se distinguen las siguientes zonas, delimitadas en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Común de uso agrícola, ganadero, cinegético, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004. Clave SNU-C1
2. Suelo No Urbanizable Común 2 Asentamientos histórico – artísticos, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art.23 de la Ley 10/2004. Clave SNU-C2
3. Suelo No Urbanizable Común de uso posible industrial, terciario o productivo, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el Art. 18.1.d) de la Ley 10/2004. Clave SNU CP.

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

Este tipo de suelo se corresponde en este PGOU con el definido en el Art. 4 de la Ley 10/2004. Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido se distinguen los siguientes tipos de protecciones, delimitados en los planos de ordenación:

1. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico, engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos como establece la Ley 7/2004 de Patrimonio de la Generalitat. Clave SNU-PA.
2. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Ecológica, engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Clave SNU-PE.
3. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Clave SNU-PF.
4. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal de incendios, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal afectado por incendios. Clave SNU-PFi.

5. Suelo No Urbanizable Protección del Sistema de Comunicaciones, protege todos aquellos terrenos afectados por un sistema de comunicaciones y su área de protección. Clave SNU-PC.
6. Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias, en las que se engloba las distintas vías pecuarias que recorren el término municipal, que se rigen por la Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Clave SNU-PVP.
7. Suelo No Urbanizable Protegido de Dominio Público Hidráulico, comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Se encuentran regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Clave SNU-PH.
8. Suelo No Urbanizable Protegido de Cuevas, que engloba todos aquellos terrenos definidos por el decreto 65/2006 por el que se desarrolla el régimen de protección de cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana.
9. Suelo No Urbanizable Protegido de Arboles Monumentales, que engloba todos aquellos terrenos definidos por la Ley 4/2006 de Patrimonio arbóreo monumental o normativa que lo sustituya

#### **RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable y los procedimientos de autorización para los usos y aprovechamientos susceptibles de localización en esta clase de suelo se regirán por lo establecido en la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable. Asimismo, los requisitos técnicos y jurídicos necesarios para poder realizar o localizar usos, actividades y aprovechamientos en las zonas donde ello sea autorizable o permitido, serán los establecidos en dicho texto legislativo y en la legislación sectorial pertinente, sin perjuicio de las particularidades que se especifican en estas Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

#### **CONDICIONES GENERALES**

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, ambiental, de infraestructuras, etc., no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga previstas el presente Plan, por ser necesarias para su mejor mantenimiento, conservación y para el disfrute público y compatible con los específicos valores justificativos de su Protección.

En lo referente al régimen de protección recogido en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las actividades y usos podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

a. Las actividades y usos permitidos no precisan autorización del órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones o de que deban cumplir las determinaciones impuestas sobre su localización o condiciones de uso y/o edificación reguladas por el presente Plan General de Ordenación Urbana.

b. Los usos y actividades autorizables precisan autorización previa de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

En todo caso la autorización se otorgará a solicitud del interesado en la que se precisarán los siguientes extremos:

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.

- Superficie ocupada por la construcción (si la hubiera) y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.

-Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

Las distintas actividades y usos, constructivos o no constructivos, permitidos o autorizables dentro de cada categoría de suelo se realizarán de acuerdo a lo estipulado en Capítulo quinto: Régimen de protección de las categorías de Suelo No Urbanizable.

Todos aquellos usos no contemplados en las presentes normas, ni en legislación sectorial, se consideran autorizables.

### **PARCELACIONES**

Los actos de segregación o división de fincas rústicas se regirán por lo dispuesto en la disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004.

### **CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

Con independencia de la vinculación (o no) de una edificación de uso residencial a una explotación agrícola, este PGOU incorpora una relación exhaustiva de viviendas (supuestas vinculadas a explotaciones agrícolas) y masías existentes con anterioridad a la entrada en vigor no solo del Plan, sino incluso también de las anteriores Normas Subsidiarias.

Dicha relación pormenorizada de edificaciones de uso residencial en el suelo no urbanizable comporta el reconocimiento de la existencia estos núcleos con anterioridad a la legislación del suelo no urbanizable valenciana, pero no supone la asunción de que todas las obras realizadas en ellos durante los últimos años se ajusten a las determinaciones legales aplicables.

Se considerarán como fuera de ordenación, las edificaciones dispersas existentes en suelo no urbanizable según la clasificación del suelo existente en las anteriores NN.SS. que no dispongan de los preceptivos permisos y licencias, excluyendo las edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas o no, aisladas o agrupadas, construidas con anterioridad al año 2000 y las viviendas principales en medio rural asociadas a la actividad agraria, ejecutadas también con anterioridad a esa fecha. Las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí de las reparaciones mínimas que exija la seguridad e higiene del inmueble.

Las edificaciones que a la entrada en vigor de la presente Normativa no reúnan los requisitos y condiciones establecidos en la misma pero sean susceptibles de adecuarse a las Normas Urbanísticas del presente Plan sin derribar la edificación principal, se declaran en Inadecuación Urbanística, no pudiendo realizar obras de ampliación o reforma hasta en tanto no se legalicen.

### **ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### A. Acciones ligadas a la actividad agrícola, ganadera, forestal y cinegética.

- A.1. Aprovechamientos agrícolas: Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.
- A.2. Pastoreo: Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.

- A.3. Aprovechamiento forestal maderero: Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera.
- A.4. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.5. Otros aprovechamientos forestales: Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc.
- A.6. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.7. Aprovechamiento cinegético: la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el Art. 18.1.a) de la Ley 10/2004 y se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación.
- A.8. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

#### B. Acciones que implican movimientos de tierras

- B.1. Explotaciones de canteras y extracción de áridos y tierras: Se incluyen las actividades destinadas a la extracción de minerales y su posterior clasificación, lavado, transporte, etc. Con carácter general, la actividad extractiva cumplirá los requisitos que al respecto establece la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973 y el Reglamento General para el Régimen de Minería de 11 de diciembre de 1978. Así mismo se regirán por lo establecido en la ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental. Se efectuará siempre en Suelo No Urbanizable cumpliendo en todo momento lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/2004. Las concesiones de investigación y explotación minera otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan al amparo de la legislación vigente y que dispongan de todos los permisos y licencias administrativas podrán seguir desarrollando su actividad en los términos establecidos por éstas y en toda la cuadrícula minera, incluyendo el suelo no urbanizable protegido que eventualmente pudiera verse afectado, si así lo estima la Consellería competente a través de la Declaración de Impacto Ambiental del presente Plan.
- B.2. Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua: se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:
  - Dragados o drenajes: actividad cuyo fin es la eliminación de sedimentos acumulados en cauces de ríos para facilitar el rápido discurrir de las aguas.
  - Defensa de ríos (motas, escollera...): infraestructuras realizadas en tierras o piedra para contener las inundaciones de los ríos.
  - Rectificación de cauces: consistente en la modificación del cauce de un curso de agua, generalmente para dar mayor velocidad y salida a las aguas, mediante la creación de orillas artificiales en escollera, muro de hormigón o similar, sobre el trazado del mismo cauce o sobre otro trazado distinto.
  - Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas

superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

- B.3. Creación de escombreras: se entiende por escombrera el almacenaje permanente de materiales de construcción u otros, generalmente de tipo inerte, para su desecho. Se prohíbe en todo el término municipal en relación con el vertido de tierras y escombros:
  - El vertido en terrenos públicos que no hayan sido expresamente autorizados para tal finalidad.
  - El vertido en terrenos de propiedad particular, aun cuando se disponga de autorización expresa del titular, si, a juicio de los servicios municipales, el vertido perjudica elementos constitutivos del paisaje o implique un riesgo ambiental.
  - La utilización de tierras y escombros para obras de relleno, equilibrado de taludes y cualquiera otra que pudiera llevarse a cabo en terrenos rústicos o urbanos, sin permiso expreso municipal.
- B.4. Zonas de aparcamiento público: se definen como las áreas de aparcamiento de vehículos a motor que sirven de dotación a actividades realizadas en el Suelo No Urbanizable evitando su dispersión por otras zonas de mayor valor en las que pueden ocasionar alteraciones.

#### C. Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo

- C.1. Práctica de deportes organizados: se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Se regirá por lo establecido en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- C.2. Romerías y otras actividades tradicionales: se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable

### **ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### A. Viviendas

Las viviendas se regirán por lo establecido en la Ley 10/2004. Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial se prohíben las viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable Protegido Forestal, de Infraestructuras, de Vías Pecuarias, de Dominio Público Hidráulico, Arqueológica, etc.

En el Suelo No Urbanizable Común la vivienda deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación así como acreditar que no existe riesgo de deslizamiento-desprendimiento y/o contaminación de acuíferos en el emplazamiento concreto en que pretenda ubicarse. En el presente PGOU. se establece la zonificación apta para el uso residencial en esta clase y categoría de suelo.

Se entiende por viviendas vinculadas a una explotación agraria a aquellas construcciones destinadas a albergar a los trabajadores de las explotaciones agrarias y/o explotaciones relacionadas con los recursos naturales y la protección del medio ambiente.

Se permite la construcción de vivienda vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o al uso que está vinculado, nunca anterior.

Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial en proximidad al uso al que se vincula.

### B. Almacenes agrícolas.

Entendidos como naves de almacenamiento de maquinaria agrícola o productos relacionados con la actividad agrícola. Este tipo de instalaciones se regirán por lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 10/2004 y el artículo 449.2 del ROGTU.

### C. Construcciones e instalaciones relacionadas con la ganadería

- C.1. Las granjas e instalaciones agropecuarias de nueva implantación, reguladas por la LSNU, deberán quedar alejadas del límite de suelo urbano de uso residencial 1.000 m y a 200m de viviendas aisladas diseminadas o asentamientos rurales tradicionales, aunque se permiten ampliaciones de las existentes de hasta un 30% de las unidades de ganado autorizadas a la fecha de la aprobación de este PGOU, siempre que estén a más de 500 metros del límite de suelo urbano residencial. Se excluyen de este ámbito a los núcleos urbanos diseminados del SNU-C2.
- C.2. Instalaciones apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

### D. Construcciones e instalaciones destinadas a la extracción de madera, tratamiento y gestión forestal Instalaciones y construcciones necesarias para la práctica de la explotación forestal.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004.

### E. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Se procurará en la medida de lo posible que estas sean de carácter provisional. Las obras, instalaciones y servicios públicos se regirán según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

### F. Construcciones e instalaciones vinculados a la actividad turística, deportiva, recreativa, de ocio y esparcimiento y terciarias que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable Hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, campamentos, etc.

Se entienden como servicios terciarios cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración, el alojamiento temporal a las personas, así como otras actividades terciarias en general. Se regirán por lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/2004, así como por lo dispuesto en la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Para la concesión de autorización será necesaria la previa declaración de interés comunitario. En la realización de todo tipo de actividades recreativas y espectáculos en Suelo no Urbanizable, y sin perjuicio de lo establecido por la Ley 4/2003 que regula las condiciones de autorización de estas actividades, se deberán adoptar las medidas necesarias para la conservación del medio. En ningún caso se realizarán actividades que puedan dañar de forma permanente el suelo, los ecosistemas acuáticos, la flora y la fauna. En el Suelo No Urbanizable Común este tipo de construcciones deberá cumplir los parámetros establecidos en las condiciones particulares de la edificación así como acreditar que no existe riesgo de deslizamiento-desprendimiento y/o contaminación de acuíferos en el emplazamiento concreto en que pretenda ubicarse.

## **SANEAMIENTO Y SERVICIOS**

En solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso.

## **CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del medio rural, siendo rechazables aquellas que por los materiales o coloridos empleados afecten claramente al paisaje natural en que se ubican. Todas las edificaciones deberán terminarse exteriormente en su totalidad, siendo preciso incorporar a la preceptiva solicitud de Licencia Municipal de Obras el compromiso escrito de finalización de todo el exterior de la edificación, con anterioridad al comienzo de su ejecución.

Cuando por la especial índole de la edificación, las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de los materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolas con el ambiente urbanístico y paisajístico propio del municipio.

Se protegerá el arbolado integrado en masa arbórea y los árboles autóctonos aislados de diámetro en tronco superior a veinte centímetros, sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido. Se prohíbe la tala de árboles característicos de un determinado término o paraje y los que tengan una marcada significación histórica o cultural.

### **FACHADAS.**

Son obligatorias las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación respetando la estética tradicional y característica de cada enclave

No se permiten los aplacados pétreos en fachadas completas; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria ó concertada) en toda o parte de la fachada.

Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado.

Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodano careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave.

Se permiten las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos cremas y ocre claros.

Se propugna en general relación con el entorno inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales.

Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.

Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

No obstante, tanto la ordenación del espacio interior como la composición general de la construcción, responderán a criterios elementales de modulación y simetría. Se establecen como acabados apropiados de la edificación los revocos con textura lisa y materiales cerámicos en tonos ocre y tierras.

Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales y colores:

- La teja de cemento negra.
- El fibrocemento gris visto.
- El bloque de hormigón gris visto.
- El ladrillo visto (excepto si se trata de un ladrillo tradicional – tipo ladrillo de tejar o toba- empleado en fábricas ejecutadas también al modo tradicional).
- Los aplacados que pretendan imitar a otros materiales (tales como la piedra o el ladrillo).
- Las piedras pulidas en el exterior.
- Las fachadas inacabadas o con colores estridentes.

- Las bajantes de PVC.
- Las carpinterías de aluminio o PVC de color blanco.
- Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán y pintarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

### **CUBIERTAS**

Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las variantes constructivas de la edificación tradicional, en cuanto afecta a la formación de cubierta y sus elementos constructivos.

Queda expresamente prohibido el color negro y el marrón oscuro en cualquiera de los elementos de la cubierta que puedan ser vistos desde el exterior.

Las cubiertas serán inclinadas, salvo que por razones de la actividad a desarrollar esté justificado otro tipo de solución. La pendiente máxima será del 40%

### **CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA.**

Los materiales de las cercas de cerramiento de parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse con materiales que por su disposición y color se integren armónicamente en el medio, primando la utilización de fábrica de piedra en seco y el vallado vegetal. En todo caso la altura máxima del vallado será de 2.5 metros, siendo diáfanos a partir de 1 metro de altura. La parte maciza de un cercado se dejará terminada en su totalidad con criterios análogos a los descritos para las fachadas de las edificaciones, prohibiéndose las fábricas vistas de bloque o ladrillo.

Los cercados cinegéticos se regirán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos.

Se prohíbe con carácter general la colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales del territorio, como sobre las edificaciones. Se admitirán, únicamente, los indicadores de carácter institucional o los que identifiquen la localización de un determinado bien o instalación de carácter privado. Para estos casos deberá solicitarse licencia municipal, haciendo constar las características del cartel informativo: dimensiones, colores, texturas, soporte, posición prevista de emplazamiento, etc

### **MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de alguna actividad o edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 4 metros.
- En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.
- Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmonte o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.
- Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.

### **JARDINERÍA Y ARBOLADO.**

En la jardinería y arbolado (que en todo caso formarán parte del proyecto de edificación o urbanización) se acudirá a la elección de especies y vegetales en función de consideraciones ecológicas, siendo prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad

aparezca suficientemente probada. La jardinería y elección de arbolado, estará en función de su mantenimiento posterior.

Se respetará e incorporará, hasta donde sea posible, la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

Se establece como objetivo en las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente, si fuera preciso, su almacenaje.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presenten.

#### **RETRANQUEOS A CAMINOS Y LINDEROS.**

La distancia mínima de la nueva edificación será como mínimo de 5 metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. El vallado de fincas deberá producirse a una distancia mínima de 4 metros del eje del camino.

En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecida en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua.

La separación mínima a linderos entre vecinos (predio colindante) será de cinco metros o el doble de la altura de la edificación (la mayor de ambas medidas). Excepcionalmente y si hay acuerdo escrito entre vecinos recogido en escritura pública, las edificaciones podrán adosarse al lindero en la posición, longitud y forma que se recoja en el documento escrito. Dicha escritura irá acompañada de un croquis descriptivo de la posición que ocupa la edificación que se autoriza en el lindero.

Las determinaciones anteriores no serán de aplicación en el caso de edificaciones existentes de procedencia histórica (es decir, se excluyen de este supuesto las edificaciones ilegales de cualquier uso, ejecutadas en las últimas décadas)

#### **CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES.**

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo en las siguientes condiciones:

- La separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con la licencia concedida, será de al menos 50 metros. A esto efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc. inferiores a 16 m<sup>2</sup> de superficie ni construcciones tales como pozos o estanques.

#### **VIVIENDAS NO VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.**

Las edificaciones de uso residencial deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural y evitando toda solución que por su complejidad o pseudohistoricismo pudiera pretender dar a la edificación un "empaque" que desde luego, no debe tener. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional.

Las viviendas deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería de Medio Ambiente u organismo competente.

Con respecto a las condiciones de las parcelas para poder edificar una vivienda, se estará a lo que establece la Ley 10/2004.

La superficie máxima ocupada incluye todo tipo de cubiertas exteriores. Por tanto las piscinas, porches, paellers o parrillas cubiertas, pérgolas, frontones y cualquier otro elemento o construcción se contabilizará en los m<sup>2</sup> edificables.

Se permiten los cierres de parcela mediante fábrica de piedra en seco, mampostería con rejuntado de cemento blanco o de cal, elementos de madera, setos naturales, etc.

En la jardinería y arbolado, que formarán parte del proyecto de edificación se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada. Se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan

### **VIVIENDAS VINCULADAS A UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA.**

Las edificaciones a realizar deberán reunir unas condiciones estéticas acordes con la zona donde se ubican, apoyándose en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Estas viviendas deben contar con accesos, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales.

- Superficie mínima del conjunto de parcelas vinculada a la vivienda: 40.000 m<sup>2</sup>. (esta superficie podrá ser discontinua)
- Superficie de la parcela donde físicamente se ubicará la vivienda: 10.000 m<sup>2</sup>. No obstante, en virtud el Art. 22 de la Ley 10/2004, podrá eximirse de este requisito y minorarse la superficie anterior si se dispone de informe de la Consellería competente en materia de agricultura.
- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la vivienda.
- Separación a lindes: cinco metros - Altura máxima de la edificación en nº de plantas: 2 (PB+1)
- Altura máxima de la edificación en metros: 6,50 metros
- Cubiertas inclinada de teja árabe (similar a la de SNU-C2), con pendiente máxima del 40%.

#### Requisitos previos y posteriores a la concesión de licencia de obras:

Para la concesión de la licencia municipal, se demostrará la vinculación de la vivienda proyectada a una explotación agrícola (mediante la presentación de la correspondiente documentación administrativa), teniendo que ser la construcción simultánea o posterior al uso de la explotación. Solo se permite la vinculación de una vivienda por explotación. Todas las solicitudes de Licencia de Obra deberán acompañarse del correspondiente proyecto firmado por un arquitecto superior (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), visado por el Colegio profesional. También se aportará copia de la escritura de las fincas que van a quedar vinculadas a la vivienda. Una vez finalizada la obra se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación entre las fincas descritas anteriormente y la nueva vivienda y se facilitará una copia de dicha inscripción al ayuntamiento, a los oportunos efectos.

### **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS.**

En función de su destino ligado a una explotación agrícola o ganadero, el volumen y la superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones sin perjuicio de la legislación sectorial vigente:

- Superficie mínima de parcela: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. En el cálculo de la edificabilidad, la superficie de suelo bruto considerada será la del total de las fincas agrícolas vinculadas a la edificación.

- Altura máxima de la cornisa: 6,50 metros.
- Número de plantas: 2 - Separación a lindes: 5 m.
- Cubiertas inclinada, con pendiente máxima del 40%.

Se incluirá en la solicitud de licencia un proyecto, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se describa el conjunto de medidas correctoras del impacto visual, proveyendo pantallas vegetales de especies autóctonas y un adecuado tratamiento de los desmontes y taludes que hubiese que realizar.

### **INSTALACIONES APÍCOLAS.**

Los asentamientos apícolas deben respetar las distancias mínimas siguientes respecto a:

- 400 metros de núcleos de población, establecimientos colectivos de carácter público y centros urbanos;
- 300 metros de edificaciones habitadas con asiduidad;
- 500 metros de carreteras y autopistas;
- 100 metros de carreteras comarcales y caminos vecinales;
- en relación con las pistas forestales, las colmenas se instalarán en los bordes, sin que obstruyan el paso.

Cabe destacar las siguientes excepciones a lo establecido anteriormente:

- la distancia establecida para carreteras, nacionales y comarcales, y caminos podrá reducirse en 25 m lineales si el colmenar se asienta al lado de un seto o pared de más de 2 metros de altura.

En lo referente a la distancia entre instalaciones apícolas las distancias mínimas son las siguientes:

- En zonas de cultivos arbóreos de regadío (cítricos, nísperos, etc.) 100 metros lineales.
- En zonas de cultivos arbóreos de secano (almendros, etc.) 500 metros lineales.
- En zonas de arbustos y plantas herbáceas, 500 metros lineales. Cada colmenar deberá estar debidamente señalizado mediante un cartel metálico con dimensiones mínimas de 35x20 cms en el que figurarán las palabras "Atención Abejas" con el número de registro de identificación. Se situará de forma visible sobre postes de 1,5 metros de altura como mínimo y a 20 metros del colmenar.

**ARTICULO 39. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE USO AGRÍCOLA, GANADERO Y CINEGÉTICO..****SNU-C1****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNU-C1 y ocupan el 29,74% del término municipal.

**REGULACIÓN DE USOS:**

Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario, forestal o cinegético y la generación de energía renovable, que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean.

**ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables solo con carácter excepcional. Se prohíbe la creación de escombreras.

**ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Son autorizables las instalaciones agropecuarias, forestales, avícolas, etc., las viviendas no vinculadas a explotaciones agrícolas, las viviendas vinculadas a la explotación agrícola, las edificaciones destinadas al apoyo de la ganadería, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos, de ocio así como las necesarias para la generación de energía renovable. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

**ARTICULO 40. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN 2.  
ASENTAMIENTOS RURALES HISTÓRICOS****SNU-C2**

Se entiende por asentamientos rurales los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables. La zona de asentamientos rurales se configura por la necesidad de ordenar y completar pequeños núcleos rurales existentes, con una ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

En estos asentamientos delimitados se permitirá edificar con arreglo a las siguientes reglas:

- a) Se aceptará la ampliación del asentamiento rural, permitiendo las obras de reforma, ampliación de la edificación en un 20 %, consolidación y, en su caso, reedificación, y se mantendrá la parcelación tradicional propia del asentamiento originario, respetando el arbolado existente.
- b) Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.
- c) La tipología de las infraestructuras y servicios asociados al asentamiento rural para su adecuado desarrollo, serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien un desarrollo urbano o urbanizable convencional. La adecuada disposición de los accesos y caminos rurales, la implantación de las dotaciones necesarias y, en particular, el efectivo saneamiento, agua potable, luz y recogida regular de residuos de toda índole que precise la zona delimitada, han de ser objetivo principal para el planeamiento en este suelo a fin de garantizar la viabilidad en el tiempo del asentamiento con sus especiales características. El sistema de depuración será de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos
- d) Los usos y aprovechamientos deben ser definidos pormenorizadamente, en función de las características del asentamiento rural. El planeamiento ordenará, además del uso de vivienda, aquellos usos rústicos tradicionales compatibles con la conservación, protección y mejora del asentamiento rural delimitado y señalará aquellos otros usos incompatibles con él.
- e) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.1. del PATRICOVA, que indica que: *“Las infraestructuras superficiales, los apoyos de infraestructura aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se sitúe o cruce una zona inundable a una cota superior en cuarenta centímetros (40 cm.) a la del terreno circundante, no deberá provocar un incremento significativo del riesgo en los usos urbanos actuales o planificados”*.
- f) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.5. del PATRICOVA, que indica que: *“Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. A su vez, en las calles abiertas a tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm.) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto a éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm.)”*.
- g) Como condición de urbanización, en los asentamientos rurales históricos afectados por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 26.6. del

PATRICOVA, que indica que: *“Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por riesgo de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias o azarbes tradicionales”.*

- h) Para las edificaciones de los asentamientos rurales históricos afectadas por riesgos de inundación se deberá tener en cuenta las condiciones generales de adecuación señaladas en los artículos 27 y 28 del PATRICOVA.

### **ORDENANZAS PARTICULARES**

#### Alineaciones y rasantes

- Las alineaciones serán modificables mediante Estudios de Detalle.

#### Número de plantas

- Nº máximo de plantas: 2 (baja+1)
- Nº mínimo de plantas: No se establece.

#### Altura de la edificación

- Altura máxima reguladora: 7 m.
- Altura mínima permitida: No se establece.

#### Construcciones por encima de la altura máxima reguladora

- Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

- En las cubiertas inclinadas se permitirán, por encima de la altura de cornisa, desvanes de la misma vivienda destinados a usos complementarios agrícolas, ganaderos, forestal o cinegéticos. El arranque de los faldones de dichas cubiertas se podrá situar como máximo a 1,50 m por encima de la altura de cornisa.

#### Áticos

- Se prohíben los áticos.

#### Cubiertas

- Sobre los planos que definen una cubierta inclinada solo se podrán levantar elementos de ventilación (forzada y de humos) bajo la configuración de chimeneas que en todo caso asegurarán la debida aspiración o salida adecuada de humos.

- No se permiten claraboyas o lucernarios que superen los 2 m<sup>2</sup> de superficie en planta, y que sobresalgan más de 40 cm sobre el plano de cubierta.

#### Cuerpos volados

- Se permiten balcones con losa inferior de espesor menor a 15 cm.
- No se permiten miradores.

#### Retranqueos edificación

- Se permiten siempre que las partes de medianera vista queden debidamente revestidas y pintadas.

#### Edificabilidad

- La edificabilidad viene dada por los parámetros urbanísticos de altura máxima y ocupación de parcela.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

### Cubiertas

- Se prohíben materiales no cerámicos o tipo terrazo, así como acabados vidriados, brillantes y pulidos.
- Quedan expresamente prohibidos los fibrocementos, las placas de chapa metálica, así como los acabados vistos con láminas impermeabilizantes.
- En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico o de policarbonato) siempre que sean planas y no onduladas.

### Elementos sobre cubiertas

- Los elementos de ventilación (forzada y de humos) se ejecutarán bajo la configuración de chimeneas, preferentemente con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales, como la teja y las rasillas.

### Fachadas

- Son obligatorias las actuaciones acordes con el entorno inmediato. Así pues se deberá justificar gráficamente la integración de la nueva edificación respetando la estética tradicional y característica de cada enclave
- No se permiten los aplacados pétreos; en cambio sí se permiten fábricas de mampostería de piedra del lugar (ordinaria ó concertada) en toda o parte de la fachada.
- Quedan prohibidos, en general, los mármoles y granitos en fachadas así como los acabados brillantes, pulidos. Se permiten zócalos y plantas bajas aplacadas con acabado abujardado.
- Se tolera el enmarcado de huecos: con mampostería de piedra de rodene careada o concertada, con fábrica de rasilla maciza (espesor menor de 35 mm.), con resaltados con revoco y/o color suave.
- Se permiten las fábricas de mampostería con acabado visto o encalado. Igualmente se admiten enfoscados y revocos, a buena vista preferentemente, con acabado pintado en blanco o encalado. Cualquier actuación en color deberá contar con previa propuesta cromática gráfica incluida en el proyecto correspondiente, admitiéndose solo tonos ocres claros.
- Se propugna en general relación con el entorno inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos con sistemas constructivos tradicionales.
- Quedan prohibidas las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes.
- Los tipos edificatorios se integrarán en el ambiente tradicional del asentamiento rural delimitado.

### Medianerías

- Tendrán el mismo acabado de la fachada y con idénticas calidades.

### Huecos

- Los huecos tendrán una mayor dimensión vertical frente a la horizontal.

### Carpintería exterior

- Las carpinterías exteriores serán de madera.

### Cerrajería

- Las defensas, rejas y barandillas obligatoriamente serán las tradicionales de la zona.

**ARTICULO 41. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE POSIBLE USO INDUSTRIAL, TERCIARIO O PRODUCTIVO.****SNU-CP****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se corresponden con la clave SNU-CP.

**REGULACIÓN DE USOS:**

Se permiten todos aquellos usos relacionados en los Art. 25, 26 Y 27 de la Ley 10/2004 así como la generación de energía renovable.

**ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:**

Se permite el aprovechamiento agropecuario y el pastoreo, así como la apertura de caminos que den soporte a estas actividades. Los caminos rurales que sean hormigonados deberán ejecutarse utilizando cualquiera de las mezclas existentes en el mercado que confieren a la obra terminada un color terroso y no grisáceo. Las actividades recreativas y tradicionales están permitidas. Las actividades que suponen una alteración del medio como las zonas de aparcamientos, las extracciones de áridos y tierras, así como las acciones relacionadas con la alteración de masas de agua son autorizables. Se prohíbe la creación de escombreras.

**ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:**

Son autorizables las instalaciones industriales, las agropecuarias, forestales, las edificaciones vinculadas a servicios públicos y las edificaciones destinadas a hoteles, centros recreativos, deportivos y de ocio, así como las necesarias para la generación de energía renovable. En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación estética de la edificación a su entorno así como la minoración del impacto paisajístico.

**ARTICULO 42. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y ECOLÓGICA.****SNU-PP****ÁMBITO**

Esta categoría engloba aquellos suelos del término municipal que, pese a la antropización que presentan o las transformaciones que han sufrido, ofrecen un valor natural actual o potencial de carácter paisajístico, forestal o ecológico que es merecedor de su conservación, gestión y mejora. Se corresponden con la clave SNU-PP y ocupan el 41,87% del término municipal.

**USOS PORMENORIZADOS**

El régimen genérico de usos y las construcciones que de ellos consecuentemente deriven en esta zona, será:

**A) USO DOMINANTE:**

- Protección del medio natural y esparcimiento.

**B) USOS PERMITIDOS:**

- Forestal , de acuerdo a las siguientes condiciones:

La extracción se realizará por el método de entresaca, no pudiendo suponer una reducción superior al 25% del número de ejemplares de porte arbóreo y siempre que la cobertura arbórea en dicha superficie sea mayor del 75%. En ningún caso se autorizará esta explotación cuando las pendientes medias en la zona en cuestión superen el 20 %. Asimismo, la concesión de licencia de dicha actividad requerirá la presentación de un proyecto de explotación forestal, suscrito por técnico competente, que deberá ser aprobado previamente por el órgano autonómico correspondiente, previa a la solicitud de licencia municipal.

- La Apicultura.
- Extracción de leñas.
- Extracción de plantas medicinales y aromáticas, hongos, frutos comestibles o de uso industrial.
- Ganadería extensiva sujeta a la acotación de las áreas susceptibles de explotación, carga ganadera asimilable y medidas para evitar el sobrepastoreo.
- Apriscos para guardar el ganado.
- Dotacional en espacios libres. (Conservación del equilibrio natural o la mejora de las condiciones para favorecer la progresión ecológica, mantenimiento o conservación del medio natural)
- Deportivo.
- Socio-cultural: Educativos y de investigación, siendo compatible las actividades de mantenimiento de accesos y edificaciones existentes y mejoras de éstas que no afecten a los valores a proteger.
- Vinculado a los usos dotacionales antes indicados, será compatible el uso hostelero, en los límites y a través de los procesos que la legislación específica del suelo no urbanizable determina.

- Protección y conservación del patrimonio arquitectónico rural.

C) USOS PROHIBIDOS:

- El resto no citado, actividades mineras y extractivas en general, y en concreto de arcillas.

**OTRAS CONDICIONES**

Podrá redactarse conjuntamente con éste, un Plan Especial de Conservación y Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas y definir criterios para la reposición de taludes, terrenos y su cubierta vegetal.

La apertura, acondicionamiento y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes. En cualquier caso se respetará la tramitación de Impacto Ambiental que le sea de aplicación.

**ARTICULO 43. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL.**

**SNU-PF**

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Este tipo de suelo engloba todos aquellos terrenos definidos en el artículo dos de la Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana como suelo forestal, incluyendo las masas forestales englobadas en campos de cultivo. Se corresponden con la clave SNU-PF y ocupan el 16,24 % del término municipal.

**REGULACIÓN DE USOS:**

Son usos permitidos los tendentes a la recuperación, regeneración y conservación de los ecosistemas forestales, tales como actividades forestales de repoblación, mantenimiento y mejora de las masas, la tala y explotación de los montes en las condiciones establecidas por el organismo competente, etc. Se permitirá la plantación arbórea, siempre y cuando se realice con especies autóctonas.

Se permitirá el uso deportivo, siempre y cuando no suponga una transformación del suelo, ni una pérdida de los valores naturales que motivaron su protección.

Los usos serán los detallados en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana y su Reglamento o normativa que la sustituya.

**ARTICULO 44. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL DE INCENDIOS.****SNU-PFi****ÁMBITO**

Engloba aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos. Se corresponden con la clave SNU-PFi y ocupan el 2,63 % del término municipal.

Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Consellería de Medio Ambiente. Se extienden por las tierras altas del término municipal, cumbres, vertientes y barrancos; terrenos poco antropizados, con preservación de la flora y la fauna natural, compatible con la tala de arbolado para su explotación controlada o para su saneamiento y desbroce (protección contra incendios). De la misma forma, la implantación de estos usos favorece la pérdida de suelo, evitando su desertización.

**USOS PORMENORIZADOS**

El régimen genérico de usos y las construcciones que de ellos consecuentemente deriven en esta zona, será:

**A) USO DOMINANTE:**

- Forestal Repoblación.

**B) USOS PERMITIDOS:**

- La plantación de especies arbóreas, siempre y cuando se realice con especies autóctonas.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

**C) USOS PROHIBIDOS:**

- El resto no citado.

**OTRAS CONDICIONES**

Podrá redactarse conjuntamente con éste, un Plan Especial de Conservación y Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas y definir criterios para la reposición de taludes, terrenos y su cubierta vegetal. La apertura, acondicionamiento y ampliación de viales deberá ceñirse a trabajos de consolidación y mantenimiento, exceptuando medidas de prevención de incendios forestales u otras de similares características de prevención de daños a personas y bienes. En cualquier caso se respetará la tramitación de Impacto Ambiental que le sea de aplicación. Los terrenos clasificados como no urbanizable de protección de incendios no podrán reclasificarse como urbano o urbanizable. Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2004 de Ordenación del territorio.

**ARTICULO 45. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.****SNU-PH****ÁMBITO**

Comprende aquellas áreas territoriales que afectan a los cursos de agua, incluyéndose los cauces naturales, ríos y barrancos, y los canales artificiales, temporales y permanentes. Clave SNU-PH y ocupan el 7,15% del término municipal.

**REGULACIÓN DE USOS:**

Debido a que estas áreas de suelo no urbanizable son de aprovechamiento público, conformadoras de redes de distribución de acuíferos, exigen que se adopten medidas restrictivas de uso y edificación en el transcurso de sus trazados y márgenes, para favorecer el dominio público y evitar su deterioro funcional.

Este tipo de suelo se regirá por lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto la distancia mínima de separación de las edificaciones e instalaciones será de 20 m lineales en los ríos y 5 m en barrancos y acequias, considerando dicha distancia desde el punto de máxima avenida de éstos. Se podrán realizar cercados desde una separación mínima de 5 m.

Hasta los 100m las construcciones u otras actividades que supongan alteración sustancial del relieve están sometidas a previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

**CONDICIONES**

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público hidráulico le será de aplicación su legislación y reglamentación específicos debiéndose cumplir las limitaciones de uso que de ello se deriven así como lo establecido en el PATRICOVA y en las presentes Normas.

En este sentido se establecen las siguientes condiciones:

- El uso dominante en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica es el mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación y potenciación de los valores medioambientales ligados con el ciclo del agua.
- Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto aprobado por el órgano competente que plantee solución alternativa que garantice el discurso normal de las aguas. Cuando se plantee acción alternativa que modifique o suprima cauces públicos, no se aprobará definitivamente el proyecto hasta la desafección del terreno público.

Se define como Suelo No Urbanizable afectado por Riesgo de Inundación, el grafiado como tal por el PATRICOVA y el así delimitado por el plano de ordenación con la clasificación del suelo. En este suelo se cumplirán las determinaciones fijadas en la legislación correspondiente y en el PATRICOVA.

**ARTICULO 46. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO.****SNU-PA****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Engloba los yacimientos arqueológicos y bienes culturales protegidos. Su repercusión superficial es despreciable a nivel territorial. Todos los yacimientos se encuentran protegidos y convenientemente localizados en los planos de clasificación del suelo.

**REGULACIÓN DE USOS:**

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial y en función del valor constatado o presumible de los yacimientos se establecen, de acuerdo con la Ley 4/1998, tres Grados de Protección (con independencia de que en el PGOU. se asocien yacimientos a todos y cada uno de estos grados o niveles).

**GRADO 1: ZONAS ARQUEOLÓGICAS.**

Aplicable a yacimientos de valor excepcional y especial interés, entre los que se incluyen los yacimientos incoados o los ya declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).

En las áreas y yacimientos a los que se asigna este grado, únicamente se permiten actividades de índole arqueológica o patrimonial, quedando prohibido cualquier otro uso o tipo de actividad agrícola, industrial, urbanística, de extracción de áridos o realización de infraestructuras, procediéndose a la retirada paulatina de otros usos actuales.

Los yacimientos con este grado de protección pertenecen en todos los casos a la Red Primaria o Estructural.

**GRADO 2: ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Aplicable a yacimientos de valor en los que cualquier obra o cambio de uso posible exigirá una intervención arqueológica previa y, en función del interés científico o patrimonial que se desprenda de la valoración posterior de la misma, un cambio de grado de protección de los restos analizados.

**GRADO 3: ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.**

Aplicable a enclaves de interés menor y zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos.

En tales enclaves y zonas bastará un seguimiento de las obras o cambio de usos, con la consiguiente intervención arqueológica posterior si se produjeran hallazgos significativos, lo que también podría implicar su cambio de grado de protección.

**Régimen de actuación:**

La delimitación y protección de los yacimientos arqueológicos establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de La Serra d'En Galceran.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, en virtud del Art. 61 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana. De hecho, el número de yacimientos inventariados es relativamente pequeño, dada la gran extensión del término municipal, por lo que sería aconsejable la realización de un plan de prospección integral del territorio. Los yacimientos y restos arqueológicos descubiertos se añadirán a este catálogo, indicando el grado de protección en el que se incluyen.

Todo hallazgo fortuito en el término municipal de La Serra d'En Galceran. deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio, como al Servicio de Arqueología Territorial de la Consellería

de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud del artículo 65 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de Valencia.

Listado de yacimientos y grado de protección.

<b>Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>CARACTERISTICAS</b>	<b>NIVEL DE PROTECCION</b>
BIC -1	EL CASTELLAR	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-2	TOSSAL DE LA VILA	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-3	CUEVA D'EN MELIÀ	Grabados rupestres del Paleolítico.	INTEGRAL
BIC-4	TOSSAL DE ZARAGOZA	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-5	COBRAZOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-6	BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL

**ARTICULO 47. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.****SNU-PVP****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave SNU-PVP y ocupan 1.059.548 m<sup>2</sup>, lo que representa el 1,28 % del término municipal.

En la redacción del presente PGOU se ha hecho un esfuerzo especial por recoger la totalidad de las vías pecuarias, descansaderos y abrevaderos existentes en la cartografía, digitalizando su trazado y posición (en superposición de la base catastral y la base cartográfica) y aportando un nivel de definición hasta ahora desconocido que permite, fácilmente, no solo seguir el trazado de las mismas, sino también detectar algún posible error u omisión. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural.

**FONDO DOCUMENTAL DE VÍAS PECUARIAS:**

El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constará la relación de todas las cañadas, cordeles, veredas, descansaderos, abrevaderos, majadas y coladas que tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuírselo mediante el correspondiente expediente administrativo.

**REGULACIÓN DE USOS:**

En tanto no sea aprobada una regulación autonómica, se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el vigente Proyecto de Vías Pecuarias, que determina la anchura legal y necesaria de cada vía pecuaria.

Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todos momentos circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función de corredor biológico.

A su paso por el suelo urbano y urbanizable la anchura se adapta a la ordenación existente. En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente toda la ordenación se ha adaptado para respetar las alineaciones históricas de estas vías. En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente toda la ordenación deberá adaptarse para respetar las alineaciones históricas de estas vías.

Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupadas, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. No obstante, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afincado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria, previa autorización del organismo competente en la materia.

**CONSERVACIÓN Y POLICÍA:**

La Administración competente ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.

La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo autonómico competente.

Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

#### **MODIFICACIÓN DEL TRAZADO:**

Hasta que no se apruebe una normativa autonómica reguladora de la materia que modifique los siguientes criterios, el trazado de las vías pecuarias podrá ser objeto de modificación por los siguientes motivos:

- Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, se podrá variar o desviar el trazado de la vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
- Como consecuencia de una nueva ordenación territorial, el nuevo trazado que haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
- Por la realización de obras públicas. Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra una vía pecuaria, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo a la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.

Por lo demás, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o normativa que la sustituya.

#### **TIPOS DE VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias se denominan, con carácter general:

- Cañadas. Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros
- Cordeles. Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- Veredas. Las veredas son las vías que tienen una anchura no superior a 20 metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras tales como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales y traviesas.

Los abrevaderos, descanseros, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias.

Igualmente, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

**RELACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.**

A continuación se relacionan las Vías Pecuarias del Término:

Nº	NOMBRE VIA PECUARIA / DESCANSADERO	LONGITUD APROX. (M)	ANCHURA LEGAL (M)	ANCHURA NECESARIA (M)	SUPERF. NECESARIA (M <sup>2</sup> )
1	VEREDA REAL-TRAMO 1	2.800	37,61	20,89	58.492
	VEREDA REAL-TRAMO 2	550	37,61	12	6.600
	VEREDA REAL-TRAMO 3	200	37,61	10	2.000
	VEREDA REAL-TRAMO 4	800	37,61	20,89	16.712
	VEREDA REAL-TRAMO 5	200	37,61	8	1.600
	VEREDA REAL-TRAMO 6	10.000	37,61	20,89	208.900
2	PAS DE LA BODEGA	1.100	20,89	20,89	22.979
3	AZAGADOR DE BASSA NOVA	4.500	8	8	36.000
4	PASO REAL DE L'ARGILA	4.200	20,89	20,89	87.738
5	PASO DEL CAMÍ DE LES OMBRIES	3.500	8	8	38.000
6	PASO DE LA Balsa DEL BOSCH	6.000	9	9	54.000
7	PASO DEL MALLADAS	10.000	37,61	20,89	208.900
8	PASO CAMINO DE CASTELLÓN	7.000	20,89	20,89	146.230
9	PASO DEL MONTINO	7.000	10	10	70.000
10	AZAGADOR CAP DE TERME	2.800	(20-40)/2	(20-40)/2	42.000
D1	DESCANSADERO MAS D'EN GIL	300	-	-	10.000
D2	BARRANCO DE ROSILDOS	200	-	-	10.000
D3	DESCANSADERO DE CASSETES	200	-	-	10.000

**ANCHO NECESARIO DE LAS VÍAS PECUARIAS.**

Se estará a lo descrito en las actas de clasificación de las vías pecuarias de fechas (27 de octubre, 4, 10 y 24 de noviembre de 1986).

**ARTICULO 48. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE SISTEMA DE COMUNICACIONES.****SNU-PC****ÁMBITO**

Comprende aquellas áreas o franjas territoriales que afectan a las infraestructuras de comunicaciones y transportes viarios fundamentalmente, y que se señalan en los planos correspondientes con la clave SNU-PC o con las líneas de delimitación de protección de viales.

Asimismo la red municipal de carreteras y caminos está constituida por todos los que forman parte de la infraestructura agraria y de comunicación del Término Municipal, no integrados en la red básica ni local de la Comunidad Valenciana o en la Red Provincial.

Su trazado viene recogido en la cartografía base a escala 1:10.000 del presente PGOU. Pertenecen concretamente a ella, los denominados caminos rurales, así como los caminos vecinales o de propiedades no dotados de estatuto jurídico propio (títulos de propiedad o servidumbre, comunidad de usuarios, etc.).

**CONDICIONES ORDENACIÓN.**Carreteras estatales, autonómicas y provinciales.

La normativa legal está constituida por la vigente Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, así como por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

A todos los efectos:

- Para la CV-155, son 25 m. a cada lado de la carretera, a contar desde la raya blanca del arcén de cada lado.
- Para la CV-15, son 50 m. a cada lado de la carretera.

En el suelo urbano se está al cumplimiento de las alineaciones y rasantes establecidas en los planos del PGOU.

Carreteras y caminos municipales.

En la red municipal de caminos y carreteras se establece como zona de dominio público, en el ámbito de estos caminos, toda la anchura de la calzada y arcenes, los cuales están delimitados por sendas líneas situadas a las siguientes distancias del límite de calzada:

- En caminos o tramos de camino de anchura inferior a 5m.: a 1 m del arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura entre 5 y 7m.: a 2m del arcén.
- En caminos o tramos de camino de anchura superior a 7m.: a 3m del arcén.

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

Los vallados de finca, que se otorgarán previa licencia municipal, se construirán siempre fuera de la zona de dominio público establecida y siempre que sea posible, como norma general, a 3 m. del arcén; excepcionalmente podrá admitirse un vallado a menor distancia cuando exista colindante con la calzada una acequia general de riego, cuyo cajeo exterior constituye, tradicionalmente, el linde de parcela consolidado, o cuando suponga cortar arbolado de cultivo. El fin del retranqueo no es otro que servir de aparcamiento.

Se establece como zona de protección, por defecto, un espacio delimitado por dos líneas situadas a 10m. de la arista exterior de la calzada, en todos los casos. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización.

No se admite en esta zona nueva construcción ni edificación alguna, salvo que estuviera directamente vinculada con el uso agrícola de la finca (apeados, regueros, etc.) y no comporten aumento de volumen.

En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización municipal correspondiente, siempre que no comporten aumento de volumen, ni incremento en el valor de expropiación en el valor de expropiación.

En ningún caso podrán autorizarse obras o actuaciones en las zonas contiguas a las carreteras de la red municipal que disminuyan la seguridad de la vía, dificulten el funcionamiento de la misma o resulten en detrimento de las condiciones de drenaje preexistentes.

**ARTICULO 49. ORDENANZA SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CUEVAS.****SNU-PCV****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Este tipo de suelo engloba todas aquellas cuevas y cavidades catalogadas y no catalogadas. Las catalogadas, lo son de acuerdo a lo definido en el Decreto 65/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se desarrolla el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana. Asimismo, la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, declaró protegidas, con carácter general, todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas sitas en el ámbito territorial valenciano.

**ZONAS PERIMETRALES DE PROTECCIÓN.**

Con el fin de garantizar la adecuada conservación de las cavidades incluidas en el Catálogo de Cuevas de la Comunitat Valenciana, se definen los siguientes ámbitos de protección perimetral:

Perímetro de protección general

a) Para cada una de las cavidades catalogadas, se establece un perímetro de protección general definido mediante un círculo de una hectárea de superficie (equivalente a un radio de 56,4 m) centrado en cada una de las bocas de la cavidad. En este perímetro se consideran actividades no permitidas, con carácter general, aquellas que puedan representar un menoscabo de las características geológicas o biológicas de la cavidad de que se trate.

b) Cualquier actuación que represente un cambio de los usos actuales del suelo, modificaciones del hábitat, afección previsible sobre el nivel freático o alteración topográfica, deberá contar, previamente a su realización, con informe favorable de la Conselleria competente en materia de medio ambiente.

Cualquier proyecto o actuación que comporte la alteración física, total o parcial de alguna cueva o sima, o que suponga un riesgo manifiesto sobre la misma, deberá ser sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo en aquellos casos de hallazgos fortuitos en que, de acuerdo con lo regulado en esta disposición, se adopte un pronunciamiento diferente por parte de la Conselleria competente por razón de la materia

La Cueva Santa se encuentra catalogada y en su ficha se describe la presencia de fauna troglobia apreciable. Las cavidades subterráneas constituyen ecosistemas muy peculiares, caracterizados por la ausencia o escasez de luz, el elevado grado de humedad y la escasa amplitud térmica anual. Estas características condicionan de manera muy determinante el tipo de vida que pueden albergar. Por ello cabe destacar, en primer lugar, que existen especies de fauna típicamente cavernícola, que son exclusivas del subsuelo, no presentan equivalentes epígeos y han adquirido un enorme grado de especialización. Constituyen un conjunto de grupos faunísticos conocidos como troglobios. De su estudio se ocupa una rama de la Zoología que adquirió personalidad propia hace más de un siglo: la bioespeleología. Los troglobios se caracterizan, además, por la general escasez y rareza de sus poblaciones. Por ello, resultan especialmente destacables aquellos casos en que se conocen referencias fiables o capturas documentadas

**SUELO URBANIZABLE.**

**ARTICULO 50. ORDENANZA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SU-R.****SU-R****ÁMBITO**

Las zonas de Suelo Urbanizable Residencial están constituidas por las áreas que expresamente se delimitan y señalan con esta denominación. (SU-R)

Sectores 1 al 6.

**USO CARACTERÍSTICO:**

El uso característico será el Residencial.

**TIPOLOGÍAS:**

	Tipología prevista en SECTORES	Tipología prohibida en SECTORES
A - Edificación en manzana compacta	X	
B - Edificación en bloque abierto	X	
C - Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera	X	
D - Edificación vivienda unifamiliar aislada	X	

**USOS COMPATIBLES:**

	PERMITIDO	PROHIBIDO
Almacenes y Comercial	SI	
Asistencial Benéfico	SI	
Deportivo	SI	
Docente	SI	
Establecimientos públicos.	SI	
Hotelero.	SI	
Industrial.		SI
Oficinas	SI	
Servicios y dotaciones.	SI	
Viviendas.	SI	

**CONDICIONES DE LA PARCELA:**

	SUPERF. MÍNIMA	Ø MÍNIMO	FACHADA MÍNIMA
Edificación manzana compacta	100 m <sup>2</sup>	8 m	8 m.
Edificación en bloque aislado	1.000 m <sup>2</sup>	20 m	20 m
Edificación vivienda unifamiliar ente medianeras o en hilera (cada vivienda)	125 m <sup>2</sup>	5 m	5 m
Edificación vivienda unifamiliar pareada (cada viv.)	350 m <sup>2</sup>	12 m	12 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada	400 m <sup>2</sup>	15 m	15 m

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SEPARACIÓN LINDES
Edificación manzana cerrada.	3	9,50 m	100%	0
Edificación en bloque abierto..	3	9,50 m	50%	5 m
Edificación vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera.	3	9'50 m	50%	0
Edificación vivienda unifamiliar pareada.	2	6'50 m	40%	3 m
Edificación vivienda unifamiliar aislada.	2	6'50 m	30%	3 m

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales del PGOU, así como la Normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

**OTRAS CONDICIONES**

En relación con el patrimonio etnológico y previo al desarrollo de los sectores, se redactarán estudios que complementen el estudio del patrimonio etnológico concretamente afectado para poder evaluar las posibles afecciones al mismo.

Como condición de conexión e integración se solicitará para cada uno de los sectores, nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar que evalúe la posible afección de los mismos al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, así como a la incidencia sobre el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos que garantice su desarrollo.

Los futuros desarrollos podrán conectar sus infraestructuras con las del suelo urbano contiguo, siempre que éstas se encuentren completamente ejecutadas y están dimensionadas para la carga que van a recibir. Si fuese necesario cualquier suplemento de la infraestructura urbana existente como consecuencia de la puesta en carga del sector, éste correrá con el coste económico de dichas operaciones.

El resto de condiciones vienen determinadas en la correspondiente ficha de gestión de cada sector.

**ARTICULO 51. ORDENANZA SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SU-I.****SU-I****ÁMBITO**

Las zonas de Suelo Urbanizable Industrial están constituidas por las áreas que expresamente se delimitan y señalan con esta denominación. (SU-I)

Sector 1.

**USO CARACTERÍSTICO:**

El uso característico será el Industrial.

**TIPOLOGÍAS:**

	Tipología prevista en SECTORES	Tipología prohibida en SECTORES
A – Naves industriales adosadas	X	
B – Naves industriales aisladas	X	
C – Grandes industrias > 5.000 m <sup>2</sup> t	X	

**USOS COMPATIBLES:**

	PERMITIDO	PROHIBIDO
Almacenes y Comercial	SI	
Asistencial Benéfico	SI	
Deportivo	SI	
Docente		SI (salvo adultos)
Establecimientos públicos.	SI	
Hotelero.	SI	
Industrial.	SI	
Oficinas	SI	
Servicios y dotaciones.	SI	
Viviendas.	1 por parcela	

**CONDICIONES DE LA PARCELA:**

	SUPERF. MÍNIMA	Ø MÍNIMO	FACHADA MÍNIMA
A – Naves industriales adosadas	300 m <sup>2</sup>	12 m	12 m.
B – Naves industriales aisladas	600 m <sup>2</sup>	20 m	20 m
C – Grandes industrias > 5.000 m <sup>2</sup> t	5.000 m <sup>2</sup>	40 m	40 m

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SEPARACIÓN LINDES
A – Naves industriales adosadas	2	10,50 m	100%	0
B – Naves industriales aisladas	2	10,50 m	85%	5 m
C – Grandes industrias > 5.000 m <sup>2</sup> t	2	10,50 m	70%	5 m

Para el resto de condiciones de la edificación, se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales del PGOU, así como la Normativa de Habitabilidad y Diseño de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, así como cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

**OTRAS CONDICIONES**

El resto de condiciones vienen determinadas en la correspondiente ficha de gestión de cada sector.

Por el Equipo Técnico:

Jesús Delgado Correa.  
Arquitecto.

Luis de Marcos Miguel  
Arquitecto

Raquel Jordán Aldasoro.  
Arquitecta colaboradora.

## ANEXO: ALEGACIONES.

**D. Jesús Delgado Correa**, Arquitecto redactor del PGOU de Ordenación Urbana de Sierra de Engarcerán, después de estudiar las alegaciones particulares presentadas en el periodo de exposición pública,

**INFORMA:**

1.- Alegación presentada por **D. Manuel Pitarch Edo**, con registro de entrada nº 350 en el Ayuntamiento de Serrá d'En Galceran, en la que solicita que se le clasifique su propiedad situada en la calle San Cristófol nº10 de Rosildos, como Suelo Urbano Residencial tal y como lo hacían las Normas Subsidiarias.

Se acepta la alegación y el PGOU incluye dicho solar en Suelo Urbano y lo califica como Residencial Intensiva.

2.- Alegación presentada por **D. Remigio Mateu Beltrán**, con registro de entrada nº 354 en el Ayuntamiento de Serrá d'En Galceran, en la que solicita que se le clasifique su propiedad situada en la prolongación de la calle San Isidro nº19 de Serrá d'En Galceran, como Suelo Urbano Residencial puesto que reúne los servicios necesarios para cumplir la condición de solar.

Se acepta la alegación y el PGOU incluye dicho solar en Suelo Urbano y lo califica como Residencial Intensiva.

3.- Alegación presentada por **D. Manuel Fabregat Agut**, con registro de entrada nº 382 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se elimine un vial propuesto que atraviesa una edificación de su propiedad situada en la Carretera CV-15, nº38 de Ibarsos, proponiendo la solución de mover el vial a una parcela donde no existe edificación.

Se acepta parcialmente la alegación adaptándose la calle a las edificaciones existentes, sin embargo no se adopta la solución propuesta por el alegante.

4.- Alegación presentada por **D. Manuel Pitarch Tena**, con registro de entrada nº 383 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se elimine un vial propuesto que atraviesa una finca de su propiedad situada en la Carretera CV-15, al sur del municipio de Ibarsos, ; de no ser posible pide reducir la sección del vial.

Se acepta parcialmente, ya que el vial queda reducido a 12 metros.

5.- Alegación presentada por **Dña. Maria del Pilar Mateu García**, con registro de entrada nº 385 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mueva un vial propuesto que atraviesa una finca de su propiedad, situada en la CV-15 de Ibarsos y que se descalifique otra propiedad suya que está calificada en el nuevo PGOU como zona verde.

Se acepta parcialmente, ya que se mueve la calle, pero no se descalifica de zona verde la otra propiedad.

6.- Alegación presentada por **Dña. Victoria Valls Bellés**, con registro de entrada nº 386 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mueva un vial propuesto que atraviesa una edificación de su propiedad, situada en la paralela a la carretera CV-15 de Ibarsos.

Se acepta parcialmente que se mueve la calle, pero no se descalifica de zona verde la propiedad; por otra parte el problema de la recogida de aguas pluviales se resolverá en el correspondiente proyecto de urbanización, proyectando un colector que las conducirá al alcantarillado general.

7.- Alegación presentada por **D. Ricardo Dols Castell, D. Francisco Lluch Vidal, Dña. Eva Porcar Bellés, D. Roberto Porcar Bellés**, con registro de entrada nº 401 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicitan que se mantenga la calificación que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán, en el solar comprendido entre Calle Esparraguera, Avenida del Campo y Rambla Carbonera de Ibarsos.

Se acepta la alegación quedando parte del solar calificado como residencial intensiva y el resto como zona verde.

8.- Alegación presentada por **D. Manuel Safont Edo**, con registro de entrada nº 402 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la alineación que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán, en el terreno situado en las calles Molino, Vall d'Alba y calle en proyecto de Ibarsos.

Se acepta la alegación quedando el terreno calificado como residencial intensiva.

9.- Alegación presentada por **Dña Amparo Núñez Gascó**, con registro de entrada nº 420 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la calificación que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán de residencial, en el solar situado frente a la Plaza de la Iglesia de Ibarsos y que el nuevo PGOU lo califica de zona verde.

Se desestima la alegación puesto que se pretende esponjar el tejido urbano de Ibarsos, denso en la actualidad. Con ello se creará un área central de dotaciones públicas y espacios libres que dotará de gran interés urbano a la zona. Las traseras de las edificaciones existentes se regularizarán según las alineaciones que fija el PGOU, creándose un espacio peatonal que beneficie tanto a propietarios de viviendas como al resto de ciudadanos.

10.- Alegación presentada por **D. Firmo Agut Albert**, con registro de entrada nº 432 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se regularice la alineación de la trasera de su vivienda que recae en la zona verde de nueva creación.

Se acepta la alegación.

11.- Alegación presentada por **Dña Amparo Fabregat Mateu**, con registro de entrada nº 433 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la calificación de un almacén-garaje de su propiedad como residencial intensiva, de acuerdo con las anteriores Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán y que el nuevo PGOU califica como zona verde.

Se desestima la alegación puesto que dicha propiedad sale fuera de las nuevas alineaciones marcadas por el nuevo PGOU.

12.- Alegación presentada por **D. Manuel Pitarch Tena**, con registro de entrada nº 435 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se elimine un vial propuesto por el nuevo PGOU, que dejaría parte de su vivienda fuera de ordenación, sita en la CV-15 del núcleo de Ibarsos.

Se acepta la alegación.

13.- Alegación presentada por **Dña. Carmen Puchol Mateu**, con registro de entrada nº 436 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique un vial propuesto por el nuevo PGOU en el núcleo de Rosildos, que dejaría parte de su vivienda fuera de ordenación.

Se acepta parcialmente la alegación; se pretende regularizar el trazado viario de esta zona que es un tanto caótico en la actualidad, en beneficio del buen funcionamiento circulatorio de ésta y las calles colindantes. No obstante se ha reducido la calle contigua a la zona verde, pasando de 11 a 9 metros de ancho.

14.- Alegación presentada por **Dña. Josefa Albado Mateu**, con registro de entrada nº 437 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique un vial propuesto por el nuevo PGOU en la calle Vall d'Alba del núcleo de Ibarsos, que afectaría a su propiedad.

Se acepta la alegación, proponiéndose un nuevo vial con una sección de 6 metros.

15.- Alegación presentada por **D. Antonio Albado Mateu**, con registro de entrada nº 441 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique el trazado propuesto por el nuevo PGOU de la rotonda situada al sur del núcleo de Ibarsos, que afectaría a varias parcelas y una granja de su propiedad.

Se acepta la alegación, proponiéndose la nueva rotonda en terrenos que no afectarán a ninguna edificación.

16.- Alegación presentada por **D. Juan Angel Vidal Angel**, con registro de entrada nº 443 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifiquen las alineaciones propuestas por el nuevo PGOU en la Avenida de la Rambla nº28, del núcleo de Ibarsos, que afectaría a una parcela de su propiedad.

Se acepta la alegación, situando la nueva alineación en el límite de su propiedad.

17.- Alegación presentada por **Dña. Concepción Bertrán García**, con registro de entrada nº 444 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la calificación que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán de residencial, en el solar situado frente a la Plaza de la Iglesia de Ibarsos y que el nuevo PGOU lo califica de zona verde.

Se desestima la alegación puesto que se pretende esponjar el tejido urbano de Ibarsos, denso en la actualidad. Con ello se creará un área central de dotaciones públicas y espacios libres que dotará de gran interés urbano a la zona. Las traseras de las edificaciones existentes se regularizarán según las alineaciones que fija el PGOU, creándose un espacio peatonal que beneficie tanto a propietarios de viviendas como al resto de ciudadanos.

18.- Alegación presentada por **Dña. Concepción Bertrán García**, con registro de entrada nº 445 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que expone que posee una finca en el núcleo de Ibarsos que el nuevo PGOU califica como R-1; que existe una lengua de terreno que pertenece a otro propietario cuya superficie no cumple la parcela mínima; y por ello pregunta que opciones tienen para regularizar la situación.

Informamos a la propietaria de que esta cuestión se la debe resolver el técnico municipal. No obstante puede llegar a un acuerdo con el otro propietario y comprarle ese trozo de terreno.

19.- Alegación presentada por **Dña. Carmen García Bellés**, con registro de entrada nº 446 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique el trazado de la carretera de circunvalación del núcleo de Ibarsos con el fin de que no afecte a una parcela de su propiedad.

Se desestima la alegación; aunque se ha modificado el trazado con el fin de no afectar a construcciones o actividades presentes en el ámbito, es imposible no afectar a ciertas parcelas rústicas.

20.- Alegación presentada por **Dña. Carmen García Bellés**, con registro de entrada nº 447 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la calificación que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán de residencial, en el solar situado frente a la Plaza de la Iglesia de Ibarsos y que el nuevo PGOU lo califica de zona verde.

Se desestima la alegación puesto que se pretende esponjar el tejido urbano de Ibarsos, denso en la actualidad. Con ello se creará un área central de dotaciones

públicas y espacios libres que dotará de gran interés urbano a la zona. Las traseras de las edificaciones existentes se regularizarán según las alineaciones que fija el PGOU, creándose un espacio peatonal que beneficie tanto a propietarios de viviendas como al resto de ciudadanos.

21.- Alegación presentada por **Dña. Concepción Bellés**, con registro de entrada nº 448 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga el ancho de seis metros de la calle Vall D'Alba del núcleo de Ibarsos que contemplaban las Normas Subsidiarias de La Serra d'En Galcerán.

Se acepta la alegación proponiéndose un nuevo vial con una sección de 6 metros.

22.- Alegación presentada por **Dña. Concepción Bertrán García**, con registro de entrada nº 449 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique el trazado de la vía de nueva creación que bordearía el núcleo de Els Ibarsos, con el fin de que no afecte a su parcela.

Se desestima la alegación; aunque se ha modificado el trazado con el fin de no afectar a construcciones o actividades presentes en el ámbito, es imposible no afectar a ciertas parcelas rústicas.

23.- Alegación presentada por **D. Juan Carlos Mateu Castell**, con registro de entrada nº 450 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la clasificación de suelo urbano y la calificación de núcleo histórico de un solar de su propiedad situado en la calle Herminio Salvador del núcleo de La Serra d'En Galcerán.

Se acepta la alegación modificando el límite de suelo urbano de tal modo que la totalidad de su propiedad quede incluida dentro de esta clasificación.

24.- Alegación presentada por **D. José Sales Pitarch**, con registro de entrada nº 451 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la clasificación de suelo urbano de un solar de su propiedad situado en el núcleo de Rosildos.

Se desestima la alegación puesto que dichos terrenos no reúnen los requisitos mínimos para tener la condición de solar, como marca el artículo 6 de la LRAU.

25.- Alegación presentada por **D. Juan Manuel Enrich Marín**, con registro de entrada nº 452 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la clasificación de suelo urbano de la totalidad de un solar propiedad de la parroquia del municipio, situado en la partida Collet del núcleo de La Serra d'En Galcerán, que el nuevo PGOU incluye dentro de una zona verde; asimismo solicita se mantenga el uso terciario.

Se acepta parcialmente la alegación modificando el límite de suelo urbano de tal modo que la totalidad de la propiedad queda incluida dentro de esta clasificación; la calificación de dicho solar será de residencial extensiva, con usos dominantes y permitidos tales que permiten desarrollar la actividad actual de dicha finca.

26.- Alegación presentada por **D. José Miguel Alcalde Llavina**, con registro de entrada nº 456 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la clasificación de suelo urbano del solar de su propiedad, situado en el núcleo de Rosildos; asimismo solicita se modifique un vial que afecta un almacén agrícola y parte de una finca rústica de su propiedad.

Se acepta parcialmente la alegación incluyendo el primer solar al que hace referencia dentro del límite de suelo urbano, calificándolo de residencial intensiva; la calle de nueva creación no existe como tal, simplemente fijamos el ancho necesario de 20.89 metros de la Vereda Real, que dicta la Ley del Gobierno Valenciano 11/94 de Espacios Naturales Protegidos de 27 de diciembre. Las vías pecuarias pertenecen por definición al suelo no urbanizable. El artículo 39 de las ordenanzas del PGOU describe la naturaleza jurídica, las modificaciones de trazado, la desafectación y las limitaciones de usos de las vías pecuarias.

27.- Alegación presentada por **D. Laurentino Torres Martínez**, con registro de entrada nº 457 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se mantenga la alineación de la vivienda sita en la calle Hostal de Pou, del municipio de Rosildos .

Se desestima la alegación, puesto que las alineaciones se fijan en base a los límites de la edificación y no a los límites de una propiedad.

28.- Alegación presentada por **D. Manuel Fabregat Vallés**, con registro de entrada nº 458 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se elimine la apertura de la calle adyacente a la calle Escaleta.

Se acepta la alegación; los terrenos situados en el margen este de la citada calle seguirán clasificados como suelo no urbanizable común. La calle de la Escaleta mantendrá el ancho de 8 metros y la profundidad de la pastilla de suelo urbano residencial con calificación de núcleo histórico será de 16 metros.

29.- Alegación presentada por **Dña. Felisa Pavón Bernardo de Quirós**, con registro de entrada nº 460 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que expone varias consideraciones a cerca de la memoria y ordenanzas del PGOU de La Serra d'En Galcerán.

En cuanto a la primera consideración, el equipo redactor agradece el consejo de la alegante, no obstante le informa que en la redacción de un PGOU, los redactores se hacen eco de la información facilitada y publicada en ese momento por los organismos oficiales competentes, no pudiendo en ningún caso manipular ni modificar dicha información.

30.- Alegación presentada por **D. Ricardo Molina Pitarch**, con registro de entrada nº 473 en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita se clasifique un solar de su propiedad, situado en el núcleo de Rosildos como Suelo Urbano.

Se acepta la alegación, quedando dicha propiedad calificada como residencial intensiva.

31.- Alegación presentada por **Dña Pilar Montoliu y otros vecinos**, en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que proponen varias soluciones para la zona verde propuesta en el núcleo de Ibarsos.

Se desestima la alegación, puesto que se pretende esponjar el tejido urbano de Ibarsos, denso en la actualidad. Con ello se creará un centro de población provisto de dotaciones públicas y espacios libres que imprimirá un gran interés urbano a la zona. Las traseras de las edificaciones existentes se regularizarán según las alineaciones que fija el PGOU, creándose un espacio peatonal que beneficie tanto a propietarios de viviendas como al resto de ciudadanos. El diseño de este espacio público, así como sus materiales y soluciones técnicas se determinarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

32.- Alegación presentada por **D. Josep Manel Abad Bertrán**, en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que expone varias consideraciones a cerca de la totalidad del nuevo PGOU.

El equipo redactor agradece el interés con el cual el alegante ha leído la memoria del PGOU, no obstante le informa que en la redacción de un PGOU, los redactores han obtenido toda la información de su municipio del IVE (Instituto Valenciano de Estadística) y otros organismos oficiales pertenecientes a la Generalitat Valenciana, los cuales nos parecen una fuente muy fiable para la redacción de este tipo de documentos.

La memoria informativa se dedica simplemente a informar de la situación territorial, física, demográfica, etc. del municipio, no teniendo voluntad de imponer ningún criterio previo.

El PGOU no pretende en ningún momento dirigir a cada núcleo en ninguna dirección, simplemente expone el carácter de cada uno en la actualidad. No le parece correcto al equipo redactor, en un núcleo como el de Sierra, que es de los tres el que mayor valor paisajístico y patrimonial posee favorecer la implantación de actividades industriales, por citar un ejemplo.

Sabemos que son grandes las diferencias entre los tres núcleos y no pretendemos agrandarlas, sino más bien tratar la situación de cada uno desde el prisma adecuado. No obstante el PGOU no ha sido redactado de modo diferente para cada núcleo, pero desde la globalidad inicial con la que se trazan las directrices debemos pasar siempre a una escala más reducida y aquí es donde nos encontramos con que existen tres núcleos diferentes, que como tales deben ser tratados.

El estudio de Impacto Ambiental, se formaliza como un documento independiente al PGOU y nos consta que sí ha sido redactado por profesional competente.

Según el art.49 del RPCV, los municipios con una población inferior a 50.000 habitantes no precisan estudios de tráfico ni evaluación económica.

En cuanto a las cuestiones que plantea relacionadas con el diseño de vías perimetrales, alcantarillado, etc., le informamos que éste no es el instrumento que se encarga de definir estos elementos.

Las secciones de las nuevas calles, entendemos están bien dimensionadas; en la actualidad no es operativo realizar viales de menos de 10 metros. Suponiendo que las aceras ya ocupan 2 metros a cada lado de la calle (debemos pensar que el mobiliario urbano ocupa bastante espacio y deben poderse cruzar como mínimo dos personas a pie), nos quedan 6 metros para diseñar, bien una calle con zona de aparcamiento a un lado y un solo sentido de circulación o bien doble carril sin aparcamiento.

Comprenderá el alegante que no debemos diseñar nuevos espacios urbanos que den el mismo servicio que los que se hicieron hace un siglo, ya que las circunstancias han cambiado.

33.- Alegación presentada por **Dña. Francisca Mateu Agut**, en el Ayuntamiento de La Serra d'En Galcerán, en la que solicita que se modifique un vial propuesto por el nuevo PGOU en la calle Vall d'Alba del núcleo de Ibarsos, que afectaría a su propiedad.

Se acepta la alegación, proponiéndose un nuevo vial con una sección de 6 metros.

PGOU DE ORDENACIÓN URBANA DE LA SERRA D'EN GALCERAN.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
LA SERRA D'EN GALCERAN**

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

## DISPOSICIONES GENERALES.

### **ARTICULO 1. *Ámbito.***

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán es el instrumento urbanístico que, de forma detallada, define las estrategias de protección, rehabilitación y conservación de los bienes inmuebles y/o de los espacios y elementos de interés de todo el término municipal.

Este Catálogo se redacta en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de La Serra d'En Galcerán (**PGOU** en adelante), y conforme al ordenamiento jurídico vigente en materia urbanística, en especial la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (**LRAU** en adelante) y el decreto 201/98 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (**RPCV** en adelante), vinculando directamente el suelo, las construcciones, los espacios, entornos, ambientes y demás elementos de interés a un régimen urbanístico que, de forma reglada, condicionará y limitará el ejercicio de los derechos dominicales sobre dichos elementos.

Asimismo le es de directa aplicación la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano (**LPCV** en adelante), y subsidiariamente, la Ley del Patrimonio Histórico Español.

### **ARTICULO 2. *Contenido con eficacia normativa.***

El presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán está integrado por los siguientes documentos con eficacia normativa:

- Normativa de aplicación
- Fichas de los Elementos Catalogados
- Planos de Ordenación

### **ARTICULO 3. *Vigencia y mantenimiento del Catálogo.***

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán, tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tendrá vigencia indefinida (art. 180 del RPCV)

Deberá revisarse, no obstante, cuando se revise el PGOU o también cuando se aprueben Planes de Acción Territorial o Planes Directores de rango superior, que directamente le afecten o incidan en su competencia.

Deberá modificarse cuando sea necesario por cambios o modificaciones introducidas en el PGOU, debiéndose cumplir el art. 172.1 del RPCV en lo referente a la intervención de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural, así como el art. 168.3 del RPCV. en relación con su tramitación.

En este mismo sentido se aplicará la normativa sectorial específica que propugna la mencionada LPCV.

### **ARTICULO 4. *Interpretación de la normativa.***

El cuerpo documental dibujado del presente Catálogo tiene como único fin la localización geográfica del hito fichado y su identificación como inmueble, espacio o elemento dentro de un entorno, por lo que las hipotéticas contradicciones gráficas entre planos diferentes no afectarán a su grado de protección.

En este sentido la información gráfica será perfeccionada por los correspondientes proyectos de intervención sobre los elementos catalogados.

La parte escrita del presente Catálogo tiene como único fin la aproximación al conocimiento del bien catalogado y así poder justificar su interés como elemento fichado.

Si hay discrepancias entre los diferentes documentos que lo integran se considerará como válida la determinación que implique,

- mayor coincidencia con la realidad física del elemento catalogado.
- mayor concordancia con los criterios de aplicación municipales en relación con el Plan General, con este documento urbanístico y con los de rango superior.

No obstante y en caso de persistir las dudas, podrá pedirse dictamen al Servicio de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

## **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN.**

### ***ARTICULO 5. Clasificación, calificación y usos.***

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de La Serra d'En Galcerán no afecta al régimen urbanístico del suelo sobre el que se ubiquen los edificios, elementos y espacios que se consideren de interés; en concreto no interfiere con la clasificación, calificación ni usos del suelo propugnada por su PGOU y aspira únicamente a establecer un régimen legal para la protección de aquellos.

### ***ARTICULO 6. Protección de edificios, elementos y espacios de interés.***

Con independencia de la clasificación y calificación del suelo sobre el que se asienten, el presente Catálogo establece una serie de niveles de protección sobre los edificios, elementos y espacios que se consideren de interés.

Los edificios, elementos y espacios de interés que se incluyen en el presente Catálogo se clasifican en tres niveles de protección:

- Protección Integral
- Protección Parcial
- Protección Ambiental

### ***ARTICULO 7. Protección Integral.***

El nivel de protección integral incluye los elementos, construcciones o recintos que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

En relación con los yacimientos arqueológicos y paleontológicos este nivel propugna el máximo grado de protección, instando a su excavación, estudio e investigación, así como su posterior conservación y mantenimiento, todo ello con el estricto respeto del resto de la parcela y el entorno inmediato.

Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento y/o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones y habitabilidad del inmueble o el mantenimiento de acabados superficiales en razón del ornato y decoro públicos.

No obstante pueden autorizarse:

- A. La demolición sólo de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si la ficha correspondiente prohíbe la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva, pues la mera aparición con las labores de conservación de otros elementos similares implicará su inclusión con las mismas garantías de protección.

Ante cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Integral será preceptivo y vinculante el dictamen de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

### **ARTICULO 8. Protección Parcial.**

El nivel de protección parcial incluye los elementos, construcciones o recintos que deben ser conservados por su valor histórico o artístico, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura tipológica, arquitectónica o espacial y los que presenten un valor intrínseco por sí mismos.

En relación con los yacimientos arqueológicos y paleontológicos este nivel permite compatibilizar el máximo grado de protección para el elemento aislado catalogado, junto con el mantenimiento de las labores agropecuarias propias de la zona, así como la conservación y mantenimiento del patrimonio arquitectónico rural que se propugna desde el Plan General.

Sólo se admiten obras de excavación, rehabilitación, restauración y conservación que persigan, según los casos:

- el mantenimiento y/o refuerzo de los elementos estructurales o de soporte, con nuevas actuaciones complementarias, estructuralmente coherentes.
- la mejora de las instalaciones y de la habitabilidad del inmueble e incluso pequeñas ampliaciones funcionalmente necesarias que no afecten sensiblemente a la envolvente general del edificio.
- mantenimiento de acabados superficiales en razón del ornato y decoro públicos incluso incorporación de elementos arquitectónicos nuevos funcionalmente necesarios que no afecten sensiblemente al conjunto general del edificio.
- vaciado parcial del inmueble cuando así se justifique técnica o tipológicamente.
- pequeños trabajos de distribución y compartimentación interior siempre que mejoren y/o no desvirtúen los espacios directamente vinculados a los elementos objeto de protección parcial.

Así pues, se autoriza:

A. Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios que, como independientes o integrados en el conjunto, gocen de protección específica por este catálogo.

B. La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica en su ficha correspondiente y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si la ficha correspondiente prohíbe la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva, pues la mera aparición con las labores de conservación de otros elementos similares implicará su inclusión con las

mismas garantías de protección o, en su caso, la adscripción de todo el conjunto a la categoría de protección integral.

Ante cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Parcial será preceptivo y no vinculante el dictamen de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural.

### **ARTICULO 9. Protección Ambiental.**

El nivel de protección ambiental integra los elementos, construcciones o recintos que contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional, aun sin presentar en sí mismas un especial valor.

En relación con la conservación y el mantenimiento del patrimonio arquitectónico rural que se propugna desde el Plan General, la protección ambiental implicará una manifiesta vocación de preservar los inmuebles así catalogados.

Se admiten obras de excavación, rehabilitación, restauración y conservación así como de ampliación y nueva construcción de edificios, siempre que se adecuen al ambiente donde estén ubicadas, autorizándose en concreto:

A. La demolición de sus partes no visibles directamente desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios si fueran de interés y acometiendo la reposición del volumen preexistente o el permitido por la ordenanza, todo ello respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

B. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción.

C. La remodelación, obra de nueva planta o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del edificio y del ambiente protegido, existiendo la posibilidad de elevar la altura de la edificación hasta la permitida por su ordenanza específica.

Este grado de protección implica la relación, estudio y solución constructiva de los elementos que definen el valor ambiental a proteger, todo ello debidamente justificado en su proyecto de intervención. La mera aparición, con las labores de intervención, de elementos singulares susceptibles de protección implicará su inclusión con las mismas garantías de protección o, en su caso, la adscripción de todo el conjunto a la categoría de protección parcial o integral.

Cualquier propuesta de actuación sobre edificios, elementos y espacios catalogados con Protección Ambiental no requerirá dictamen de la Consellería tutelar en materia de Patrimonio Cultural, salvo que así se demande por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia de intervención. Este informe tendrá la condición de no vinculante.

### **ARTICULO 10. Ordenación estructural y pormenorizada.**

1.- En virtud del art. 97.1.A. del RPCV forma parte de la Ordenación Estructural del Catálogo:

- N-1 Núcleo Histórico tradicional.

2.- Según el art. 97.1.B. del RPCV forman también parte de la Ordenación Estructural del Catálogo los siguientes elementos que tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural (BIC) según el art. 2.a. de la LPCV:

- BIC-1 Zona Arqueológica. El Castellar.
- BIC-2 Zona Arqueológica. Tossal de la Vila.
- BIC-3 Zona Arqueológica. Abric D'En Meliá.
- BIC-4 Zona Arqueológica: El Tossal de Zaragoza.
- BIC-5 Zona Arqueológica: Els Cobrazos del Barranc de la Guitarra.
- BIC-6 Zona Arqueológica: El Barranc de la Guitarra.

3.- Por el art. 97.1.C. del RPCV y el art. 46 de la LPCV. forman también parte de la Ordenación Estructural del Catálogo los siguientes elementos que, respectivamente, se consideran merecedores de esta integración, o tienen la consideración de Bienes de Relevancia Local (BRL):

- BRL-1 Iglesia Parroquial.
- BRL-2 Castell Palau Casalduch.
- BRL-3 Ermita de San Miguel.
- BRL-4 Casa Palacio del Obispo Beltrán.
- BRL-5 Antigua Lonja.
- BRL-5 Nevera.
- BRL-7 Ermita de los Desamparados.

4.- Por el art. 23.2. de la LSNU, se consideran como Bienes de Relevancia Local (BRL), los siguientes asentamientos histórico - tradicionales:

- BRL-8 El Brusalet
- BRL-9 El Parral
- BRL-10 Els Albadás
- BRL-11 Els Pujols de baix
- BRL-12 Els Pujols de Dalt
- BRL-13 Els Pujols del mig
- BRL-14 Hostal del Botiguer
- BRL-15 Mas de Collet
- BRL-16 Mas de Domingo
- BRL-17 Mas de la Estrella
- BRL-18 Mas de la Marina
- BRL-19 Mas de Maio
- BRL-20 Mas de Montino
- BRL-21 Mas de Vidal
- BRL-22 Mas d'En Coll
- BRL-23 Mas d'En Favona
- BRL-24 Mas Font de Beca
- BRL-25 Mas Roig
- BRL-26 Masia Vic

### **ARTICULO 11. Régimen normativo general.**

1.- Salvo que la ficha establezca lo contrario se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado como BIC o con protección integral; si además concurre el hecho de tratarse de un yacimiento o elemento situado en Suelo No Urbanizable tendrá la calificación de Especial Protección Arqueológica en el ámbito de 200 m. de radio inmediato a él.

A tal efecto, y previo dictamen vinculante de la Consellería competente en materia de Patrimonio Cultural, se podrán conceder segregaciones de fincas con el fin de desvincular la protección establecida inicialmente sobre la totalidad de la misma, todo ello de acuerdo con la normativa específica al respecto.

2.- Los elementos catalogados con protección parcial no implican una afección sobre toda la parcela sino sobre la parte de ella que aparezca específicamente protegida en la ficha o plano, y por defecto, sobre los elementos enunciados en el párrafo siguiente.

Tendrán la consideración de elementos sujetos a protección parcial aquellos que, no estando catalogado el inmueble que los contiene, estén incluidos en la siguiente relación:

- Arcos y dinteles de piedra –con o sin dovelas- tanto estructurales como de fachada.

- Jambas y alféizares de piedra sillar.
- Fachadas de piedra sillar
- Canes, desagües, gárgolas y elementos similares de piedra.
- Pinturas, frescos y decoraciones murales
- Marcas de cantero en sillares, dataciones o inscripciones sobre dinteles, marcas y cruces sobre fitas de piedra en antiguos deslindes de vías pecuarias.
- Fósiles de valor paleontológico relevante.

3.- Tendrán la consideración de elementos sujetos a protección ambiental aquellos elementos arquitectónicos tradicionales de interés como cornisas o "rafels", pavimentos, enlosados, rejería y cerrajería, etc. que, no estando catalogado el inmueble que los contiene, tengan un indudable valor testimonial respecto de las técnicas y formas constructivas empleadas, por lo que procederá su reconstrucción o reposición mimética.

4.- Para cualquier elemento catalogado con protección parcial o integral será preceptivo y a cargo del promotor la presentación previa de un estudio redactado por técnico competente que evalúe los posibles efectos de las obras de intervención proyectadas sobre los restos de naturaleza arqueológica, paleontológica o arquitectónica, según lo estipulado en el art. 62 de la LPCV, todo ello siempre que se acometan labores de movimientos de tierras, excavación, refuerzo o nueva ejecución en la cimentación, demolición del soporte o la estructura base sobre la que se asienta el elemento, tanto en suelo público como privado.

5.- En cualquier caso y para todo el término municipal se establece el estricto cumplimiento del art. 63 de la LPCV que hace referencia al procedimiento ante la aparición ocasional de restos de naturaleza arqueológica, paleontológica o arquitectónica de posible interés, o sus indicios, en obras ya iniciadas, bien sean reformas, demoliciones, movimientos de tierras y excavaciones en zonas no protegidas inicialmente. En este caso el promotor, el constructor y los técnicos directores están obligados a paralizar de inmediato las obras, comunicar el hallazgo y, en su caso, entregar los objetos hallados a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia según dicta el art. 65 de la LPCV. Caso de no hacerlo serán responsables ante la ley y sancionable su conducta.

Asimismo, será obligatorio que en la fase de desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas se realice una prospección previa de los terrenos, sin perjuicio de las actuaciones posteriores que pudieran derivarse de estas intervenciones.

6.- En consonancia con art. 96.1 del RPCV, para todos los elementos catalogados quedará restringida la posibilidad de instalar, anuncios luminosos, carteles, marquesinas y rótulos de carácter comercial a fin de preservar la imagen exterior del inmueble, debiendo cumplir en todo caso los siguientes condicionantes:

- Sólo se podrán emplazar previa licencia o autorización municipal.
- No sobresaldrán más de 30 cm. de la fachada si están colgados de la misma, o 50 cm. si son de tipo banderola.
- No ocuparán más del 50 % del ancho de la fachada ni sobrepasarán los 70 cm. de altura.
- Se utilizarán materiales nobles como madera, forja y cerámica, excluyendo plásticos sintéticos y aluminio visto, lacado o anodizado.
- Caso de situarse paneles o carteles fijos explicativos serán tipo atril con pie de apoyo de acero inoxidable y panel negro, o combinaciones de éstos.
- Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

7.- De acuerdo también con art. 96.1 del RPCV, para todos los elementos catalogados quedarán limitadas las obras de reforma parcial de plantas bajas, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia, con estos condicionantes:

- En el proyecto de intervención se contemplará el mantenimiento de la tipología portante básica.
- Se permitirá la apertura de los huecos originales si estos estuviesen cegados.
- Solo se permitirá la apertura de nuevos huecos en aquellos casos que por causas funcionales o estéticas muy justificadas se sigan miméticamente las proporciones, materiales y acabados y complete el orden compositivo de la fachada de forma objetiva.
- En caso de discrepancia con el dictamen municipal se podrá solicitar informe vinculante a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

8.- En virtud del art. 97.2 del RPCV formarán parte de la Ordenación Pormenorizada los restantes elementos catalogados.

## INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

### **ARTICULO 12. Intervención municipal sobre los elementos catalogados.**

La intervención municipal sobre los elementos catalogados pasará por comprobar la conformidad de la legislación urbanística ante las actuaciones que se pretendan realizar sobre ellos, así como restablecer la ordenación infringida y obligar a reponerlos a su situación de origen en su caso.

La intervención municipal sobre los elementos catalogados se ejercerá mediante los procedimientos siguientes, establecidos con carácter general en el PGOU de La Serra d'En Galcerán:

- a) Licencias de intervención.
- b) Ordenes de ejecución.
- c) Ordenes de suspensión de obras u otros usos.
- d) Declaraciones de ruina.
- e) Información urbanística.

### **ARTICULO 13. Licencia de intervención sobre edificio protegido.**

Se denomina licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados.

Este régimen será de aplicación a todos los elementos catalogados cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.

No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

### **ARTICULO 14. Órdenes de ejecución. Suspensión de obras y usos.**

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, elementos y ambientes catalogados, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

#### **ARTICULO 15. Obligación de conservación y de adecuación al ambiente.**

Los propietarios de edificaciones y elementos catalogados deberán conservarlos en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos expresados en el PGOU y el art. 86 LRAU, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias según las condiciones de protección así establecidas en este Catálogo.

Las edificaciones y elementos catalogados deberán mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencias para la ejecución de obras o para la instalación de cualesquiera elementos en las fachadas, cubiertas, medianeras y patios de los inmuebles -en el propio edificio catalogado o en los del entorno- si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior y, siendo visibles desde cualquier punto de la vía pública, produjeran resultados estéticamente inadecuados al entorno circundante, pudiendo así exigir la demolición de las actuaciones realizadas y de las ya existentes, así como la restitución del inmueble a su aspecto originario.

El Ayuntamiento, según ordenanza específica que aprobará a tal efecto, podrá bonificar las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas en general, y con más intensidad, aquellas que afecten a edificios, elementos o entornos catalogados.

#### **ARTICULO 16. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.**

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción, elemento o edificio catalogado, el terreno subyacente afecto al bien permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Consellería competente en la tutela de los Bienes Culturales.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

#### **ARTICULO 17. Patrimonio Etnológico.**

En cualquier posible desarrollo urbanístico del PGOU, se harán estudios que complementen el estudio del patrimonio etnológico concretamente afectado, para poder evaluar las posibles afecciones al mismo.

**LISTADO DE FICHAS*****NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (Art. 97.1.a RPCV):***

Nº	DENOMINACION	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
N-1	CASCO HISTÓRICO DE SIERRA	Conjunto viviendas.	INTEGRAL

***YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (Art. 97.1.b RCPV y Art. 2.a LPCV):***

Nº	DENOMINACION	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BIC -1	EL CASTELLAR	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-2	TOSSAL DE LA VILA	Restos recinto amurallado.	INTEGRAL
BIC-3	CUEVA D'EN MELIÀ	Grabados rupestres del Paleolítico.	INTEGRAL
BIC-4	TOSSAL DE ZARAGOZA	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-5	COBRAZOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL
BIC-6	BARRANC DE LA GUITARRA.	Yacimiento.	INTEGRAL

***BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (Art. 97.1.c RCPV y Art.46 LPCV):***

Nº	DENOMINACIÓN	CARACTERISTICAS	NIVEL DE PROTECCION
BRL-1	IGLESIA PARROQUIAL	Archivo del siglo XVI	INTEGRAL
BRL-2	CASTELL-PALAU CASALDUCH	Actual Ayuntamiento.	INTEGRAL
BRL-3	ERMITA DE SAN MIGUEL	Conserva muestras pictóricas de reconocido valor artístico.	INTEGRAL
BRL-4	CASA-PALACIO DEL OBISPO BELTRÁN	Conjuntos cerámicos de interés: cocinas y pavimentos.	PARCIAL
BRL-5	ANTIGUA LONJA	Actual local de jubilados.	PARCIAL
BRL-6	NEVERA	Pozo de nieve urbano	INTEGRAL
BRL-7	ERMITA DE LOS DESAMPARADOS.	Construcción del S. XVIII	INTEGRAL.

**BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (Art. 23.2. LSNU):**

<b>Nº</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>NIVEL DE PROTECCION</b>
BRL-8	El Brusalet	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-9	El Parral	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-10	Els Albadás	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-11	Els Pujols de baix	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-12	Els Pujols de Dalt	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-13	Els Pujols del mig	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-14	Hostal del Botiguer	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-15	Mas de Collet	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-16	Mas de Domingo	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-17	Mas de la Estrella	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-18	Mas de la Marina	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-19	Mas de Maio	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-20	Mas de Montino	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-21	Mas de Vidal	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-22	Mas d'En Coll	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-23	Mas d'En Favona	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-24	Mas Font de Beca	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-25	Mas Roig	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU
BRL-26	Masia Vic	Asentamiento rural - histórico	Art 23.3. LSNU

## FICHAS DEL CATALOGO

# CASCO HISTÓRICO DE SIERRA

N-1

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

El presente casco histórico se funda durante el dominio musulmán que ubicó un castillo en la parte montañosa que domina el actual municipio y a su alrededor un pequeño pueblo agrícola o alquería.

## ESTADO DE CONSERVACION

Ruinas históricas en mal estado.

## USO ACTUAL

Zona Residencial

## USO PROPUESTO

Zona residencial.

## ENTORNO DE AFECCION

El delimitado en el plano de ordenación del PGOU.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se regirá por el Título II y el artículo 39.2 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano.

# EL CASTELLAR

BIC-1

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Yacimiento ibérico fortificado en el que se conservan restos de estructuras y del recinto amurallado abarcando una extensión de unos 200 m2.

Huso: 30

X: 755376

Y:4462423

## ESTADO DE CONSERVACION

Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento se observa su mal estado de conservación, actualmente ocupado por una espesa vegetación que dificulta la localización de cualquier restos que lo testimonie.

## USO ACTUAL

Zona Arqueológica.

## USO PROPUESTO

Zona Arqueológica.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# TOSSAL DE LA VILA

BIC-2

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Asentamiento con una amplio campo visual sobre la Rambla Carbonera con restos de estructuras y cerámicos sobre una superficie de 2400 m2.

Huso: 30

X: 752201

Y:4461841

## ESTADO DE CONSERVACION

Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento se observa su mal estado de conservación, actualmente ocupado por una espesa vegetación que dificulta la localización de cualquier restos que lo testimonie, simplemente escasos fragmentos cerámicos que lo evidencian.

## USO ACTUAL

Zona Arqueológica.

## USO PROPUESTO

Zona Arqueológica.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# CUEVA D'EN MELIÀ

**BIC-3**

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Grabados de estilo Paleolítico en abrigo.

“El abrigo se localiza en un banco de calizas dolomíticas en la margen derecha del Barranc de la Guitarra a 650 m por encima del nivel del mar. Tiene unas dimensiones de 8 m de longitud por 3 de profundidad máxima y altura de 5 m. Se han identificado un total de 35 motivos, todos ellos realizados mediante la técnica del gravado por incisión fina y trazo múltiple. Predominan los signos muy simples como haces de trazos y raspados y hay también zoomorfos realizados mediante dos convenciones: unos de tendencia naturalista y otros muy esquematizados”.

Huso: 30

X: 751956

Y:4463264

## ESTADO DE CONSERVACION

Regular.

## USO ACTUAL

Zona Arqueológica.

## USO PROPUESTO

Zona Arqueológica.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# TOSSAL DE ZARAGOZA

**BIC-4**

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Yacimiento Inédito aportado por Miguel Agueras (Forestal) y Ramiro Pérez Milian (Arqueólogo).

Según la fuente: "Los restos de cerámica posiblemente islámica, no se localizan en el mismo pico, sino hacia Sarratella y Albocàsser, siempre en la cumbre, en una especie de bancales llenos de matorral de escasa talla y bosque de sabinas".

Realizada la comprobación sobre campo de este yacimiento, los escasos restos cerámicos localizados en superficie, remiten a un contexto mucho más avanzado de época moderna-contemporánea. No obstante, la vegetación existente actualmente a la zona ha imposibilitado la comprobación exhaustiva de la misma. Se supervisó una extensión con un eje longitudinal de 500 m.

Huso: 30  
X: 755135  
Y:4464507

## ESTADO DE CONSERVACION

Regular.

## USO ACTUAL

Zona Arqueológica.

## USO PROPUESTO

Zona Arqueológica.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# ELS COBARXOS DEL BARRANC DE LA GUITARRA

**BIC-5**

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

	<p><b>CARACTERISTICAS</b></p> <p>Grabados de estilo paleolítico.</p> <p>“Abrigos localizados en la margen derecha del Barranc de la Guitarra, usados hasta fecha reciente como aprisco de ganado y refugio de pastores. En la cavidad más profunda se conserva un cruciforme gravado mediante técnica del piqueteado. Los brazos horizontales están cruzados por trazos menores”.</p> <p>Huso: 30 X: 751797 E Y:4463326 N</p>
	<p><b>ESTADO DE CONSERVACION</b></p> <p>Regular.</p>
	<p><b>USO ACTUAL</b></p> <p>Zona Arqueológica.</p>
	<p><b>USO PROPUESTO</b></p> <p>Zona Arqueológica.</p>

**ACTUACIONES**

Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# BARRANC DE LA GUITARRA

**BIC-6**

BIEN DE INTERES CULTURAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

## CARACTERISTICAS

Grabados de estilo Paleolítico.

“Los grabados se localizan en el tramo medio del Barranc de la Guitarra, en el mismo lecho del barranco, a 636 m sobre el nivel del mar. Su curso se encuentra delimitado por alturas de diversa consideración, como el Tossal de Zaragoza (1081 m), o el de Vila (951 m) mientras que frente a su desembocadura se levanta el Tossal d’Espaniguera. Los grabados se han ejecutado sobre una plataforma calcárea en el lecho del barranco que tiene una superficie aproximada de unos 6 metros cuadrados. En el conjunto se han documentado dos figuras realizadas con la técnica del repiqueteado múltiple. La figura 1 está formada por un trazo recto vertical, otro horizontal también recto, que se cruza con el anterior formando una cruz latina y un último trazo en forma de tres cuartos de círculo que se cruza en la parte inferior del trazo vertical. La figura 2 es semejante a la figura 1, la principal diferencia radica en la forma de la mitad inferior, donde encontramos un círculo completamente cerrado atravesado por el trazo vertical. Asimismo las proporciones de los dos trazos rectos que forman la cruz, no permiten definir una cruz latina con la misma claridad que en el caso anterior. A ello debemos añadir un trazo ligeramente oblicuo que parte del interior del círculo, en su tramo inferior, atravesándolo y prolongándose varios centímetros. La figura 1 podría corresponderse con un antropomorfo masculino y la figura 2 un antropomorfo femenino”.

Huso: 30

X: 752239 E

Y:4463124 N

## ESTADO DE CONSERVACION

Regular.

## USO ACTUAL

Zona Arqueológica.

## USO PROPUESTO

Zona Arqueológica.

**ACTUACIONES**

Cualquier actuación se regirá por el Título III de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano .

Incluido en el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica (SNU-PA), que establecen un radio de protección de 200 metros hasta la elaboración de un Plan Especial de Protección.

# IGLESIA PARROQUIAL

BRL-1

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Edificio parroquial de estilo barroco construido en los siglos XVII y XVIII.

## ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

## USO ACTUAL

Iglesia Parroquial.

## USO PROPUESTO

Iglesia Parroquial.

## ENTORNO DE AFECCION

Mnzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrá por el Título II de la Ley 5/2007.

# CASTELL-PALAU CASALDUCH

BRL-2

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Edificio de estilo gótico construido que cuenta con una cocina del siglo XVI. Ha sido recientemente restaurado y adaptado a funciones de uso administrativo.

## ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

## USO ACTUAL

Ayuntamiento.

## USO PROPUESTO

Ayuntamiento.

## ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título II de la Ley 5/2007.

# ERMITA DE SAN MIGUEL

BRL-3

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



CARACTERISTICAS

ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

USO ACTUAL

Iglesia.

USO PROPUESTO

Iglesia.

ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

ACTUACIONES

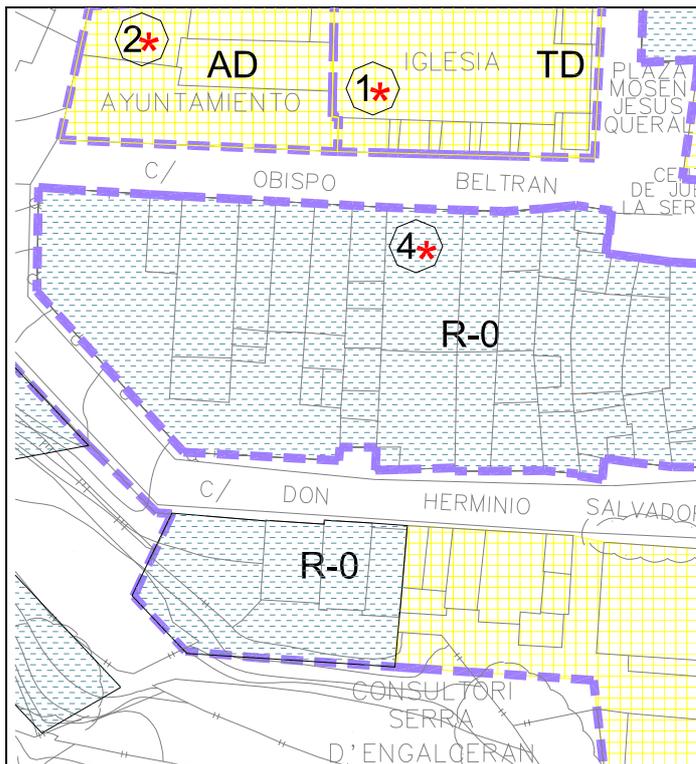
Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

# CASA-PALACIO DEL OBISPO BELTRÁN

BRL-4

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL



## CARACTERISTICAS

La Casa Palacio del Obispo Beltrán se encuentra en el número 5 de la Calle del mismo nombre. Se encuentra distribuida en planta baja y dos pisos. En planta baja se encuentra el vestíbulo, con el pavimento de canto rodado, la cocina, varias habitaciones, un patio interior y las escaleras de acceso al primer y segundo piso.

La edificación es del último cuarto del siglo XVIII y ha sido objeto de varias reformas para permitir su habitabilidad. Responde al tipo de vivienda rural de la zona, para una familia acomodada.

## ESTADO DE CONSERVACION

Regular.

## USO ACTUAL

Vivienda.

## USO PROPUESTO

Museo.

## ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título II de la Ley 5/2007.

# ANTIGUA LONJA

**BRL-5**

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION PARCIAL



## CARACTERISTICAS

La lonja se encuentra ocupando la totalidad del edificio, que cuenta en planta superior con la sala a la que se accede por una escalera independiente que existe en la parte más alta de la fachada a la plaza de la iglesia. El espacio es único y autónomo sin comunicaciones.

La fachada principal presenta dos arcos de medio punto de 3.50 m. de luz y 2.90 m. de altura cada uno, aunque el derecho se halla seccionado debido a una segregación de la propiedad.

## ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

## USO ACTUAL

Local de jubilados.

## USO PROPUESTO

Local de jubilados.

## ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título II de la Ley 5/2007.

# NEVERA

**BRL-6**

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Pozo de nieve urbano. Exteriormente está formada por una pared con una pequeña reja a nivel del suelo, que tiene el aspecto de depósito de agua. La parte interior de esta construcción, tan modificada exteriormente, es una nevera, ligeramente transformada, una de las más bien conservadas de la provincia de Castellón.

## ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

## USO ACTUAL

Pozo de nieve urbano

## USO PROPUESTO

Museo.

## ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se registrará por el Título II de la Ley 5/2007.

# ERMITA DE LOS DESAMPARADOS

BRL-7

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL



## CARACTERISTICAS

Construcción del S. XVIII a base de muro de mampostería.

## ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

## USO ACTUAL

Ermita.

## USO PROPUESTO

Ermita.

## ENTORNO DE AFECCION

Manzana completa.

## ACTUACIONES

Cualquier actuación se regirá por el Título II de la Ley 5/2007.

## EL BRUSALET

BRL-8

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		10.315 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		30
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		36
EDIFICABILIDAD ACTUAL		13.156 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		2.631 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		219 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.		
- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.		

## EL PARRAL

BRL-9

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		6.199 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		28
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		34
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.862 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		972 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		87 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

## ELS ALBADAS

BRL-10

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.922 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		12
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		14
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.834 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		767 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		160 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

## ELS PUJOLS DE BAIX

BRL-11

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		5.467 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		16
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		19
EDIFICABILIDAD ACTUAL		5.490 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.098 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		172 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con traslado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

## ELS PUJOLS DE DALT

BRL-12

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.333 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		12
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		14
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.312 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		862 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		180 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Accion territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

## ELS PUJOLS DEL MIG

BRL-13

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.866 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		22
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		26
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.236 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		847 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		96 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con traslado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

- Dado que el asentamiento rural se encuentra situado en zona de riesgo 6 según el Plan de Acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana. (PATRICOVA), cualquier actuación de nueva planta se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 26 al 29 del PATRICOVA. Asimismo, quedarán prohibidos los usos y actividades señalados en el art. 22.

## POSADA DEL BOTIGUER

BRL-14

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		10.037 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		21
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		25
EDIFICABILIDAD ACTUAL		7.656 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.531 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		182 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.		
- Dado que el asentamiento rural se encuentra atravesado por la Vereda Real, cualquier actuación en la vía pecuaria requerirá el informe favorable del Servicio territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.		

## MAS DEL COLLET

BRL-15

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.382 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		9
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		11
EDIFICABILIDAD ACTUAL		2.672 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		534 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		148 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.
- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable
- Dado que el asentamiento rural se encuentra atravesado por el Paso del Montino, cualquier actuación en la vía pecuaria requerirá el informe favorable del Servicio territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

## MAS DE DOMINGO

BRL-16

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.693 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		17
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		20
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.670 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		734 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		108 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con traslado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

## MAS DE LA ESTRELLA

BRL-17

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		799 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.052 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		210 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		88 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

## MAS DE LA MARINA

BRL-18

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.954 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		10
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		12
EDIFICABILIDAD ACTUAL		2.770 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		554 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		139 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.

## MAS DE MAIO

BRL-19

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		1.519 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		7
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		8
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.390 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		278 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		99 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente

**Condiciones:**

- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.
- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.

## MAS DE MONTINO

BRL-20

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		12.962 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		30
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		36
EDIFICABILIDAD ACTUAL		8.986 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.797 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		150 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.		

## MAS DE VIDAL

BRL-21

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		3.516 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.848 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		370 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		154 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- Dado que el asentamiento rural se encuentra afectado por la zona de Espacio Libre de Reserva Viaria, conforme a la Ley de Carreteras 6/1991 de la Comunidad Valenciana modificada el 30 de diciembre de 2005, cualquier actuación en la zona de afección requerirá el informe favorable de la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas.		

## MAS D'EN COLL

BRL-22

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		6.594 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		34
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		41
EDIFICABILIDAD ACTUAL		8.440 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		1.688 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		124 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.		

## MAS D'EN FABONA

BRL-23

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		5.876 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		18
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		22
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.820 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		964 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		134 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		

## MAS DE LA FONT DE BECA

BRL-24

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.413 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		19
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		23
EDIFICABILIDAD ACTUAL		4.066 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		813 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		107 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	No posee abastecimiento
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se regirán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		
- No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en tanto en cuanto no se tenga garantizado el suministro de agua potable.		

## MAS ROIG

BRL-25

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		4.366 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		9
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		11
EDIFICABILIDAD ACTUAL		3.010 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		602 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		167 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		

## MASIA VIC

BRL-26

<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>No Urbanizable Común 2</b>
USO CARACTERISTICO		RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL
SUPERFICIE TOTAL		2.139 m <sup>2</sup>
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		6
Nº VIVIENDAS MÁXIMO PERMITIDAS		7
EDIFICABILIDAD ACTUAL		1.492 m <sup>2</sup> t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD PERMITIDA		298 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA		124 m <sup>2</sup>
NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE		Ordenanza SNU-C.2
DOTACIONES	Saneamiento	Servicio bimensual de recogida y limpieza de fosas sépticas con tralado posterior a la depuradora municipal.
	Agua Potable	Abastecimiento por concesión administrativa FACSA
	Luz	Abastecimiento por IBERDROLA
	Residuos	Concesión Administrativa FCC Medio Ambiente
<b>Condiciones:</b>		
- Estos asentamientos se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de la LSNU.		

## PLANOS

En los planos de Ordenación del término municipal, así como en los de cada núcleo de población aparecen delimitados y enumerados los elementos incluidos en el presente catálogo.