

Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori

Anuncio de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori sobre aprobación definitiva del Plan General de Montserrat (Expte. 20150087).

ANUNCIO

Expte. 20150087

Montserrat

Plan General

Acuerdo

En relación con el Plan General, remitido por el Ayuntamiento de Montserrat, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Plan General del municipio de Montserrat superó la fase de Concerto Previo, obteniéndose informe favorable de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 14 de febrero de 2005.

El Pleno municipal de fecha 11 de diciembre de 2006, acordó someterlo a información pública, mediante anuncio publicado en diario no oficial de amplia difusión "Levante-EMV" de 26 de diciembre de 2006, y en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana n.º 5.425, de fecha 10 de enero de 2007. Tras exponerlo al público, se aprueba provisionalmente el 23 de abril de 2007, volviéndose a exponer al público de nuevo por estar sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica.

El 20 de enero de 2010 la Dirección General de Gestión del Medio Natural emite el correspondiente Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental, en base al Documento Consultivo remitido por el Ayuntamiento en fecha 16 de septiembre de 2009.

La Dirección General de Evaluación Ambiental emite la correspondiente Memoria Ambiental el 14 de marzo de 2012.

Por acuerdo del Pleno municipal de 25 de septiembre de 2013 se acordó cometer a información pública el Plan General, mediante anuncio publicado en diario no oficial de amplia difusión "Levante-EMV" de 1 octubre de 2013, y en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana n.º 7.124, de fecha 3 de octubre de 2013.

Por acuerdo del Pleno municipal de 29 de enero de 2015 se aprobó provisionalmente dicho Plan General.

El 16 de marzo de 2015 y 1 de septiembre de 2015 se remite a esta Dirección Territorial documentación relativa al Plan General.

En fecha 2 de noviembre de 2015 se reciben adendas relativas al uso industrial y comercial, a telecomunicaciones, a sanidad, a riesgos y a derechos mineros, las cuales fueron remitidas a los órganos pertinentes para su valoración.

En fecha 3 de diciembre de 2015, se recibe adenda complementaria, así como adenda relativa a la gestión urbanística en los suelos urbanos de urbanizaciones y colonias.

Con fecha 7 de marzo de 2017 el Ayuntamiento aporta texto refundido del Plan General con objeto de dar cumplimiento a las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 18 de diciembre de 2015, en la que se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente.

Con fecha 30 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento acordó someter a información al público nuevo texto refundido del Plan General, con objeto de subsanar las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de julio de 2017. El Texto Refundido del Plan General junto con sus estudios complementarios fue expuesto al público durante 45 días, sometiéndose a anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana n.º 8187 de fecha 11 de diciembre de 2017, y en el diario no oficial de amplia difusión "Levante-EMV" de 12 de diciembre de 2017. Durante la exposición al público se han presentado 9 alegaciones, las cuales se estimaron o desestimaron conforme al informe de propuesta del equipo redactor.

El ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 5 de marzo de 2018 acordó aprobar provisionalmente el Texto Refundido del Plan General, el cual es remitido y tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo con fecha 3 de abril de 2018.

DOS.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Texto refundido del Plan General aportado consta de:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Planos de información
- Planos de ordenación;
- Normas Urbanísticas, Fichas de Planeamiento y Gestión, Fichas de Zonas de Ordenación Urbanística y Fichas de Programas del Paisaje.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Informe de viabilidad económica.
- Informe de sostenibilidad económica.

TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROYECTO

El objeto del Proyecto es la revisión del Plan General aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo (en adelante CTU) el 16 de febrero de 1994, publicado en el BOP de fecha 2 de mayo de 1994 y en el DOCV de 25 de marzo de 1994.

Del contenido del Plan, cabe destacar los siguientes aspectos:

A. Aspectos Territoriales.

El término municipal de Montserrat se localiza en la comarca de la Ribera Alta, en la provincia de Valencia, con una superficie de 45,68 km², lindando al norte con los términos municipales de Torrent y Turís, al sur con el de Montroi, Real, Llombai y Picassent, al este con Picassent y Llombai, y al oeste con Turís, Montroi y Real.

Montserrat cuenta con 7.133 habitantes, según datos del Padrón Municipal de 2012.

De las 4.560 ha que tiene el término municipal de Montserrat, el 10,9 % estaría ocupados por usos urbanísticos, ya sea residencial, industrial u otros; y mas de 2.650 ha, aproximadamente el 58 %, estaría dedicado a usos agrícolas. También hay que destacar los usos forestales con más del 30%.

El elevado uso residencial se debe a que en las últimas décadas Montserrat ha acogido diversas urbanizaciones, principalmente de segunda residencia. Actualmente existen 11 urbanizaciones y 15 colonias. También han proliferado un gran número de edificaciones fuera de ordenación.

Por lo que respecta al Modelo Territorial Vigente es el definido por el Plan General aprobada el 16 de febrero de 1994, con varias modificaciones puntuales.

El municipio tiene un núcleo urbano principal y varios núcleos de población dispersos entre urbanizaciones y colonias.

A poca distancia del área urbana residencial y en su parte sur, se encuentra el polígono industrial principal, formado a ambos lados de la carretera que lleva a Montroi. Está separado de la zona residencial por el barranco de l'Agroix.

También existe una zona industrial más pequeña sobre la misma carretera de Torrent a Montserrat, situada al noreste de la zona residencial y otra UE 4/A que no se ha ejecutado y donde se emplaza la Cooperativa Agrícola.

En el término existen además diversos núcleos de población de segunda residencia, denominados "urbanizaciones" y "colonias". Las primeras tienen su origen en un planeamiento parcial iniciado en la década de los años 60 o 70 y con diversos grados de tramitación, aprobación y ejecución. Las urbanizaciones están urbanizadas, y de ellas cuentan con red de alcantarillado y depuración Virgen de Montserrat, Huerto de la Rabassa, Maset del Pou y Nuestra Señora de la Asunción; Tros Alt y El Alt depurarán en el Sector Vertix cuando se ejecute. Para Monte Rosado, El Flare, Monte Cabrera y Colinas de Venta Cabrera se está redactando un proyecto de Colectores conectados a la depuradora mancomunada. Montur está dentro de un ámbito mayor que gestiona el Ayuntamiento de Turis.

Las Colonias son núcleos de suelo urbano con Unidad de Ejecución delimitada, que tienen su origen en el Plan General de 1994 y vienen de reclasificaciones directas de suelo no urbanizable donde existían núcleos más o menos consolidados. Su urbanización debe completarse con la redacción del correspondiente Programa y Proyecto de Urbanización.

En el término municipal encontramos varias infraestructuras viarias: CV-405, CV-415, CV-416, así como las proyectadas variante de la CV-405 y nueva autovía CV-50.

El término municipal es cruzado por dos líneas eléctricas de alta tensión, además existen multitud de líneas de media y baja tensión, así como centros de transformación.

Según la Memoria Justificativa del documento, del proceso de ejecución del plan, cabe extraer las siguientes conclusiones que, inciden en los objetivos a cubrir por el nuevo Plan:

Respecto al suelo residencial, se está desarrollando, la mayor parte del suelo urbano residencial y del suelo urbanizable residencial que venía así clasificado en el vigente Plan General. Junto con el Sector Vertix XXI, el Ayuntamiento ha entendido necesario, la reclasificación de dos nuevos Sectores para atender dos tipos de demandas, la de los habitantes del propio casco urbano que quieren seguir viviendo en esta tipología, y la del adquirente de vivienda de protección oficial.

En cuanto al Suelo industrial, agotado el existente, se reclasifican dos nuevos Sectores Industriales para la instalación de medianas y pequeñas empresas, así como posibles oportunidades industriales de ciertas actividades derivadas de la agricultura.

Las dotaciones, respecto a las previstas en el Plan General vigente, desarrolladas o no, se mantienen. Por otro lado, se aumenta la previsión de suelo para: Educativo, Centro de Salud, Policía y otros servicios generales, zonas verdes y espacios públicos, con respecto a la situación actual, adscribiéndose los sistemas generales a los diferentes Sectores de suelo urbanizable.

El municipio se ve afectado por el Plan de Acción de Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); también estaría afectado por las servidumbres asociadas al aeropuerto de Manises y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Albufera, en lo que se refiere a las condiciones que deben cumplir los vertidos dentro de su cuenca.

B. Nuevo modelo territorial.

La redacción del nuevo Plan General tiene la intención de cubrir los objetivos siguientes:

a) Adecuación a los criterios de clasificación del suelo fijados en la Ley estatal vigente, con las modificaciones introducidas por las Leyes y Reglamentos autonómicos con contenido urbanístico.

b) Introducir nuevas infraestructuras viarias de vertebración del municipio, adicionales a la red de comunicaciones interurbanas, variante de la CV-405 y CV-50.

c) Introducir modificaciones en el vigente modelo territorial consistentes en:

c.1 Aumento de la superficie industrial en la parte suroeste del casco urbano.

c.2 Incorporar la ordenación del Sector Vertix XXI, de tramitación anterior al presente plan.

c.3 Reclasificación de suelo para dos Sectores residenciales nuevos, Suaira, y Llar Jove, con reserva de suelo para promoción pública de vivienda.

c.4 Reclasificación de suelo para dos Sectores industriales nuevos, Altets y Valletes.

d) Establecer una clara división del territorio en zonas, que conlleva una regulación más detallada de los parámetros de la edificación así como del régimen de usos.

El nuevo modelo territorial propuesto, plantea un nuevo ensanche del casco urbano desarrollándose con continuidad respecto a la trama urbana consolidada. De un lado, se apuesta por el crecimiento residencial en dirección sur hacia el barranco que constituye el límite del Sector. El crecimiento hacia el Este se completará con el desarrollo de la UE-7/2A que cierra el espacio entre la CV-405 y la montaña del Castellet. Al el Norte el crecimiento está agotado teniendo como límite también, la montaña del Castellet. Hacia el Oeste no se plantea crecer, habiéndose proyectado la ampliación del polideportivo al otro lado del barranco de Buschahita que limita la expansión residencial en esa dirección.

Respecto al núcleo urbano de la ciudad se plantea el mantenimiento de la ordenación existente y con las tipologías de casa de pueblo y de baja densidad.

Con este nuevo modelo propuesto, se prevé un aumento de población de 14.006 nuevos habitantes, con 6,670 nuevas viviendas, los cuales sumándolos a la población actual (7.133 habitantes), darían una previsión de población de 21.139 habitantes totales.

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

Constituyen las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del municipio de Montserrat, las siguientes:

1. Ordenación de todo el término municipal para el mejor uso y disfrute colectivo, subordinando los intereses particulares al bien común.

2. Mantenimiento de la estructura actual del casco urbano, conservando su idiosincrasia y características propias, cambiando las ordenanzas anteriores en lo indispensable para responder a las nuevas necesidades.

3. Dar respuesta a las necesidades surgidas de la evolución económica, demográfica y sociológica.

4. Previsión de la superficie de suelo urbanizable hasta una dimensión de factible gestión en el próximo decenio.

5. Crecimiento moderado del suelo urbanizable residencial. Junto con el Sector Vertix XXI, se crean dos zonas lindantes a la población, el Sector Llar Jove, destinado en parte a VPP y el Sector Suaira, de media densidad.

6. Satisfacer la demanda de vivienda de protección pública, con la previsión de reserva de suelo dentro del Sector de nueva creación Llar Jove.

7. Apostar decididamente por un aumento y mejora de los espacios públicos dedicados a la práctica deportiva y al esparcimiento de la población.

8. Dotar de la totalidad de los Servicios Urbanísticos básicos a las Colonias, así como aquellas otras zonas que se encuentran en la situación denominada por la LUV como “Áreas Semiconsolidadas”.
9. Establecer una división racional de la ciudad en diferentes zonas de ordenación, fijando los elementos oportunos que marquen una clara separación de las zonas residenciales con las terciarias y de uso dominante industrial.
10. Dotar al municipio de un suelo industrial suficiente apto para la ubicación de talleres y almacenes, con el fin de evitar su implantación en el casco urbano o en otro municipio.
11. Facilitar el traslado de determinadas actividades industriales o terciarias ubicadas en el casco urbano, hacia los Polígonos industriales.
12. El Ayuntamiento desarrollará y urbanizará preferentemente por gestión directa aquellas áreas con infraestructura deficiente y hacer posible el cumplimiento de los objetivos del presente plan.
13. Ordenar y regular normativamente el suelo no urbanizable, en función de las diferentes zonas en que queda estructurado.
14. Mantener y recuperar en lo posible suelo no urbanizable que tenga buenas condiciones paisajísticas y naturales. En este aspecto las medidas de planeamiento y gestión deben ir acompañadas del consecuente ejercicio de la Disciplina urbanística.
15. Minimizar el impacto generado por la aparición de núcleos de edificación fuera de los suelos urbanizables, que carecen de legalidad urbanística, además de servicios y de cualquier tipo de ordenación.
16. Recuperación de los espacios naturales del Castellet, que además de su potente imagen conformadora del paisaje característico de Montserrat, tiene una ubicación inmejorable dada su inmediatez a la población, mediante los ingresos derivados de la cesión del 15% del aprovechamiento tipo que corresponde a los nuevos sectores de suelo urbanizable.
17. En los Núcleos de viviendas consolidadas en Suelo No Urbanizable, la ordenación urbanística de los terrenos se llevará a cabo mediante Plan Especial, que además deberá contemplar un estudio exhaustivo de los límites, considerando que la delimitación incluida en el PGOU es de carácter orientativo. Corresponde aplicar el régimen de Minoración de Impactos territoriales, desarrollado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable. Estas medidas podrán implementarse mediante Planes Especiales.
18. Delimitación de Unidades de Ejecución en varias Urbanizaciones con el objeto de completar la urbanización y la cesión del suelo dotacional de zonas verdes y viales.
19. No se podrán emprender actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda.

D. Clasificación del suelo.

D.1. Suelo urbano.

Se clasifica como suelo urbano una superficie de 4.867.745 m²:

La clasificación se justifica en los criterios establecidos en el Art.10 de La LUV, y en la condición básica del suelo urbanizado establecida por el R.D.L. 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU.

Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas, los suelos urbanos con urbanización consolidada.

Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas, los suelos urbanos sin urbanización consolidada, que el Plan clasifique así porque:

- Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

- Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un Sector de planeamiento parcial.

El Plan General incluye diversos núcleos de población de segunda residencia, denominados “urbanizaciones” y “colonias”. Para ambos casos, se expone una casuística según la cual en algunos ámbitos faltaría por obtenerse y ejecutarse la mayoría de zonas verdes planificadas, así como algunos elementos viarios y servicios urbanos (como la red de saneamiento).

En el suelo urbano se delimitan un total de cinco unidades de ejecución. Se delimita una nueva unidad de ejecución la UE-1 “Nueva” en una zona con carencia de urbanización.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	SUPERFICIE (m ² s)
UE - 1 Nueva	9.673,09
UE - 7/2B	19.721,76
UE – 2A Este (Consum)	21.478,00
UE - Trinquet	7.624,76
UE-2 IND. FONT DE L'OLM	101.960,00
TOTAL	160.457,61

Asimismo se mantienen las delimitadas en las colonias existentes. Se trata de núcleos de suelo urbano con Unidad de Ejecución delimitada, con origen en el PGOU de 1994 (reclasificaciones directas de suelo no urbanizable).

COLONIAS	SUPERFICIE (m ²)
CANYADA PRIMAL I	121.487
CANYADA PRIMAL II	147.103
CANYADA PRIMAL III	219.952
MOTOR DEL VICARI	217.832
SANT VICENT	76.027
MOLLÓ BLANC	109.628
CORRAL DE XUPENO	110.327
CASA BLANCA	217.536
MONT ROSAT	136.335
LLOMA VAQUERA	137.397
L'AMISTAD	45.954
SANT JOAQUIM	115.767
BON VENT	155.762
LÀCOVA	158.111
BAIXAULI	140.285
MUTXAMEL	26.965
COSTERA BONICA	28.737
COSTERA DE L'ASSAGADOR	21.358
TOTAL	2.186.563

El Texto Refundido del PGOU agrega además las siguientes Unidades de Ejecución delimitadas en las Urbanizaciones :

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO	SUPERFICIE (m ²)
MONT ROSAT	37.715
MONT CABRERA	98.353
MASET DEL POU.	66.795
ALTS DE VENTA CABRERA	321.796
EL FLARE	56.436
TRÒS ALT.	39.158
TOTAL	620.253

D.2. Suelo urbanizable.

La superficie del Suelo Urbanizable asciende a 2.039.261 m².

Se mantienen los Sectores de suelo urbanizable residencial ya clasificados en el plan anterior, "Tossal I", "Tossal II" y "Les Crestes", todos ellos en situación de semiconsolidados por la edificación y con uso residencial extensivo de temporada. De los tres, el último es el más cercano al casco urbano, se redelimita para excluir de su ámbito el suelo forestal. También se redelimitan los Sectores Tossal I y Tossal II, para excluir de su ámbito el ancho legal de la vía pecuaria colindante a los mismos. Estos tres Sectores deberán ordenarse mediante un Plan Parcial cada uno, careciendo de ordenación pormenorizada.

Se recoge el Sector residencial extensivo que afecta a tres términos municipales "Vertix XXI" y cuenta con una instalación deportiva de relevancia (Campo de golf), que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente, y con ordenación pormenorizada. No obstante, el Texto Refundido aportado en la parte que afecta al Término municipal de Montserrat sólo asume las determinaciones estructurales del Plan Parcial aprobado definitivamente por Resolución del Director General de urbanismo del 22 de diciembre de 2009, por lo que será necesaria la necesidad de una modificación de la ordenación pormenorizada.

Como Sectores nuevos no previstos en el concierto previo se crean dos Sectores residenciales que completan el crecimiento de la población por el sur y el este, uno de media densidad "Suaira" (en el que se prevé combinar tipologías de unifamiliares y plurifamiliares) y otro con tipología de Ensanche para proporcionar una oferta abundante de vivienda protegida, "Llar Jove". Estos dos Sectores deberán ordenarse mediante un Plan Parcial cada uno, por lo que no tienen todavía ordenación pormenorizada.

También se crean dos Sectores industriales que completan el actual polígono ubicado al sur de la población, en la parte este, "Altets" y en la oeste, "Valletes". Estos dos Sectores deberán ordenarse mediante un Plan Parcial cada uno, por lo que no tienen ordenación pormenorizada.

Se mantiene otros Sectores de suelo urbanizable como es el Sector UE 7/1 con Programa aprobado, y se clasifica como urbanizable la UE 7-2A, dado que la actuación comprende más de una línea de manzana edificable.

D.3. Suelo no urbanizable.

La superficie total de Suelo No Urbanizable asciende a 39.078.340 m² y se distinguen dos categorías; suelo no urbanizable común y el suelo no urbanizable de especial protección:

- Suelo No Urbanizable Común, presentando las siguientes zonas:

SNU-1 genérico, de aprovechamiento agropecuario.

SNU-3 dotacional.

SNU-4 explotación de áridos y rellenos.

SNU-5 sujetas a limitaciones específicas

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

SNUP, Reserva de Interés Forestal.

SNUP, Reserva de Interés Paisajístico.
 SNUP, Protección de Infraestructuras Viarias.
 SNUP, Protección de Infraestructuras de Energéticas.
 SNUP, Protección de Vías Pecuarias.
 SNUP, Protección Hidrológica y de Captación Hidrológica.
 SNUP, Protección Arqueológica.
 SNUP, Protección de Infraestructuras (PAT de Corredores de Infraestructuras).
 D.4. Cuadro comparativo resumen de superficies.

SUELO URBANO		Superficie (m ²)	
RESIDENCIAL	CASCO DE LA POBLACIÓN (1ª Resid.)	588.888	
	10 URBANIZACIONES (2ª Resid.)	1.508.625	
	15 COLONIAS (2ª Resid.)	2.226.990	
INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL (Ahora UE-2 y UE-7/2)	222.000	
TOTAL SUELO URBANO		4.546.503 m²	
SUELO URBANIZABLE			
PROGRAMADO	INDUSTRIAL	Sector 1 (P.Ind.Les Valletes) (*)	274.300
	RESIDENCIAL (2ª Resid.)	Sector 2. Tossal I	115.180
		Sector 3. Tossal II	180.460
		Sector 4. Les Crestes	172.000
NO PROGRAMADO	1ª RES./TERC	SUNP-1 (Buscahita) (*)	65.100
TOTAL SUELO URBANIZABLE		807.040 m²	
SUELO NO URBANIZABLE			
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	GENÉRICO	24.704.400	
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUpp)	12.837.000	
	PROTECCIÓN HUERTA (SNUPh)	1.985.000	
	ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUEp) (cimas de montes)	821.000	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		40.347.400 m²	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		45.700.000 m²	

Plan vigente.

SUELO URBANO		Superficie (m ² s)
RESIDENCIAL	NUCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	108.636
	RESTO POBLACIÓN	533.867
	DOTACIONAL (PAD2, PID1, PRD1, PUL1, PED1)	87.864
	UNIDADES DE EJEC. RESIDENCIALES	135.933
	URBANIZACIONES	1.465.799
	COLONIAS	2.188.583
Total RESIDENCIAL		4.480.709
INDUSTRIAL/TERCIARIO	POL. IND. LES VALLETES	268.832
	UE-2 FONT DE L'OM	101.960
	Total INDUSTRIAL/TERCIARIO	368.792
TOTAL SUELO URBANO		4.867.745 m²

SUELO URBANIZABLE			
RESIDENCIAL	R-1	TOSSAL 1	128.842
	R-2	TOSSAL 2	165.236
	R-3	CRESTES	124.112
	R-5	UE 7/1	35.988
	R-6	VERTIX XXI	646.034
	R-7	LLAR JOVE (VPP)	177.115
	R-8	SUAIRA	282.360
	Total RESIDENCIAL		1.559.675
INDUSTRIAL/TERCIARIO	I-1	ALTETS	357.317
	I-2	VALLETES	67.821
	Total INDUSTRIAL		425.238
DOTACIONAL	Total DOTACIONES adscritas en Suelo Urbanizable		54.348
TOTAL SUELO URBANIZABLE		2.039.261 m²	

Plan propuesto

SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	REGIMEN GENERAL (SNU1) + CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (SNU5)	19.012.099
	USO DOTACIONAL (SNU-3)	23.613
	EXPLOTACIÓN DE ARIDOS Y RELLENOS (SNU-4)	544.348
	Total SNU COMUN	19.601.198
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (2)	RESERVA DE INTERÉS FORESTAL	8.650.812
	RESERVA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO	7.421.878
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	1.598.047
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	659.483
	PROTECCIÓN HIDROLOGICA Y CAPTACION HIDROLOG.	3.235.848
	PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS	675.780
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	368.848
Total SNU PROTEGIDO		19.477.142(1)
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		39.078.340 m²
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		45.985.055 m²

(1) El cómputo global del SNUP no representa la suma de las superficies parciales, porque existen zonas donde se superponen distintas categorías de SNUP.

E. Zonas de ordenación urbanística.

Se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Zona 1. Núcleo Histórico Tradicional

Zona 2. Ensanche, estableciéndose a su vez para los nuevos Sectores de suelo urbanizable la subzona “Ensanche 2 A”

Zona 3. Baja densidad

Zona 4. Buscahita

Zona 5. Vivienda Adosada

Zona 7. Industrial

Zona 8. Urbanizaciones

Zona 9. Colonias

Al mantenerse las numeraciones de zonas establecidos en el Plan General de 1994 y al haber eliminado la zona 6 de uso industrial, la numeración no quedaría correlativa.

F. Red primaria de reserva dotacional y equipamientos comprende:

Equipamientos, redes de transporte, comunicaciones y servicios supramunicipales.

Se indica la existencia de las carreteras con titularidad de la Diputación Provincial CV-405, CV-415 y CV-416, así como la carreteras proyectadas CV-50, y la variante CV-405.

También se indica la existencia de líneas de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión y líneas de Transporte de Gas.

Veredas: En el municipio se clasifican tres vías pecuarias:

- “Vereda de Mojón Blanco”, aparece como bifurcación del Cordel del Pantano de Poyos al sur del núcleo urbano, con una longitud de 1.500 metros, y una anchura legal y necesaria de 20 metros.
- “Cañada Real de Aragón”, atraviesa el término municipal de norte a sureste, con una longitud de 8.650 metros, y anchura legal de 75 metros la cual se reduce a 20 metros siendo el resto enajenable.
- “Cordel del pantano de Poyos o de los Escolapios”, discurre de norte a sur, con una longitud de 7.000 metros, y anchura legal de 37,50 metros la cual se reduce a 12 metros, transformándose en colada, siendo el resto enajenable.

Infraestructuras, servicios urbanos y otras dotaciones:

- PTD-1 Centro de Salud, 271 m² ubicada en Suelo Urbano, Calle de Valencia.
- PTD-2 Actual Centro de día.
- PAD-1 Ayuntamiento, 200 m² ubicada en Suelo Urbano, Plaza de la Iglesia, 1.
- PAD-2 Almacén municipal, 13.610 m² ubicado al sur del casco urbano.
- PAD-3 Juzgado y Servicios Sociales; usos habilitados en Planta baja.
- PID-1 Cementerio municipal, 8.602 m², en SUI-1 Altets, y reserva ampliación 20.655 m².
- PID-2 Depósito municipal de Agua Potable, 6.145 m² ubicado en SNU.
- PID-3 Depósito de Agua Potable, 562 m² ubicado en SNU.
- PID-4 EDAR, 1.401 m², Urbanización La Rabassa, en la Partida Cañada Arroz.
- PID-5 EDAR, 7.459 m², ubicado al sur del casco urbano .
- PID-6 Reserva de suelo para la Subestación eléctrica de distribución, de 10.000 m².
- PID-7 Seis Pozos de abastecimiento de agua potable.
- PID-8 y 9 EDAR, de 743 m² y 1.130 m², en Urbanización Virgen de Montserrat.
- PID-10 Depósito de Agua Potable en Urbanización Virgen de Montserrat, 1.148 m².
- PID-11y 12 Depósitos de Agua Potable en Colonia Casa Blanca, 597 y 252 m².
- PID-13 Depósito de Agua Potable en la Urbanización Monte Cabrera, 149 m².
- PID14 Balsa de laminación SNUP
- PID-15 Mota de protección.

Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación.

- PRD-1 Polideportivo municipal de 21.864 m² ubicado al oeste del casco urbano.
- PED-1 Parcela para uso educativo de 5.036 m², ubicada en la Calle Alfredo García nº 30.
- PED-2 Parcela de uso educativo de 12.060 m² ubicada al este del Barranco de l’Agroix.
- PED-3 Reserva de parcela educativa, 10.000 m², ubicada al oeste al Barranco de l’Agroix.
- PED-4 Reserva de suelo educativo, 15.284 m² ubicado al noroeste del casco urbano.
- PED-5 Reserva de suelo para uso educativo, Guardería de 2.000 m²
- PEDp Reserva de suelo educativo de 17.500 m² ubicado en el Sector Llar Jove.
- PEDp Reserva de suelo para uso educativo de 13.500 m² ubicado en el Sector Suaira.
- PEDp Reserva de suelo para uso educativo de 5.500 m² ubicado en el Sector Vertix XXI.

Espacios libres y zonas verdes:

- PQL-1 78.815 m² al norte de la montaña del Castellet y al sureste del Sector Les Crestes.
- PQL-2 34.700 m² ubicado al norte del casco urbano, en la falda del Castellet.
- PJL-1 5.835 m², ubicado al norte del Polideportivo.
- PJL-2 19.648 m² ubicado al norte del Sector de Buscahita.
- PJL-3 21.600 m² ubicado al este del Parque Les Crestes.
- PJL-4 5.138 m² ubicado en la C/ Joan Baptista Basset, al sur de la UE-Consum.
- PJL-5 2.421 m² ubicado en la C/ Joan Baptista Basset, al sur de la UE-Consum.

G. Ordenación de los centros cívicos y actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

Según la memoria justificativa del documento, no existen actualmente centros cívicos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso, en el término municipal, ni se ha proyectado ninguno de estas características.

H. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo. Sectorización.

Dentro del Suelo urbano, se diferencian dos situaciones:

A. Suelo urbano integrado dentro de Sector a ordenar por medio de un PRI, donde cada Sector y unidad de ejecución conforma un área de reparto propia e independiente.

B. Resto de suelo urbano, donde cada parcela edificable junto con el solar dotacional público colindante conforma su propia área de reparto, con la siguiente matización:

B.1) En el caso de parcelas edificables que den fachada a viales abiertos al uso y tránsito público, la superficie del área de reparto se limita a la propia parcela edificable, con independencia de la obligación de completar la urbanización existente.

B.2) En el caso de parcelas cuyo vial contiguo no esté cedido, o en el caso de sustitución de edificaciones en situación de fuera de ordenación, el área de reparto quedará integrada por la parcela edificable más todo el frente del vial hasta alcanzar el encintado de la acera opuesta o, hasta alcanzar el tramo de la calzada ya urbanizado, siendo una carga inherente al derecho a edificar la parcela edificable, la cesión y urbanización de dicho tramo de vial.

En el suelo urbanizable se delimitan diez áreas de reparto

DENOMINACION SECTOR	SECTOR QUE INCLUYE	AREA DE REPARTO
SUR-1	RESIDENCIAL TOSSAL 1	ARR 1
SUR-2	RESIDENCIAL TOSSAL 2	ARR 2
SUR-3	RESIDENCIAL CRESTES	ARR 3
SUR-4	RESIDENCIAL UE 7/2A	ARR 4
SUR-5	RESIDENCIAL UE 7/1	ARR 5
SUR-6	RESIDENCIAL VERTIX XXI	ARR 6
SUR-7	RESIDENCIAL LLAR JOVE (VPP)	ARR 7
SUR-8	RESIDENCIAL SUAIRA	ARR 8
SUI-1	INDUSTRIAL ALTETS	ARI 1
SUI-2	INDUSTRIAL VALLETES	ARI 2

I. Patrimonio Cultural.

Los elementos del catálogo se clasifican en tres niveles, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.4 de la LUV: protección integral, parcial y ambiental.

Forman parte de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 188 del ROGTU los siguientes:

1. Delimitación del Núcleo histórico tradicional (NHT-BRL).
2. Bien de Interés Cultural el “Castell del Alcalans”.
3. El presente documento propone los siguientes B.R.L. en el medio urbano:
 - Núcleo Histórico Tradicional.
 - Iglesia Nuestra Señora de la Asunción.
 - Conjunto Masía San José.
4. El presente documento propone los siguientes elementos de ingeniería civil como B.R.L.:
 - Plafón de San Domenech.
 - Motor del Pavo.

J. Planeamiento de municipios colindantes.

El término municipal de Montserrat linda con Turís, Torrent, Llombai, Real, Montroy y Picassent).

Es destacable la presencia de zonas de suelo urbano extensivo compartidas entre Turís y Montserrat (urbanización Montur), así como el sector de Vertix XXI ubicado entre Torrent, Picassent y Montserrat, en tramitación con Plan Parcial aprobado.

La versión definitiva del Plan General modifica el límite del Término Municipal para adecuarlo al contenido en el Plan General de Montroi aprobado por la CTU el 10 de abril de 2006.

CUATRO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Durante la tramitación autonómica de análisis del documento se solicitaron los siguientes informes sectoriales:

- D.G. de Energía, Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo (22.04.2015).
- Subdirección General de Comercio y Consumo, Consellería de Economía, Industria, Turismo y Empleo (22.04.2015, con remisión de adenda 18.11.2015).
- D.G. de Recursos Económicos, Consellería de Sanidad (22.04.2015, con remisión de adenda 18.11.2015).
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial, Consellería de Educación, Cultura y Deporte (22.04.2015, con remisión de certificado municipal 11.11.2015).
- Servicio de Ordenación del Territorio, Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (22.04.2015).
- D.G. de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias (22.04.2015, con remisión de adenda 18.11.2015).
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (22.04.2015).
- Dirección General de Transportes y Logística, Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (22.04.2015).
- Sección de Minas (22.04.2015, con remisión de adenda 26.11.2015).
- Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos (22.04.2015).
- Sección de Calidad Ambiental, Servicio Territorial de Medio Ambiente (22.04.2015).
- Dirección Territorial de Agricultura, Pesca y Alimentación (22.04.2015).

- Unidad de Vías Pecuarias, Servicio Territorial de Medio Ambiente (22.04.2015).
- Sección Forestal, Servicio Territorial de Medio Ambiente (22.04.2015).
- Servicio de Espacios Naturales, Servicio Territorial de Medio Ambiente (22.04.2015).
- Servicio Territorial de Cultura y Deporte (22.04.2015).
- Demarcación de Carreteras del Estado, Ministerio de Fomento (22.04.2015).
- Inspección de Telecomunicaciones de Valencia, Ministerio de Industria, Energía y Turismo (22.04.2015, con remisión de adenda 18.11.2015).
- Servicio de Planificación, Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad (22.04.2015).
- Iberdrola (22.04.2015).
- Entidad de Saneamiento de Aguas, EPSAR (22.04.2015).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (22.04.2015).
- Servicio de Vías y Obras, Diputación de Valencia (22.04.2015).
- Delegación del Gobierno (Al contar el término municipal con infraestructuras energéticas dependientes de la Administración General del Estado, 29.07.2015).
- Municipios colindantes (Ayuntamientos de Turis, Torrent, Llombai, Real, Montroy y Picassent, 29.04.2015).

Se emitieron los siguientes informes :

- El Servicio de Protección de Ambiente Atmosférico, el 1 de julio de 2008, emite informe favorable, considerando que la documentación es suficiente y se adecua a lo establecido en el Decreto 104/2006 de planificación en gestión de contaminación acústica.

Dicho informe fue ratificado el 24 de octubre de 2013 por el mismo Servicio.

- La Distribuidora Hidraqua Gestión Integral de Aguas de Levante SA, tras solicitarse informe por el Ayuntamiento, en fecha 28 de noviembre de 2013, emite informe ratificándose en el contenido del informe de disponibilidad de recursos hídricos para abastecimiento de agua potable presentado en marzo de 2009.

- El Servicio de Gestión de Residuos, tras solicitar informe el Ayuntamiento, en fecha 3 de diciembre de 2013, emite informe indicando que el documento presentado deberá introducir las afecciones al municipios de los Planes Zonales X, XI y XII (Área de Gestión I) y, si procede, el establecimiento de un Plan Local de residuos.

- La Unidad de Vías Pecuarias, en fecha 7 de enero de 2015, emite informe favorable al plan urbanístico propuesto, en lo que a vías pecuarias se refiere, dado que se habían subsanado las deficiencias.

- La Sección Forestal, en fecha 12 de mayo de 2015, emite informe indicando lo siguiente:

“La cartografía del PGM de la clasificación del suelo se ha realizado en base al Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, aprobado por Acuerdo de 15 de junio de 2007, del Consell, actualmente derogado (Ver mapa 2), cuando debe realizarse en base a la delimitación de suelo forestal del PATFOR, recogida en el visor cartográfico de la CITMA”.

- La Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, el 28 de abril de 2015, emite comunicación indicando :

“Para la emisión del informe correspondiente, se deberá recibir en estas dependencias el documento conforme a lo dispuesto en el informe favorable por la Directora General de Cultura de fecha 30/05/13 respecto a lo siguiente:

“Se debe tener en cuenta que el futuro Plan General de Monserrat que se remita a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para su aprobación definitiva, debe incluir un certificado municipal en el que se manifieste que no se han producido modificaciones sobre la documentación que obtiene informe favorable, ni que el resto del contenido del Plan General entra en contradicción con dicha documentación.”

- La Confederación Hidrográfica del Júcar, el 4 de mayo de 2015, emite informe favorable en referencia a las obras planteadas como medidas correctoras en el “Estudio de Inundabilidad del Plan General”, en zonas de afección de cauces públicos, indicándose lo siguiente:

“No obstante, previo a la ejecución de las obras se deberá solicitar la preceptiva autorización de esta Confederación Hidrográfica del Júcar.”

Respecto a la afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, a la incidencia en el régimen de corrientes, a la disponibilidad de recursos hídricos, y a la afección al dominio público, la Confederación Hidrográfica del Júcar, el 8 de mayo de 2015, remite el informe favorable emitido en fecha 29 de octubre de 2014.

- El Servicio de Ordenación del Territorio, el 17 de febrero de 2014, emite informe indicando que el Plan General se encuentra afectado por riesgo de inundación, requiriendo un Estudio de Inundabilidad que concrete el riesgo de inundación y su afección sobre la actuación informada.

El 30 de abril de 2015, el D.G. de Evaluación Ambiental y Territorial, resuelve:

“APROBAR el Estudio de Inundabilidad del Plan General de Monserrat (Valencia), al considerarse suficientemente cumplidas las previsiones contenidas en el PATRICOVA.”

Asimismo, el mismo Servicio de Ordenación del Territorio, en fecha 13 de mayo de 2015, emite escrito concluyendo, que no procede la emisión de un informe en materia de ordenación del territorio, en lo referente al modelo territorial propuesto, ni a los crecimientos urbanísticos planteados.

- La Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, el 18 de mayo de 2015, emite informe favorable, dado que en el término municipal afectado no discurre ninguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras del Estado.

- El Servicio de Infraestructuras de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, respecto a las competencias en materia de educación, el 9 de junio de 2015, emite informe favorable mediante el cual se ratifica el informe favorable emitido el 15 de mayo de 2014, dado que no se modifica sustancialmente su documentación.

- El Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, el 20 de julio de 2015 informa favorablemente.

- La Subdirección General de Planificación, Logística y Seguridad, el 7 de agosto de 2015, reitera el informe favorable de fecha 30 de mayo de 2014, respecto de la versión preliminar del Plan General.

- La Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, el 8 de mayo de 2015, emite informe, destacándose lo siguiente:

- Respecto al riesgo de inundaciones, se indica que se deberá corregir la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana debidamente actualizada, y que dado que el término municipal se encuentra en la Zona II de Alerta del Plano de Presa del embalse de Forata, será necesario la elaboración del correspondiente Protocolo de Actuación Municipal por accidente o rotura de la citada presa, que formará parte del PTM o del PAM frente al riesgo de inundaciones.

- Respecto al riesgo sísmico, se deberán asumir las medidas establecidas en la Norma de Construcción Sismorresistente del 2002 (NCSR-02), y se deberá elaborar el Plan de Acción Municipal frente a este riesgo.

- Respecto al riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas, el término municipal de Montserrat se encuentra afectado por riesgo medio al haber ubicadas varias gasolineras en el mismo.
- Respecto al riesgo de incendios forestales, se indican una serie de cuestiones a incorporar respecto de áreas incendiadas en suelo forestal, ordenación del territorio y gestión urbanística, ejecución de obras y trabajo en zonas forestales o inmediaciones, y Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Polinyà de Xúquer.
- La Subdirección General de Comercio y Consumo, el 12 de mayo de 2015, emite informe favorable, realizando una serie de observaciones en cuanto a la ubicación del comercio en entornos urbanos, incompatibilidad de usos industrial – comercio al por menor, así como alguna puntualización del articulado de las Normas Urbanísticas y de las reservas de aparcamientos.
- La Sección de Minas del Servicio Territorial de Energía, el 27 de abril de 2015, emite informe indicándose que el Plan General contemple todos los derechos mineros adjuntados y se cumpla estrictamente con la normativa urbanística en cuanto a perímetros de protección, cartografía de los recursos minerales existentes, así como el art. 122 de la Ley de Minas. Posteriormente, en fecha 26 de mayo de 2015, se emitió nuevo informe con idéntico contenido.
- La Subdirección General de Energía y Minas, el 28 de mayo de 2015, emite informe en materia de infraestructuras energéticas, indicándose una serie de cuestiones:
 - La normativa aplicable que deberá actualizar en la memoria informativa.
 - Se deberán contemplar en la ordenación las infraestructuras energéticas existentes, así como establecerse las reservas de suelo necesarias para la ubicaciones de nuevas instalaciones, por lo que se debería incorporar un estudio relativo a la demanda existente y previsible a corto y medio plazo para asegurar la dotación del suministro energético del término municipal.
 - Se deberían tener en cuenta las servidumbres de paso de las infraestructuras eléctricas.
 - Se deberán corregir la redacción de algunos apartados por no estar en vigor u omitirse algunas partes importantes.
 - Debido a las servidumbres de paso se deberá dar traslado a la compañía distribuidora de gas.
 - Al contar el término municipal con infraestructuras energéticas dependientes de la Administración General del Estado (transporte de gas natural), se sugiere traslado de consulta a la Delegación del Gobierno.
 - Se sugiere que en la cartografía se recojan las infraestructuras energéticas, con sus zonas de afección, para lo que deberá trasladarse consulta a las compañías suministradoras del municipio.
 - Deberá incorporarse en las previsiones del Plan el alumbrado público.
- La Sección de Sanidad Ambiental de la Conselleria de Sanidad, el 22 de junio de 2015, emite informe, indicándose, en síntesis, la legislación exigible respecto a los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, respecto las prácticas de policía sanitaria mortuoria en referencia con la ampliación del cementerio, respecto al suministro de energía eléctrica, y respecto de la prevención de la contaminación acústica, así como la recomendación siguiente:

“En las zonas de dominio público, se recomienda que las plantaciones arbóreas que se vayan a implantar en áreas medianeras, y otros entornos próximos a redes viarias, parque y jardines etc., se prioricen especies arbóreas que no produzcan los pólenes más alergénicos.”
- La Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en fecha 29 de junio de 2015, emite informe favorable a la normativa sectorial de telecomunicaciones, condicionado a la corrección de los errores materiales contenidos en los apartados indicados anteriormente, además se solicita que una vez subsanados dichos errores, se deberá remitir una copia de las correcciones efectuadas. Se reitera el sentido favorable del informe respecto de las modificaciones introducidas en el plan general según nuevo informe emitido el 1 de diciembre de 2015
- La Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR), el 8 de julio de 2015, informa la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Pinedo de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General siempre y cuando se cumpla con una serie de condicionantes.
- La Dirección General de Aviación Civil, en fecha 1 de septiembre de 2015, emite informe complementario, indicando que siguen considerándose válidas las conclusiones del informe de fecha 6 de mayo de 2011, reiterando el contenido y carácter favorable del mismo, y añadiendo que se deberían actualizar las referencias a cierta normativa modificada, conforme a los cambios introducidos por el Real Decreto 297/2013, actualizar en el documento de planeamiento las referencias a la aprobación del nuevo Plan Director del Aeropuerto de Valencia, así como la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013.
- El Área de Industria y de Energía de la Delegación del Gobierno, en fecha 6 de octubre de 2015, adjunta copia del informe de ENAGAS, donde se solicitaba en síntesis, que el promotor del Plan General se pusiera en contacto con ENAGAS con objeto de definir la ubicación exacta de sus instalaciones, para incluirlas en el Plan General, y concretar los condicionantes técnicos y de seguridad pertinentes.
- El Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación, en fecha 10 de noviembre de 2015, emite informe favorable, indicándose lo siguiente:

“Dado que la reserva de vivienda protegida para el municipio se sigue manteniendo en el valor original de 67.575 m², para materializar unas 675 viviendas protegidas, se reitera la suficiencia de dicho valor en términos absolutos, en cuanto a la legislación aplicable.

Sin embargo, a raíz de la propuesta de eliminar la reserva de suelo para VPP en el sector Vertix XXI, a juicio del técnico que suscribe, debería valorarse la conveniencia de materializar toda la reserva del Plan General de forma distribuida entre los sectores propicios, tales como el “Llar Jove” y el “Suaria”, en aras a promover la necesaria cohesión económica y social a que viene obligada toda Administración Pública como forma de mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.”
- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en fecha 2 de diciembre de 2015, emite informe favorable condicionado, por el que se reiteran los condicionantes ya expuestos en el informe favorable condicionado de fecha 5 de abril de 2011, relativo a la incorporación del Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y los Programas de Paisaje en las Fichas Urbanísticas y a la supresión del plano de ordenación “A5. Corredores Verdes”, considerando como válido el plano “A7. Sistema de Espacios Abiertos”
- El Ayuntamiento de Torrent, el 11 de mayo de 2015, emite informe municipal, indicándose que deberían aportarse en planos de ordenación la clasificación de suelo de los municipios colindantes con el objeto de contextualizar los crecimientos previstos y la categorización y extensión geográfica del suelo no urbanizable.
- El Ayuntamiento de Turís, mediante escrito de su Alcaldesa de 4 de junio de 2015, expone que actualmente el municipio de Turís está llevando a cabo tareas para la redacción de su Plan General, por lo que solicita una prórroga para que el equipo redactor pueda formular convenientemente informe en relación al planeamiento presentado.

CINCO.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La Comisión de Evaluación Ambiental, el 8 de marzo de 2012, acordó dar conformidad a la Memoria Ambiental, debiéndose incorporar al plan las determinaciones finales señaladas en dicho acuerdo:

“1.a) Se obtendrá informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, sobre la disponibilidad de agua en cantidad y calidad suficiente para la previsión de consumos que se desprende del desarrollo del Plan General, tal y como recoge el artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

1.b) De acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica, apartado B anexo IV), se obtendrá informe favorable al Estudio Acústico del término municipal respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica. Estableciéndose unas adecuadas Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación acústica, así como las medidas correctoras que se consideren necesarias para el cumplimiento de las mismas.

1.c) Respecto al Patrimonio Cultural, se obtendrá el informe favorable del órgano competente en la materia, a los efectos patrimoniales contemplados en el artículo 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

1.d) Respecto a los núcleos de población sujetos a minimización de impacto ambiental (núcleos de viviendas consolidados sobre Suelo No Urbanizable Común), en el Plan Especial que se elabore, se deberá analizar si cuentan con una red viaria adecuada, a efectos de accesibilidad y de movilidad, incluidos los desplazamientos no dependientes del vehículo privado; y justificar que cuentan con abastecimiento de agua potable y red de alcantarillado conectada a una infraestructura de tratamiento definitivo de las aguas residuales; y que disponen de recogida selectiva de residuos. En caso contrario deben establecerse actuaciones de dotación y mejora a corto plazo.

1.e) Se aportará un informe sobre la viabilidad económica del desarrollo del Plan. Teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.”

SEIS.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESIÓN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2015.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 18 de diciembre de 2015, por unanimidad, acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Montserrat, en tanto se recojan los condicionantes recogidos en el Fundamento Jurídico Quinto.

Se requería se aportaran dos copias de un nuevo texto refundido que recoja dichas indicaciones tanto en formato papel, como en digital (CD), debidamente diligenciado, así como el certificado de aprobación provisional del Pleno de dicho nuevo documento.

El fundamento Jurídico quinto efectuaba las siguientes consideraciones:

1. “Respecto a la adenda de gestión urbanística en suelo urbano de urbanizaciones y colonias, se indica lo siguiente:

- En cuanto a las colonias, se deberá calcular correctamente el área de reparto para cada uno de los ámbitos, teniéndose en cuenta, en su caso, el porcentaje de la red primaria adscrita correspondiente.

- En cuanto a las urbanizaciones, en la propuesta de gestión para obtención de suelos dotaciones, no procede la remisión a la delimitación de unidad de ejecución (propia de la ejecución de la urbanización), por lo que se deberá eliminar dicha remisión.

Además se deberá justificar y definir el aprovechamiento tipo para cada uno de las Áreas de Reparto Pluriparcelarias.

2. Respecto a la red primaria adscrita a los sectores de suelo urbanizable, en la memoria justificativa se indica que el total de red primaria adscrita ascendería a 94.423 m² (PED-4 Educativo 17.953 m², PJJ-2 19.648 m², PJJ-3 21.600 m² y PQL-2 34.700 m²).

No obstante, en el documento también se indica que algunos sectores deberán realizar varias actuaciones en la red primaria viaria, indicándose en el cuadro resumen de aprovechamiento tipo como superficie adscrita a dichos sectores.

Se deberá aclarar si dichas actuaciones en la red primaria viaria también forma parte de la red primaria adscrita a los sectores. Igualmente se deberá indicar a cargo de quien irán la variante de la carretera y nuevos trazados propuestos.

Por otro lado, se deberá incluir un cuadro indicativo de la totalidad del suelo dotacional, señalándose los ejecutados, y los pendientes de ejecutar y/o obtener.

Además, respecto del Informe de Sostenibilidad Económica presentado, se observa que no se analizó la obtención y ejecución de los suelos dotaciones pendientes, se deberá justificar la improcedencia de dicho análisis, o tenerlo en cuenta, para las actuaciones que no estén adscritas a ningún sector.

3. Respecto al plano de ordenación “A.2” de clasificación, se deberá mejorar su grafismo, clarificando la clasificación de la totalidad del término municipal, con el fin de evitar confusión en cuanto a la clasificación de cada uno de sus elementos.

Por otro lado, se ha observado que la zonificación del suelo no urbanizable SNU-5 sujetas a limitaciones especiales (suelo no urbanizable común, zonas de policía del dominio público hidráulico y afección de línea aérea de alta tensión, según memoria justificativa 97-101), se solapa con la zonificación de suelo no urbanizable de especial protección (tanto en memoria justificativa como en los planos de ordenación, se encuentra SNUP Protección de Infraestructuras de Alta Tensión). Se deberá justificar o corregir dicha circunstancia, sobretodo en lo referente a su cómputo en los cuadros resumen de superficies.

Además, se observa la no existencia de cuadro resumen de superficies entre el Plan General vigente y el propuesto, ni cuadro de suelo dotacional de red primaria y secundaria del nuevo modelo territorial, se deberá completar dicha documentación; así como incluir en el documento un apartado específico donde se analice expresamente las posibles incidencias entre la clasificación del suelo de Montserrat y los términos vecinos.

4. Respecto al apartado 9.5 “Red Primaria de Dotaciones Públicas” de la Memoria Justificativa, el proyecto indica que se establecerá el porcentaje destinado a alquiler de personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años del porcentaje previsto de 41,75% de VPP en el sector “Llar Jove”.

Sin embargo no se clarifica en ningún otro sitio que porcentaje se destinará a dicha dotación pública ni en la memoria justificativa ni en la ficha de planeamiento y gestión del sector.

Cabe indicar que dicha reserva de vivienda protegida (a priori de titularidad privada), no se corresponde al suelo dotacional público destinado a viviendas en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, por lo que se deberá corregir dicha redacción así como incluirse la justificación de reserva de vivienda de protección pública en otro apartado, no siendo propio del suelo dotacional público.

5. Respecto a la cesión gratuita de suelo de conformidad con el artículo 13.6 de la LOTPP para Parques públicos naturales, el documento indica que se reserva un total de PNL de 872.942 m², no obstante se observa que dicha superficie sería inferior a la suma de las superficies de los sectores de suelo urbanizables de nueva creación (Suaira, Llar Jove, Altets y Valletes) que a priori, sumaría un total de 881.892 m² de suelo (886.130 m² según el apartado 1.6.2. E) de la memoria justificativa).

Se deberá justificar la superficie de suelo urbanizable de nueva creación así como justificar la insuficiencia de superficie propuesta de PNL o corregirla, a fin de cumplir lo dispuesto de conformidad con el art. 13.6 de la LOTPP.

Por otro lado, se observa la siguiente redacción de las condiciones de desarrollo de las fichas de planeamiento y gestión de determinados sectores de suelo urbanizable:

“El PNL no entra en el Área de Reparto (art. 112 ROGT), pudiendo formar parte del área reparcelable. Se podrá obtener por expropiación o por reparcelación (art. 112 ROGTU).”

No ajustándose a lo indicado en la redacción de dicho artículo, ya que de conformidad con el art. 112.3 del ROGTU, dicho parque natural formará parte de la red primaria no incluida en el área de reparto pero sí en el área reparcelable, no procediendo por lo tanto indicar como opción su inclusión en el área reparcelable, ni la remisión a la expropiación, por lo que se deberá corregir la redacción de dicha condición a la siguiente, u otra equiparable:

“El PNL no entra en el Área de Reparto, debiendo formar parte del área reparcelable. Se obtendrá por reparcelación (art. 112 ROGTU).”

6. Respecto a los 29 ámbitos de núcleos de viviendas consolidadas en suelo no urbanizable, las cuales se pretende minimizar su impacto territorial de conformidad con la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 10/2004, por un lado se propone una calificación SNU-2 “núcleos de viviendas consolidadas”, delimitando definitivamente el suelo que lo formaría y añadiendo el art. 2.5.14 bis de las Normas Urbanísticas.

No se considera conveniente dicha calificación exclusiva para los ámbitos de viviendas consolidadas y definitiva, debiéndose calificar dentro de la calificación de Suelo No Urbanizable que correspondiera, y considerando dichos ámbitos como aproximados o provisionales, a fin de poder concretarlos en el futuro cuando se tramite el Plan Especial de minimización de impacto ambiental.

Asimismo, tampoco se cree conveniente incluir en las Normas Urbanísticas unos usos pormenorizados diferentes para dichos ámbitos, debiendo ser los que correspondan según su calificación.

Además, se ha observado en varios ámbitos de viviendas consolidadas se solapa con el límite de influencia de varias canteras de 500 metros y con las distancias mínimas para granjas. Se deberá analizar y justificar la propia coincidencia para dichos ámbitos.

7. Se observa que en el apartado “4.2.2 Alumbrado” y “4.2.3 Saneamiento” de la memoria informativa se indica que la totalidad de las vías urbanas se encuentran con alumbrado público y con red de saneamiento, no obstante, según el informe técnico de determinación del grado de consolidación y de los servicios de urbanización existentes para suelos urbanos de las Colonias y urbanizables, se indica que para varios ámbitos de suelo urbano no existe servicio de alumbrado público y/o red de saneamiento, por lo tanto se deberá corregir y actualizar dicho apartado con la situación real del término municipal.

8. Respecto del informe emitido por Aquagest Levante, de disponibilidad de recursos hídricos de abastecimiento de agua potable de marzo de 2009 que se incluye como Anexo II de la Memoria Justificativa, se observa que debido a la escala de impresión no es posible visualizarlo correctamente, se deberá ajustar a fin de posibilitar su visualización.

9. Respecto a la redacción de las Normas Urbanísticas, se indican las siguientes cuestiones:

- En el art. 2.2.2., se indica como uso compatible para parques y jardines de la red primaria “instalaciones deportivas en proporción no superior a una quinta parte de su superficie”, cuando, de conformidad con el art. 128.c) del ROGTU “Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.”

Además, en la redacción de dicho articulado se indica que “en cualquier caso, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno podrá establecerse un uso dotacional público compatible con el principal en los equipamientos y parque públicos de la red primaria”.

Por lo tanto se deberá limitar tanto el porcentaje de suelo para dicho uso compatible de instalaciones deportivas, como la posibilidad de compatibilidad por acuerdo del Pleno de conformidad con dicho artículo 128.c) del ROGTU.

Dicho aspecto también será de aplicación para el supuesto indicado en el art. 2.4.8 de las Normas Urbanísticas, según el cual, los jardines de las Urbanizaciones y Colonias podrán destinar parte de su superficie a varios usos dotacionales de tipo comunitario, infraestructuras o terciarios; por lo que se deberá añadir en su redacción la limitación indicada en dicho art. 128.c) del ROGTU a fin de asegurar su cumplimiento.

- En la redacción de las Normas Urbanísticas, se hace mención al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990, referidas a la Ley 2/2006 de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental de la Generalitat Valenciana, ya derogado por la Ley 6/2014 de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana. Dada la diferente nomenclatura vigente, sería conveniente adecuar y corregir la remisión a la nomenclatura vigente a fin de evitar confusiones.

- En la redacción del art. 2.5.18. C) relativo a las actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario se indica que será necesario para actividades de extracción de áridos y tierras, cuando según la legislación actual no sería necesario. Sería conveniente corregir dicha redacción para evitar confusiones de tramitación en dichas actividades.

Por otro lado, se observa un error en la numeración del art. 2.5.14 de las Normas Urbanísticas, apartado “5”, que debería ser “2”. Se deberá corregir dicha numeración.

- Se observa que en la redacción de las Normas Urbanísticas se exceptúa de reserva de aparcamiento a las promociones de categoría residencial múltiple (Rpf) en parcelas inferiores a 300 m², se deberá justificar o replantear dicha excepcionalidad, a fin de poder cumplir el estándar mínimo de reserva de aparcamiento para vivienda, de conformidad con la normativa aplicable tanto urbanística como de calidad y diseño de la vivienda.

10. Por todo ello, se deberá elaborar un Texto Refundido que incorpore dichos aspectos urbanísticos, y los que se deriven de las conclusiones de los informes sectoriales pendientes de subsanar:

- Se deberán contemplar las cuestiones reflejadas en el informe en materia de infraestructuras energéticas de 28 de mayo de 2015 de la Subdirección General de Energía y Minas.
- Se deberán tener en cuenta, incluyéndose en las fichas de planeamiento y gestión, los condicionantes indicados en el informe de 8 de julio de 2015 de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).
- Se deberá tener en consideración el informe de Gestión Residuos de fecha 3 de diciembre de 2013.
- Se deberá analizar y tener en consideración las indicaciones derivadas del informe complementario de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 1 de septiembre de 2015.
- Se deberá tener en consideración las indicaciones efectuadas por el Área de Industria y de Energía de la Delegación del Gobierno, en fecha 6 de octubre de 2015, así como las derivadas del informe de ENAGAS, definiendo la ubicación exacta de sus instalaciones, incluirlas en el Plan General, y concretar los condicionantes técnicos y de seguridad pertinentes.
- Se deberá tener en consideración la indicación efectuada por el Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación, en informe de fecha 10 de noviembre de 2015, respecto a la ubicación de la vivienda protegida del término municipal (la totalidad de la edificabilidad de dicha vivienda se propone en el sector Llar Jove). A tal respecto, se recomienda la reconsideración de este modelo, pudiendo ser positivo una ubicación más equitativa del porcentaje de dicha vivienda en otros sectores residenciales con tipología compatible (por ejemplo SUR-8 Suaria), a fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, y la cohesión social de conformidad con los art. 2.3.i) y 4.1 de la LOTPP.
- Se deberá tener en consideración la indicación efectuada por la Sección Forestal, en su informe de fecha 12 de mayo de 2015, y basarse la delimitación de suelo forestal en la clasificación del Plan General en el PATFOR y no en base al Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana derogado.
- Se deberá tener en consideración la indicación efectuada por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en su informe de fecha 2 de diciembre de 2015, por el que se reiteran los condicionantes ya expuestos en el informe favorable condicionado de fecha 5 de abril de 2011,

relativo a la incorporación del Catálogo de Paisaje en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y los Programas de Paisaje en las Fichas Urbanísticas y a la supresión del plano de ordenación “A5. Corredores Verdes”, considerando como válido el plano “A7. Sistema de Espacios Abiertos”

• Quedaría pendiente la emisión de informes favorables en materia de Transportes y Logística, y de Agricultura, así como los solicitados de nuevo con la remisión de las adendas en materia relativa al uso industrial y comercial, a telecomunicaciones, a sanidad, a riesgos y a derechos mineros. Respecto al informe en materia de patrimonio cultural, el documento deberá recoger los BIC y BRLs según se dispuso en el informe emitido por la Directora General de Cultura en fecha 30 de mayo de 2013, puesto que se han detectado ciertas incoherencias en el documento aportado por el Ayuntamiento; este nuevo documento deberá ser informado por la Consellería competente en patrimonio cultural.

• Se considera necesario para la correcta movilidad, la imposición de la obligación a los sectores de suelo urbanizable de que la variante viaria de la población, prevista en el Plan, deberá estar ejecutada con carácter previo a su ocupación, corriendo a cargo de los mismos.”

SIETE.- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 18 DE DICIEMBRE DE 2015.

La Subdirección General de Comercio y Consumo, con fecha 8 de enero de 2016 emite nuevo informe respecto a adenda en relación al informe emitido con anterioridad, con las siguientes consideraciones:

“Primero: .../... en cuanto a los usos industriales existentes y los permitidos correspondan a una industria de baja intensidad, como la artesanal o almacenes, podría ser admisible la convivencia con aquel comercio minorista que, por las características de los artículos que comercializa precisa de grandes dimensiones para su exposición y venta (espacios que normalmente no se localizan en zonas residenciales) tales como material de construcción, muebles o concesionarios de vehículos de motor de cualquier tipo, jardinería, carburantes, piscinas, caravanas y similares.

Como ya se argumentó en el informe precedente, en ningún caso, contribuye a un urbanismo comercial equilibrado la convivencia de actividades industriales con un comercio de proximidad como, por ejemplo, el dedicado a bienes diarios (supermercados, hipermercados, etc.)

Segundo: En relación con lo anterior, ello debería tener su trasunto en las normas urbanísticas que afectan a dichos sectores industriales, de manera que condicionaran en el sentido indicado las actividades de futura implantación en esa zona, que, en su caso, debería ser objeto de la oportuna modificación en el marco de la actual tramitación del Plan General, enmendando la ausencia de una ordenación de los usos comerciales adecuada contenida en instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad.

Tercero: Al margen de lo anterior, en relación con lo establecido en el artículo 2.4.6 apartado 1.c) de las Normas Urbanísticas tomo I, relativa a al tipología de gran centro comercial, y como complemento al informe emitido en su día, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la citada Ley 3/11, que establece que aquellos establecimientos individuales o colectivos cuya superficie comercial sea igual o superior a 2.500 m², están sujetos a la obtención de autorización comercial autonómica correspondiente, que deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 y siguientes de dicha Ley 3/2011. ...”

Con fecha 11 de enero de 2016 se emite informe desfavorable de la D.G. de Cultura y Patrimonio, a los efectos patrimoniales previstos en el artículo 47.3, “la incorporación del artículo 4.2.6 Reserva de aparcamiento (Zona 1 – Núcleo Histórico Tradicional) de las Normas Urbanísticas al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Monserrat, informado favorablemente por esta Dirección General de Cultura mediante su escrito de fecha 30 de mayo de 2013.”

Con fecha 13 de diciembre de 2016 se remite informe de la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en relación a las correcciones efectuadas con posterioridad al anterior informe de 30 de diciembre de 2013, que señala que:

“... Esta parte del Plan trata correctamente las vías pecuarias del municipio.

En la parte sin Eficacia Normativa (Memoria Informativa, y Memoria Justificativa) no se han corregido los errores que recogía el citado informe, y el tratamiento que estos documentos dan a las vías pecuarias debería adaptarse a lo que correctamente recogen las Normas Urbanísticas del Plan.

También sería conveniente actualizar todas las referencias sobre la legislación de vías pecuarias a la nueva ley valenciana...”

Con fecha 7 de marzo de 2017 el Ayuntamiento aporta texto refundido del Plan General con objeto de dar cumplimiento a las consideraciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 18 de diciembre de 2015, en la que se acordó suspender la aprobación definitiva del expediente, además de los informes sectoriales posteriores.

Respecto a este documento se solicitaron informe a las siguientes administraciones sectoriales:

- Demarcación de Carreteras del Estado, Ministerio de Fomento
- D.G. de Aviación Civil, Ministerio de Fomento
- Servicio Territorial de Industria y Energía, Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.
- Dirección Territorial de Agricultura de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- Sección Forestal, Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- Servicio de gestión de residuos de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- Entidad Metropolitana de residuos.
- Subdirección General de Movilidad.
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.
- Servicio de vías y obras, Diputación de Valencia.

Con posterioridad se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable de 8 de mayo de 2017 del Servicio de Planificación y Proyectos de la Diputación de Valencia.
- Informe favorable de 12 de junio de 2017 del Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Urbana, desde el punto de vista de planificación viaria.
- Informe favorable de 15 de junio de 2017 de la D.G. de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Informe de 30 de junio de 2017 de la Sección Forestal de la Dirección Territorial de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, que señala:

“- Todo el terreno que se encuentre dentro de MUP tienen la consideración de terreno FORESTAL ESTRATÉGICO conforme al PATFOR, se deben preservar por interés general y por tanto deberán tener la consideración según la Ley 5/2014 de Zona Rural Protegida Natural.

- Los terrenos forestales que no forman parte de los catálogos de montes de dominio público y de utilidad pública y el de protectores, y no forman parte de las cabeceras de cuenca prioritarias, ni las masas arboladas con una fracción de cabida cubierta mayor o igual al 20 % situadas en zonas áridas y semiáridas y tampoco las zonas de alta productividad, es decir los terrenos forestales que en el PATOFR se denominan como “Terrenos Forestales Ordinarios”, pueden estar clasificados por la Ley 5/2014 como Zona Rural Común Forestal.

- En el polígono 16 parcelas 160 y más el suelo está considerado, según el PATFOR, como terreno forestal que aunque no tiene relevancia por sus características ecológicas y de protección no puede reclasificarse, como proponen en el planeamiento presentado, en suelo urbanizable industrial sin el trámite oportuno.

- Sobre las vías pecuarias

.../...

Se observa que hay un tramo en la Vereda del Mojón Blanco en la que modifica el trazado de la vía pecuaria, se informa deberán solicitar la desafectación y cambio de trazado ya que requiere de informe favorable de la consellería competente en materia de vías pecuarias, preceptivo y vinculante para su aprobación...”

• Informe de 4 de julio de 2017 del Director Territorial de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural desde sus competencias en agricultura, que informa:

“... que con fecha de 29 de octubre de 2009, tal y como se indicó anteriormente, se emitió informe en relación al documento de referencia aportado por el Área de Evaluación Ambiental de la Consellería de Medi Ambient, Aigües, Urbanisme i Habitatge en la que se indicaba que se debería tener en consideración algunos aspectos relativos a los usos y aprovechamientos del Suelo No Urbanizable, entre otros la indicación expresa de que el establecer como parcela mínima una hectárea era excesivo dada la distribución parcelaria del municipio, lo que no se ha modificado, entre otros, en el último texto aportado a esta Consellería ni justificado. Además de que se deberían aclarar los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas previstas del Suelo No Urbanizable y la posibilidad de adecuarlos a la normativa tanto actual como posterior que lo modifique.”

OCHO.- ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESIÓN DE 5 DE JULIO DE 2017.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 5 de julio de 2017, por unanimidad, acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General del municipio de Montserrat, en tanto se recojan los condicionantes recogidos en el Fundamento Jurídico Quinto, y los que puedan surgir de la emisión de los informes pendientes de emitir.

El referido Fundamento Jurídico Quinto señalaba las siguientes consideraciones a subsanar:

“... Se aporta Informe de Sostenibilidad Económica que concluía con resultado favorable, al presentar un balance fiscal municipal positivo, si bien en dicho Informe de Sostenibilidad Económica no se analizó la obtención y ejecución de los suelos dotaciones pendientes, en su caso, ni los cambios efectuados en los sectores urbanizables a los que se adscribe la red viaria de carácter estructural que canalizará tanto el tráfico de la carretera actual a su paso por el casco urbano, como el propio de los citados sectores.

.../...

Por otra parte, la carga que pueda suponer la inscripción en los Sectores Altets, Llar Jove y Suaira de la Ronda perimetral o vial de borde, señalada con anterioridad, requiere de un informe de viabilidad de los sectores.

.../...

Respecto a la zonificación del suelo no urbanizable .../... se deben efectuar las siguientes consideraciones:

• La LUV establece en sus artículos 49 y 50 que los planes generales asignarán los usos asignados correspondientes a la ley del suelo no urbanizable, y ordenarán todo el suelo no urbanizable. Pues bien, la regulación establecida en las Normas Urbanísticas no asigna los usos permitidos y/o prohibidos en todas las zonas de ordenación, quedando zonas sin regular, o con una regulación ambigua.

• Los ámbitos de núcleos de vivienda, se asocian a una zona, SNU-2. Pero los ámbitos en sí no son una zonificación, sino que vienen calificados como suelo no urbanizable común de régimen general, SNU-1. Por ello, debe diferenciarse la calificación de la zonificación, SNU-1, de la gestión que se efectuará a posteriori, para la minimización de impactos de las viviendas en esta situación. En definitiva, no existe una zona SNU-2, y sí unos ámbitos a desarrollar mediante planes especiales para la minimización de impactos, cuya calificación urbanística será SNU-1 suelo no urbanizable en régimen general. En este sentido también se ve afectada la documentación gráfica, ya que, por ejemplo, el plano A.1 “clasificación de suelo” y el plano A.6 “zonificación de S.N.U.” recoge como una zona más el definido como SNU-2, lo cual se presta a una indefinición en cuanto a la regulación urbanística de los terrenos ubicados en estos ámbitos.

• Se deberá aclarar los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas previstas.

• El régimen transitorio de aplicación no exige una adaptación de la regulación del suelo no urbanizable a la LOTUP. Pero se debe tener en cuenta, en el proceso de definición de la regulación de usos que el Plan prevea, que las licencias y/o declaraciones de interés comunitario que se concedan con el planeamiento general propuesto, una vez entre en vigor, lo harán con los usos y condiciones previstos en la LOTUP y con la normativa posterior que la modifique.

El TRPG17 asume las determinaciones estructurales de la homologación y plan parcial del Sector Vertix XXI por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de mayo de 2008 (DOCV nº 6238 de 1 de abril de 2010), salvo en lo referente a la reserva de vivienda protegida, en base al informe emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de 2 de febrero de 2010. Además modifica las determinaciones de carácter estructura al condicionar la ordenación pormenorizada en el Término municipal de Monserrat a la integración de la línea eléctrica existente manteniendo la afección actual, estableciendo la necesidad de aprobación de una nueva ordenación pormenorizada.

Esta alteración, fruto de una decisión de oportunidad por el órgano promotor, requerirá por sí sola, la necesidad de la nueva exposición al público del documento, con carácter previo a la aprobación definitiva, por alterar los derechos de terceros.

El Texto Refundido TRPG17 ha incorporado además de las consideraciones de tipo urbanístico efectuadas por la CTU, se derivan de las conclusiones de los informes sectoriales, conforme se justifica en adenda de cumplimiento de los condicionantes de la Comisión Territorial de Urbanismo:

• Respecto a las cuestiones reflejadas en el informe en materia de infraestructuras energéticas de 28 de mayo de 2015 de la Subdirección General de Energía y Minas, se han modificado las normas urbanísticas, NNUU.

• Se han tenido en cuenta los condicionantes indicados en el informe de 8 de julio de 2015 de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR) en el artículo 3.8.3 de las Normas Urbanísticas y se ha tenido en cuenta en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores de suelo urbanizable, en las unidades de ejecución en urbanizaciones y en colonias.

• Las consideraciones del informe de Gestión Residuos de fecha 3 de diciembre de 2013 se recogen en el artículo 2.6.3 de las NNUU.

• Se han tenido en consideración las indicaciones derivadas del informe complementario de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 1 de septiembre de 2015, emitiéndose informe favorable.

• Se han tenido en consideración las indicaciones efectuadas por el Área de Industria y de Energía de la Delegación del Gobierno, en fecha 6 de octubre de 2015, así como las derivadas del informe de ENAGAS.

• El TRPG17 se ha adecuado a la indicación efectuada por la Sección Forestal, en su informe de fecha 12 de mayo de 2015, basándose en la delimitación de suelo forestal en la clasificación del Plan General en el PATFOR y no en base al Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana derogado. Se ha solicitado informe a la administración sectorial competente, si bien a la fecha no se ha emitido informe.

- El TRPG17 ha efectuado cambios con objeto de subsanar las condiciones reflejadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, habiendo solicitado informe sectorial del citado texto refundido, si bien a la fecha no se ha emitido informe.
- La Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, ha informado desfavorablemente a los efectos patrimoniales previstos en el artículo 47.3, “la incorporación del artículo 4.2.6 Reserva de aparcamiento (Zona 1 – Núcleo Histórico Tradicional) de las Normas Urbanísticas al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Monserrat, informado favorablemente por esta Dirección General de Cultura mediante su escrito de fecha 30 de mayo de 2013.” El informe desfavorable se basa únicamente en la introducción, respecto a la versión que fue informada favorablemente, del artículo 4.2.6 sobre reserva de aparcamiento, según el cual es obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en parcelas superiores a 300 m², de uso residencial plurifamiliar y comunitario. Se señala en el informe que no se encuentra justificación acerca de cómo conciliar dicha exigencia sobre la reserva de aparcamiento con el mantenimiento de la tipología tradicional de vivienda, de la composición de fachadas, etc., propias del núcleo histórico tradicional. El TRPG17 subsana la consideración indicada al no exigir la reserva para ningún uso.

Quedan pendiente de emisión informes solicitados de nuevo, con la remisión del TRPG17.”

NUEVE- ACTUACIONES POSTERIORES AL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE 5 DE JULIO DE 2017.

Con fecha 3 de abril de 2018 el Ayuntamiento aporta texto refundido aprobado provisionalmente en Pleno de 5 de marzo de 2018, con objeto de proceder a la subsanación del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 18 de diciembre de 2015.

Del texto refundido se solicita informe, con fecha 10 de mayo de 2018 a las siguientes administraciones sectoriales:

- Servicio de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, respecto a sus competencias en Agricultura.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- Servicio Territorial de Cultura de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.
- D.G. de Comercio y Consumo de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

Con fecha 24 de mayo de 2018 se emite informe de la Unidad de Vías Pecurias del Servicio Territorial de Medio Ambiente, ratificando el informe emitido en fecha 7 de febrero de 2018 a requerimiento del Ayuntamiento respecto a la exposición pública del documento.

El informe, no obstante, refleja que se ha detectado un error en la página 43 de la Memoria Justificativa, donde debería decir:

“Por tanto, en suelo no urbanizable se clasifica como de especial protección las siguientes franjas correspondientes a los anchos legales* de las Vías pecuarias consideradas:

- La franja de 75 m de ancho, que corresponde al ancho legal de la Cañada Real de Aragón.
- La franja de 37,5 m de correspondiente al ancho legal del Cordel del Pantano de Poyos.
- La franja de 20 m de ancho, que corresponde al ancho legal de la Vereda de Molló Blanc.

* Mientras no se produzca el deslinde y la desafectación del ancho sobrante, el dominio público de la vía pecuaria es su ancho legal. Una vez desafectado el ancho sobrante pasa a ser patrimonio de la Generalitat y a gestionarse de acuerdo con la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

En los Planos de Ordenación si están correctamente grafiados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los anchos legales de las vías pecuarias.

En el resto de documentos se tratan correctamente las vías pecuarias de acuerdo con la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecurias de la Comunidad Valenciana.”

Respecto a la objeción planteada respecto a los anchos legales de las vías pecuarias, cabe aclarar que la Memoria Justificativa ha recogido los anchos legales, tal y como plantea el informe, y, lo que es más importante, los anchos legales también vienen recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan. Por ello se considera que la objeción planteada por el informe sectorial está adecuadamente subsanada.

Con fecha 18 de junio de 2018 se emite informe favorable en materia de paisaje por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Con fecha 19 de junio de 2018 se emite informe del Servicio de Ordenación del Territorio sobre riesgo de inundación respecto a la adenda al estudio de inundabilidad. Esta adenda se efectúa dada la reubicación de la balsa de laminación de avenidas en el texto refundido aportado, con objeto de justificar que no se producen cambios sustanciales en las conclusiones del Estudio de Inundabilidad. El informe concluye emitiendo informe favorable respecto al Plan General y a la adenda al Estudio de Inundabilidad.

Con fecha 19 de junio de 2018 se aporta informe de la Sección Forestal emitido con fecha 5 de marzo de 2018, a requerimiento del Ayuntamiento respecto al texto refundido expuesto al público, que concluye que se subsana favorablemente las consideraciones efectuadas en el informe anterior, tanto desde el punto de vista del terreno forestal como de las vías pecuarias.

DIEZ.- ALEGACIONES EN FASE AUTONÓMICA

Se ha presentado los siguientes escritos de alegaciones:

- En fecha 12 de marzo de 2015, se recibió en este Servicio Territorial alegación efectuada por D. Miguel Ángel Seguí Puchades, en nombre y representación de la mercantil “Plataformas y Centros Logísticos Asociados, S.L.,” exponiendo que las alegaciones que ya realizaron fueron desestimadas por el Ayuntamiento de Monserrat, relativas al grafiado de afección en el ámbito de un un pozo de extracción de agua de riego, y solicitando se tengan en consideración en esta fase autonómica, y en todo caso, se notifique cualquier acuerdo definitivo que se adopte en relación al Plan General de Monserrat.
- En fecha 4 de mayo de 2015, se recibió en este Servicio Territorial alegación efectuada por D. Ángel Martín Lerma, Raimundo Civera Redondo y María Carmen García Golfé, Javier Tarín Saez y José Luis Alabau Escolano, solicitando que no sea aprobado el Plan General en lo referente a la existencia y coincidencia de parcelas dotacionales destinadas a instalaciones depuradoras de aguas residuales con zonas verdes de la Urbanización Virgen de Monserrat.

Al respecto, el Ayuntamiento, en fecha 6 de febrero de 2014 informó que aceptaban las recomendaciones contenidas en dicha queja, significando que aún no había podido materializar el traslado de las depuradoras objeto de la alegación, asimismo también se indica en la alegación emisiones de 3 resoluciones del Síndic de Greuges, adjuntándose como anexo 1, copia de la misma con registro de salida de fecha 22 de enero de 2014.

Posteriormente, en fecha 14 de octubre de 2015, se recibió de nuevo alegación en los mismos términos.

Con fecha 8 de mayo de 2018, D. Angel Martí Lerma, presenta alegaciones en similares términos, indicando que se presentó alegación durante la exposición al público del último texto refundido, desestimando las alegaciones el Ayuntamiento.

ONCE.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Montserrat cuenta con Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 16 de febrero de 1994 y publicado en el BOP de fecha 2 de mayo de 1994 y en el DOCV de 25 de marzo de 1994, además de varias modificaciones de dicho Plan General.

DOCE.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE 20 DE JUNIO DE 2018

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de junio de 2018, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS**PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES**

El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

La tramitación de la modificación del planeamiento ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la LUV.

La documentación está completa y se considera correcta, de conformidad con los art. 64 de la LUV y art. 142 a 154 del ROGTU.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CESIÓN GRATUITA A LA ADMINISTRACIÓN DE SNU PROTEGIDO. ART.13.6 LOTPP.

El art. 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, normativa territorial de aplicación a este expediente en base a la citada Disposición Transitoria Primera de la LOTUP, en su redacción inicial, establece la obligación de ceder suelo no urbanizable protegido a las reclasificaciones efectuadas al margen de la revisión del Plan General.

El texto refundido del Plan General elimina la reserva de Parque Público Natural (PNL), procediendo a sustituir la cesión de PNL prevista en Art. 13.6 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTUP) actualmente derogada, por la cesión de aprovechamiento expresada en el Art. 77.1.b de la recientemente aprobada LOTUP. Este último expresa que “El porcentaje del Aprovechamiento Tipo que corresponde a la administración es del 15%, de los cuales 10% será para la administración actuante y un 5% para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde”.

TERCERO.- JUSTIFICACION DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El proyecto indica que en el sector “Llar Jove” se destina un 41,75% de VPP (de lo que se estima una reserva de 675 viviendas, muy superior a las 470 viviendas que se deducen de la aplicación del Indicador territorial de demanda).

Se mantiene la reserva conforme al cual el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, emitió informe favorable en fecha 2 de febrero de 2010, en el que manifiesta que “la previsión de 675 viviendas protegidas supera la que se deduce proporcionalmente en el Estudio del Área, por lo que la previsión de viviendas protegidas realizada se considera suficiente con los datos disponibles en este Servicio Territorial, para su incorporación al Plan”.

Según el proyecto, de lo antes mencionado se deduce la innecesariedad de la reserva prevista en el Sector Vertix XXI, prevista para cubrir las necesidades de viviendas protegidas del Término Municipal de Montserrat, por lo que el Plan General modifica el texto refundido de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector VERTIX XXI (febrero 2009), aprobado definitivamente por Resolución de 22 de diciembre de 2009 del Director General de Urbanismo, eliminando la reserva prevista en el zona que corresponde al Término Municipal de Montserrat.

Al respecto, en fecha 10 de noviembre de 2015, el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, emite informe favorable, indicándose que dado que la reserva de vivienda protegida para el municipio se sigue manteniendo en el valor original de 67.575 m² para materializar unas 675 viviendas protegidas, se reitera la suficiencia de dicho valor.

CUARTO.- CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES.

Respecto de las alegaciones presentadas debemos decir que no se han modificado las circunstancias para que dichas alegaciones no se pudieran presentar durante las fases de exposición pública municipal (incluso se han manifestado en las citadas fases de exposición, habiéndose manifestado el Ayuntamiento sobre ellas); no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición pública, por cuanto si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de forma tal que impediría su conclusión.

En consecuencia, se considera que procede inadmitir las alegaciones presentadas por considerarse extemporáneas. No obstante, se remitieron dichos escritos al Ayuntamiento para su conocimiento y efectos oportunos y se notificará a los alegantes el acuerdo de aprobación definitiva del expediente.

QUINTO.- VALORACIÓN GLOBAL.

La valoración global del Plan se efectúa respecto al texto refundido presentado por el Ayuntamiento en marzo de 2018, se efectúan las siguientes consideraciones:

Respecto de la Evaluación Ambiental del Plan, en fecha 8 de marzo de 2012, la Comisión de Evaluación Ambiental, acordó dar conformidad a la Memoria Ambiental, habiéndose obteniendo los informes favorables por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 29 de octubre de 2014 ratificado el 8 de mayo de 2015, del Servicio de Protección de Ambiente Atmosférico, de fecha 1 de julio de 2008 ratificado el 24 de octubre de 2013, de la Dirección General de Cultura, de fecha 30 de mayo de 2013, (si bien la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, con posterioridad a dicho informe ha informado desfavorablemente a los efectos patrimoniales previstos en el artículo 47.3, “la incorporación del artículo 4.2.6 Reserva de aparcamiento - Zona 1 / Núcleo Histórico Tradicional - de las Normas Urbanísticas al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Montserrat”, el Texto Refundido del Plan ha eliminado las condiciones previstas en el referido artículo 4.2.6, atendiendo así a la consideración efectuada por la administración competente en cultura).

En cuanto a la justificación de estándares de zonas verdes de la red primaria y los totales, se ha considerado un techo de población máximo de 21.140 habitantes; para dicho número potencial de habitantes, sería necesario una superficie total de 15.700 m² de parque público de la red primaria para justificar el cumplimiento del ratio de 5,00 m²/hab, de conformidad con el art. 52.2.a) de la LUV, parámetro que se cumple contando únicamente con los dos parques PQL-1 (cuya ubicación ya estaba contemplada en el Plan General de 1994) y PQL-2 (5,37 m²/hab), sin tener en cuenta los jardines pertenecientes a la red primaria.

Respecto a las zonas verdes totales, según el proyecto, considerando las zonas verdes de la red primaria y secundaria, así como los dos parques públicos, las zonas verdes previstas para las urbanizaciones y las colonias, y la superficie mínima necesaria del 10% del sector de zonas verdes para los sectores urbanizables; la reserva total de zona verde es de 480.420 m², con un ratio de zona verde por habitante de 22,72 m²/hab, ampliamente superior a los 211.400 m² necesarios para justificar el cumplimiento del ratio de zona verde por habitante mínimo establecido de 10,00 m²/hab, de conformidad con el art. 8.1 c) de la LOTPP.

En cuanto a la propuesta de clasificaciones de suelo y gestión en las urbanizaciones y colonias, se valora positivamente la conveniencia de dicho análisis y propuesta, a fin de asegurar la correcta gestión del suelo dotacional pendiente, más si cabe teniéndose en cuenta que para

dichos ámbitos faltaría por obtenerse y ejecutarse la mayoría de zonas verdes planificadas, así como algunos elementos viarios y servicios urbanos (como la red de saneamiento).

Respecto a su condición como suelo urbano, el que ya recogió el Plan General vigente de 1994, dicha adenda justifica su condición como suelo urbano de conformidad con el art. 10.1.c) de la LUV, al darse una consolidación de la edificación en todos los ámbitos superior al 50%. También amplía la justificación de la condición de suelo urbano conforme a la definición de situación básica del suelo urbanizado establecida por la legislación básica del suelo estatal.

El Plan efectúa un análisis de la gestión emprendida en las urbanizaciones y colonias durante la vigencia del plan general, reflejándose en el plano de ordenación A.3.2 de gestión, y comprobando todas las reservas de zona verde y equipamiento, en cuanto a superficies y propiedad.

Respecto a las colonias, el origen de la condición de suelo urbano fue la reclasificación directa de suelo no urbanizable al amparo de la Disposición Transitoria 1ª y 2ª de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable. El Plan delimita con mayor precisión el ámbito de las actuaciones estructurales en la red viaria de Diputación esto es, la superficie de Viario de Red Primaria adscrita a las Colonias existentes. En el caso en que los ámbitos involucrados en la ejecución de la actuación considerada no se desarrollaran simultáneamente, el primero que se programe se hará cargo de la totalidad de los costes de la actuación estructural que le corresponde, y posteriormente girará cuotas a los otros ámbitos beneficiarios, en proporción al porcentaje que les corresponda.

Respecto a las urbanizaciones, la mayoría de las cuales tienen su origen en un planeamiento parcial de los años 60 o 70, se propone que para las urbanizaciones cuyo suelo dotacional se encuentra pendiente de cesión, se agrega la correspondiente ficha de planeamiento y gestión, recogiendo entre otras cuestiones, las condiciones de desarrollo como son: la ejecución de las obras de urbanización necesarias para completar los servicios urbanos existentes. En las determinaciones del aprovechamiento tipo, el ámbito de cada urbanización y, en su caso, la red primaria adscrita constituyen un área de reparto.

El Plan define la red primaria adscrita a los sectores, en especial la red adscrita con cargo a los Sectores Suaira, Llar Jove y Altets, esto es la Red Primaria incluida y actuaciones en la red viaria existente colindante a dichos ámbitos, de manera a garantizar la conexión con la red viaria consolidada y la autonomía en el desarrollo de cada ámbito de suelo urbanizable; la rotonda de la actuación estructural S-4 queda incluida en el área de reserva viaria (zona de protección de la carretera) señalada por la administración titular, con la finalidad de preservar el suelo de cualquier actuación urbanística y/o de edificación que pueden hacer inviable futuras ampliaciones de las carreteras; finalmente la rotonda de la actuación estructural S-6, se realizará con cargo a la Unidad de Ejecución Font de L'Om y los Sectores Tossal 1 y Tossal 2. .

Se plantea así una solución alternativa a la ejecución de la Variante de la CV-405, con cargo a los sectores de suelo urbanizable. Se ha incorporado el "Estudio de Planeamiento de la carretera CV-405 (VP-3067) de Torrent a Montroy" efectuado por el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia, incorporando el trazado y las reservas previstas. El Plan General incorpora un estudio de tráfico y movilidad, y ha justificado la conveniencia de la solución viaria aportada como viable.

La propuesta define el Viario de Red Primaria (Ronda perimetral y viales transversales) a ejecutar con cargo a los Sectores Altets, Llar Jove y Suaira. La Ronda perimetral o vial de borde, que se traza a lo largo del límite sur de los sectores, posibilita una circulación alternativa a la actual travesía, y constituye una solución provisional hasta que se ejecute la variante de la CV-405. Por otro lado, los viales estructurales complementarios a la ronda, necesarios para un correcto enlace de los sectores con la carretera actual, hacen posible que cada sector se desarrolle de manera independiente, y que funcionen de manera autónoma en lo que al tráfico y movilidad se refiere.

Se justifica que la movilidad generada por los sectores de suelo urbanizable no repercuten negativamente sobre el tráfico de la travesía de la carretera CV-405.

El Plan ha consensuado la planificación viaria con las Administraciones competentes en materia de Carreteras, las cuales han emitido informe favorable.

Se aporta Informe de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento del artículo 22.4 del TRLSRU, y se ha aportado informe de viabilidad económico en el que se ha ponderado especialmente la carga que pueda suponer la adscripción en los Sectores Altets, Llar Jove y Suaira de la Ronda perimetral o vial de borde, señalada con anterioridad, en cumplimiento del artículo 22.5 del TRLSRU .

Respecto a la zonificación del suelo no urbanizable el Plan establece en las Normas Urbanísticas los usos permitidos y/o prohibidos en todas las zonas de ordenación.

Los ámbitos de núcleos de vivienda consolidados vienen calificados , en general, como suelo no urbanizable común de régimen general, SNU-1, no asociándose de forma unívoca a una zona de suelo no urbanizable específica, considerándose ámbitos a desarrollar mediante planes especiales para la minimización de impactos.

El Plan asume las determinaciones estructurales de la homologación y plan parcial del Sector Vertex XXI por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de mayo de 2008 (DOCV nº 6238 de 1 de abril de 2010), salvo en lo referente a la reserva de vivienda protegida, en base al informe emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de 2 de febrero de 2010. Además modifica las determinaciones de carácter estructura al condicionar la ordenación pormenorizada en el Término municipal de Montserrat a la integración de la línea eléctrica existente manteniendo la afección actual, estableciendo la necesidad de aprobación de una nueva ordenación pormenorizada.

El Plan durante su tramitación, y el texto refundido finalmente, ha recabado el informe de las administraciones sectoriales afectadas, salvo los informes de las administraciones competentes en cultura, agricultura y comercio, con las siguientes consideraciones:

- La Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, informó desfavorablemente "la incorporación del artículo 4.2.6 Reserva de aparcamiento (Zona 1 – Núcleo Histórico Tradicional) de las Normas Urbanísticas al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Montserrat, informado favorablemente por esta Dirección General de Cultura mediante su escrito de fecha 30 de mayo de 2013."

El informe desfavorable se basa únicamente en la introducción, respecto a la versión que fue informada favorablemente, del artículo 4.2.6 sobre reserva de aparcamiento, según el cual es obligatoria la reserva de plazas de aparcamiento en parcelas superiores a 300 m², de uso residencial plurifamiliar y comunitario. Se señalaba en el informe que no se encuentra justificación acerca de cómo conciliar dicha exigencia sobre la reserva de aparcamiento con el mantenimiento de la tipología tradicional de vivienda, de la composición de fachadas, etc., propias el núcleo histórico tradicional. El Plan, finalmente, en su texto refundido subsana la consideración indicada al no exigir la reserva para ningún uso. Por ello, aunque se ha solicitado nuevo informe a la administración competente en materia de cultura, y éste no ha sido emitido se considera que ha sido subsanado.

- La administración competente en agricultura emitió informe en el que se indicaba que "se debería tener en consideración algunos aspectos relativos a los usos y aprovechamientos del Suelo No Urbanizable, entre otros la indicación expresa de que el establecer como parcela mínima una hectárea era excesivo dada la distribución parcelaria del municipio, ..."/... Además de que se deberían aclarar los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas previstas del Suelo No Urbanizable y la posibilidad de adecuarlos a la normativa tanto actual como posterior que lo modifique."

En este sentido, en lo que respecta a la parcela mínima, se adjunta al Plan nforme de los Servicios Técnicos municipales justificando los parámetros urbanísticos (parcela mínima) establecidos para el Suelo no urbanizable común; en este sentido, y teniendo en cuenta la función de regulación urbanística de la que goza el Plan, procede considerarse como potestad municipal la regulación de la parcela mínima, siempre que no se manifieste oposición por parte de la administración sectorial competente en agricultura.

Respecto a los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas del SNU, se realizan modificaciones en los artículos de las normas urbanísticas, relativos al régimen de usos del suelo no urbanizable, considerándose suficientes para la regulación de las actividades en esa clase de suelo, conforme a lo previsto en la ley 10/2004 de suelo no urbanizable.

• Respecto a las consideraciones efectuadas en el informe de Comercio respecto al uso comercial compatible en zonas de uso industrial, se ha modificado el artículo 2.4.6 de las Normas Urbanísticas “Uso Terciario. Concepto y clases”, agregando en el uso comercial compatible en zonas de uso industrial (TCO2) la siguiente aclaración: “El uso terciario comercial, como por ejemplo el dedicado a bienes diarios (supermercados, hipermercados, etc.), solo podrá ubicarse en fachadas directamente recayentes a ejes viarios principales”

Al respecto, y conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Undécima de la LUV, “Emisión de informes por la administración de la Generalitat y las entidades locales” según redacción dada por la Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo, establece que :

“Todos los informes exigidos por esta ley que tengan que ser evacuados por los órganos de la administración de la Generalitat o por las entidades locales deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa. Transcurrido ese plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.”

Por tanto, puede continuarse con la tramitación del expediente.

No obstante ello, el representante de la Consellería competente en materia de Agricultura en la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo, manifiesta que, pese a que es decisión del Ayuntamiento, quiere dejar constancia que las limitaciones que lleva asociado el Plan General respecto de los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, así como de la parcela mínima de una hectárea, no se consideran adecuados, desde el punto de vista agropecuario por ser excesivamente restrictivos y que van a limitar el desarrollo del sector primario, dada la distribución parcelaria del municipio. Asimismo, en base a la legislación específica urbanística y agraria que regula los usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable, así como las normas o parámetros para llevar a cabo las construcciones e instalaciones en este tipo de suelo, desde la Consellería de Agricultura, se considera que es competencia municipal la excepcionalidad de eximir la limitación de la parcela mínima, de una a media hectárea, ya que con la legislación actualmente vigente carece de sentido dicho extremo, aunque sí fuera de aplicación en legislaciones ya derogadas.

Con todo ello, se considera que las determinaciones contenidas en el Plan están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, considerándose correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

SEXTO.- ÓRGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LUV en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de junio de 2018, por unanimidad, ACUERDA:

- APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan General de Montserrat.

- DAR TRASLADO a los alegantes del presente Acuerdo.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Valencia, 27 de junio de 2018.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Emilio Argente Hernández.

PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE MONTSERRATTEXTO REFUNDIDO TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS TOMO I.



Presentado por:

LaNave  **planeamiento**

C/Pintor Sorolla nº 5, 1º B. 46002. Valencia ^{AIE}

MARZO 2018

ÍNDICE

TOMO I

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 OBJETO DEL PLAN

Artículo 1.2 DOCUMENTACIÓN

Artículo 1.3 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

Artículo 1.4 INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

Artículo 1.5 EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN.

Artículo 1.6 MODIFICACIÓN DEL PLAN.

Artículo 1.7 REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN.

Artículo 1.8 PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.9 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

TÍTULO 2. ORDENACION ESTRUCTURAL

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.2 SUELO URBANO

Artículo 2.1.3 SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.1.4 SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA

Artículo 2.2.1 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA

CAPÍTULO TERCERO. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.3.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 2.3.2 APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO

Artículo 2.3.3 DERECHO AL APROVECHAMIENTO

Artículo 2.3.4 DELIMITACIÓN DE SECTORES

Artículo 2.3.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

Artículo 2.4.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.4.2 OBJETO DE LAS ZONAS EN CADA CLASE DE SUELO

Artículo 2.4.3 CLASES DE USOS DEL SUELO

Artículo 2.4.4 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.4.5 USO INDUSTRIAL. CATEGORÍAS.

Artículo 2.4.6 EL USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Artículo 2.4.7 USO ALMACÉN (Alm)

Artículo 2.4.8 USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD

Artículo 2.4.9 USO DE APARCAMIENTO (PAR).

SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.10 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE, URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 2.5.1 ÁMBITO

Artículo 2.5.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.3 PARCELACIONES

Artículo 2.5.4 DIVISIÓN EN ZONAS

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 2.5.5 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO RESERVA DE INTERÉS FORESTAL

Artículo 2.5.5 BIS. MICRORRESERVAS

Artículo 2.5.6. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO RESERVA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Artículo 2.5.7 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN VIARIA

Artículo 2.5.8. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

Artículo 2.5.9 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

Artículo 2.5.10 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y DE CAPTACIÓN HIDROLÓGICA

Artículo 2.5.11 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

SECCIÓN TERCERA. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 2.5.12 ZONA DE RÉGIMEN GENERAL (SNU-1). CONDICIONES GENERALES.

Artículo 2.5.13 ZONA DE RÉGIMEN GENERAL (SNU-1). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 2.5.14 VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-1 y SNU-5)

Artículo 2.5.15 VALLADOS E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.

Artículo 2.5.16 ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 2.5.17 ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Artículo 2.5.18 ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC) EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 2.5.19 ZONA DE USO DOTACIONAL (SNU-3)

Artículo 2.5.20 ZONA DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y/O RELLENOS (SNU-4)

Artículo 2.5.21 ZONAS SUJETAS A LIMITACIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE POLICÍA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNU-5)

SECCIÓN CUARTA. NÚCLEOS DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS

Artículo 2.5.22 NÚCLEOS DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.6.1 PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 2.6.1 BIS APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 31 DEL DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013.

Artículo 2.6.2 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y RECURSOS HIDRÁULICOS

Artículo 2.6.3 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.6.4 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DEL PAISAJE

Artículo 2.6.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO CULTURAL

CAPÍTULO SÉPTIMO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.7.1 ÁMBITO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

Artículo 2.7.2 FINALIDAD Y OBJETO

Artículo 2.7.3 INTERPRETACIÓN.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 2.7.4 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO.

Artículo 2.7.5 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 2.7.6 INTEGRACIÓN LUMÍNICA.

Artículo 2.7.7. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA RED DE CARRETERAS, CAMINOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN VIARIA.

Artículo 2.7.8 SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

Artículo 2.7.9. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.7.10. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO.

Artículo 2.7.11. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

Artículo 2.7.12. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES PAISAJÍSTICAS DE CARÁCTER FORESTAL

Artículo 2.7.13. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS ZONAS DE PROTECCIÓN POR VÍAS PECUARIAS.

Artículo 2.7.14. UNIDAD PAISAJÍSTICA RÍO MAGRO Y ZONAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y DE CAPTACIÓN HIDROLÓGICA

Artículo 2.7.15. RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS POR SU VALOR CULTURAL Y PATRIMONIAL.

Artículo 2.7.16. GENERALIDADES.

Artículo 2.7.17. PAISAJE URBANO EXTERIOR.

Artículo 2.7.18. PAISAJE PERIURBANO.

Artículo 2.7.19. PAISAJE URBANO INTERIOR.

Artículo 2.7.20. PAISAJE INDUSTRIAL

Artículo 2.7.21. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS.

Artículo 2.7.22. TERRAZAS Y VELADORES.

Artículo 2.7.23. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y PLANTACIONES.

Artículo 2.7.24. ZONAS VERDES Y ESPACIOS COMUNES

Artículo 2.7.25. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO.

Artículo 2.7.26. TRATAMIENTO DE FACHADAS.

Artículo 2.7.27. SOLARES.

Artículo 2.7.28. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

SECCIÓN TERCERA: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.7.29. AFECCIONES VISUALES.

Artículo 2.7.30. TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 2.7.31. TRATAMIENTO DE LOS CAUCES, Y BARRANCOS.

Artículo 2.7.32. TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LOS NUEVOS SECTORES.

Artículo 2.7.33. NORMAS PARA EL SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL SUI 2 VALLETES

Artículo 2.7.34. PROGRAMAS DE PAISAJE EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO OCTAVO. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

Artículo 2.8.1 ANTECEDENTES.

Artículo 2.8.2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO PRIMERO. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.1.1 CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 3.1.2 LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLIC

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.2.1 PARÁMETROS

Artículo 3.2.2 TIPOS DE EDIFICACIÓN. SUS CARACTERÍSTICAS GENERALES

Artículo 3.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.4 CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Artículo 3.2.5 EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 3.2.6 ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.7 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

Artículo 3.2.8 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN TERCERA. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 3.2.9 NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 3.2.10 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

Artículo 3.2.11 CIRCULACIÓN INTERIOR. ACCESOS A VIVIENDAS Y A LOS LOCALES DE PÚBLICO CONCURRENCIA. CONDICIONES DE LOS ASCENSORES.

Artículo 3.2.12 CIRCULACIÓN INTERIOR EN USO COMERCIAL

Artículo 3.2.13 PASAJES COMERCIALES.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES

Artículo 3.3.1 SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

Artículo 3.3.2 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Artículo 3.3.3 PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

Artículo 3.3.4 SUSTANCIAS PELIGROSAS.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 3.4.1 DEFINICIÓN

Artículo 3.4.2 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

Artículo 3.4.3 EVACUACIÓN DE HUMOS.

Artículo 3.4.4 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

Artículo 3.4.5 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

Artículo 3.4.6 TRANSMISIÓN DE RUIDO Y VIBRACIONES.

CAPÍTULO QUINTO.

Artículo 3.5.1 DOTACIÓN DE AGUA.

Artículo 3.5.2 EVACUACIÓN DE AGUAS.

Artículo 3.5.3 PERMISO DE VERTIDO A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.

Artículo 3.5.4 PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.

Artículo 3.5.5 LÍMITES TOLERABLES EN LOS VERTIDOS.

Artículo 3.5.6 DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 3.5.7 EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Artículo 3.5.8 INSTALACIONES ESPECIALES.

Artículo 3.5.9 INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR.

CAPÍTULO SEXTO. SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.

Artículo 3.6.1 SANITARIOS EN VIVIENDAS.

Artículo 3.6.2 ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS.

Artículo 3.6.3 ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS).

Artículo 3.6.4 ASEOS EN OFICINAS.

CAPÍTULO SÉPTIMO. DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

Artículo 3.7.1 APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

Artículo 3.7.2 PLAZA DE APARCAMIENTO.

Artículo 3.7.3 GARAJE Y ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 3.7.4 APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.7.5 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.7.6 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN

Artículo 3.7.7 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES.

Artículo 3.7.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 3.7.9 ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE VEHÍCULOS.

Artículo 3.7.10 ACCESOS PEATONALES A LOCALES DE APARCAMIENTO.

Artículo 3.7.11 VENTILACIÓN EN LOCALES DE APARCAMIENTO.

Artículo 3.7.12. PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

CAPÍTULO OCTAVO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.8.1 ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.8.2 REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 3.8.3 CONSIDERACIONES GENERALES

TÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

Artículo 4.1 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZAS

Artículo 4.2 NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZONA 1)

Artículo 4.3 ZONA DE ENSANCHE (ZONA 2)

Artículo 4.4 ZONA DE BAJA DENSIDAD (ZONA 3)

Artículo 4.5 ZONA BUSQUEITA (ZONA 4)

Artículo 4.6 ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS (ZONA 5)

Artículo 4.7 ZONA INDUSTRIAL (ZONA 6)

Artículo 4.8 ZONA INDUSTRIAL (ZONA 7)

Artículo 4.9 URBANIZACIONES (ZONA 8)

Artículo 4.10 COLONIAS (ZONA 9)

Artículo 4.11 SUB ZONAS DE ORDENANZAS

TÍTULO 5. REGIMEN DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 5.1 PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 5.2 DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.

Artículo 5.3 NIVELES DE PROTECCIÓN.

Artículo 5.4 INTERVENCIONES SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN

Artículo 5.5 NORMAS GENERALES PARA CUALQUIER UNIDAD CATALOGADA.

Artículo 5.6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y DECORATIVOS CATALOGADOS

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: ORDENACIÓN ASUMIDA

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: REFERENCIAS A LEGISLACIÓN VIGENTE.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.

EQUIPO REDACTOR

TOMO II

1. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE

a. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

b. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

2. FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3. FICHAS DE PROGRAMAS DE PAISAJE.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 OBJETO DEL PLAN

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Montserrat (en adelante PG) es el documento que reemplaza al vigente, aprobado definitivamente el 16 de febrero de 1.994 (publicado en el D.O.G.V. el 25 de marzo de 1.994), cuya redacción se adecua a la legislación urbanística de ámbito estatal y autonómico vigente.

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por los artículos. 38 a), 36, 37 y 61 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), desarrollado por los Art. 138, 149 y 150 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo (en adelante ROGTU). Asimismo, regula el ejercicio de la actividad urbanística en los términos en que esta se define en el Art. 1 de la citada Ley.

Artículo 1.2 DOCUMENTACIÓN

El Plan General del Municipio de MONTSERRAT está integrado por la documentación siguiente:

- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

o Memoria Informativa y Justificativa.

o Planos de Información.

- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

o Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

o Normas urbanísticas que incluyen fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.

o Catálogos de bienes y espacios protegidos.

o Planos de Ordenación.

- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

o Informe de Sostenibilidad Ambiental, realizado por la empresa EVREN.

o Estudio de Vivienda, realizado por la empresa Gfk Group.

o Estudio de Paisaje, realizado por el Licenciado en Ciencias Ambientales e Ingeniero Técnico Agrícola José Andrés Sanchis Blay.

o Estudio Hidrológico, realizado por la empresa Aquagest Levante, S.A.

o Estudio Acústico, realizado por la empresa EVREN.

o Estudio de Tráfico y Movilidad, realizado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos José Antonio Pérez García y Miguel Vera García.

o Estudio de Inundabilidad, realizado por el Ingeniero Alfonso-Juan Nieto Ranero.

o Informe de Sostenibilidad Económica, realizado por La Nave Planeamiento.

Artículo 1.3 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General 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 todo el término de Montserrat.

2. Conorman, junto con los planos de ordenación, el catálogo, las fichas de planeamiento y gestión y fichas de zona, los documentos con eficacia normativa del presente plan general, siendo de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas que en materia urbanística se proyecten realizar o se ejecuten dentro del término municipal.

3. Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas Normas regulan, a su vez, las condiciones de las obras de edificación definitivas de la edificabilidad y el destino del suelo, en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que ha quedado dividido el territorio.

4. Adicionalmente y, de forma complementaria, 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 Art. 42 de la LUV, mediante Ordenanzas Municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

Artículo 1.4 INTERPRETACIÓN Y SUPLETORIEDAD

La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de duda puesta de manifiesto por los técnicos municipales, respecto de la regulación de las previsiones del Plan General, será el Ayuntamiento Pleno quién la resuelva de forma obligada, bien mediante la aprobación de un texto que recoja los criterios interpretativos que se dicten, en cuyo caso se le deberá dar publicidad, bien rechazando pronunciarse sobre la materia, lo que se acreditará documentalmente al Departamento técnico correspondiente. En este último caso, no será necesaria la elevación al plenario, y bastará con el rechazo en comisión de urbanismo.

Las referencias expresas a normas jurídicas se entienden hechas a las normas vigentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General, así como, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan. En defecto de norma directamente aplicable, regirán, en primer lugar, los principios informantes del planeamiento urbanístico municipal y subsidiariamente los de la legislación urbanística y los generales del derecho.

Artículo 1.5 EJECUTIVIDAD, VIGENCIA Y ALTERACIÓN DEL PLAN.

1. El Plan General entra en vigor y es inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el Art. 107 de la LUV a los 15 días desde la publicación de la resolución aprobatoria en el Boletín Oficial de la Provincia, con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

2. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el Art. 61.3 de la LUV y 138.4 del ROGTU, la previsión de expansión urbana del municipio de Montserrat se ha estimado para un horizonte a quince años vista, transcurrido este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.

3. El contenido del Plan podrá ser alterado por la modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas. los Art. 93 y 94 de la LUV.

Artículo 1.6 MODIFICACIÓN DEL PLAN.

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en el Art. 94 de la LUV.

2. Mediante modificación puntual del plan podrá alterarse de forma singular las determinaciones básicas del plan, siempre y cuando, aislada o acumulativamente, no afectaran a la concepción global de la ordenación proyectada en el plan, ni la distorsionen, en cuyo caso procederá la revisión. Tal modificación deberá acreditar en todo momento, la coherencia con el modelo territorial plasmado en el plan.

3. Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada, cuando formen parte de un Programa, en los términos establecidos en el Art. 117 y concordantes de la LUV.

4. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones a que se refiere el artículo 59.3 b) de la LUV.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. La tramitación de las mismas se efectuará conforme a la normativa de Régimen local.

d) Las alteraciones que el plan permite efectuar a través de los Estudios de Detalle.

e) La conversión de vías urbanas de tránsito rodado en vías de tránsito peatonal o de tránsito rodado restringido a residentes.

5. Las modificaciones y revisiones de los Planes, incluido el General, que no afecten a la ordenación urbanística estructural del territorio se elaborarán, tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el Art. 65 y siguientes de la LUV y 223.5 del ROGTU para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.7 REVISIÓN DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN.

1. Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios que alteren de modo sustancial las determinaciones integrantes de la ordenación urbanística estructural o primaria del territorio debido a la elección de un nuevo modelo territorial, o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o al agotamiento de la capacidad del plan.

2. En consecuencia, son circunstancias que pueden motivar la revisión anticipada del plan las siguientes:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones o por incremento de la población por encima del techo poblacional previsto.

b) La necesidad de implantar usos no previstos en el plan que sean de tal importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino de suelo en más de una tercera parte de cualquier clase de suelo.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción, determinando la inviabilidad de conseguir el modelo territorial elegido.

d) El incumplimiento de las directrices marcadas por este documento, para adecuarse a la realidad cambiante.

e) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras o la entrada en vigor de un planeamiento de rango superior que comporte un modelo territorial distinto.

Artículo 1.8 PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. Los Planes son públicos y todo administrado tiene derecho a consultarlos y a obtener información en la forma regulada en las leyes.

2. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento, se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

3. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General y, en particular, la cartografía digital a cualquier escala, a fin de facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos origi-

nales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha diligencia.

Artículo 1.9 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

1. El presente plan ordena pormenorizadamente el suelo urbano, incluidas las Unidades de ejecución y parte del suelo clasificado como urbanizable, por lo que precisan de Planes Parciales para el suelo urbanizable no ordenado. Al margen de los Planes Parciales, no precisan de ningún otro instrumento de ordenación urbanístico, salvo en caso de modificación de sus determinaciones, ya sea mediante la formulación de un plan de reforma interior de mejora para la delimitación de nuevas unidades de ejecución, ya sea mediante la formulación de planes parciales de mejora de iniciativa particular o de oficio.

2. En suelo urbano se delimitan Unidades de ejecución con ordenación pormenorizada, cuyo desarrollo queda sujeto a las condiciones fijadas en las fichas de gestión.

El ámbito de tales Unidades de ejecución es el proyectado en el plano de ordenación, sin menoscabo de que el mismo puede ser ajustado en su extensión al tiempo de formularse el Programa.

3. Se precisa de Plan Parcial para la ordenación de los Sectores delimitados de suelo urbanizable y no ordenados de forma pormenorizada, como son:

- Sector Residencial SUR 1 Tossal 1
- Sector Residencial SUR 2 Tossal 2
- Sector Residencial SUR 3 Les Crestes
- Sector Residencial SUR 7 Llar Jove
- Sector Residencial SUR 8 Suaira
- Sector Industrial SUI 1 Altets
- Sector Industrial SUI 2 Valletes

4. El Ayuntamiento se reserva la facultad de formular de oficio planes de desarrollo o de mejora del plan general para supuestos distintos de los enunciados en el epígrafe anterior y, en particular, Planes especiales para la creación de suelo dotacional o de reserva de Patrimonio Municipal del Suelo.

5. Se admite la formulación de Estudios de Detalle para los siguientes supuestos:

- a) En todas las zonas de ordenación se permiten los estudios de detalle para cubrir cualquiera de los objetivos y finalidades previstos en la LUV y ROGTU, sin posibilidad de aumento del número máximo de plantas fijado en el plan general.
- b) En los Planes parciales se pueden delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.

TÍTULO 2. ORDENACION ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El territorio del municipio se clasifica en los siguientes tipos y categorías de suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable que se subdivide en las categorías de Urbanizable con ordenación pormenorizada (Sector R4 o UE 7/2ª y el Sector R5 o UE-7/1), y suelo urbanizable sin ordenación.
- c) Suelo No Urbanizable, estructurado en dos categorías:
 - Suelo No Urbanizable protegido.
 - Suelo No Urbanizable común.

Dentro de estas dos categorías se diferencian varias zonas, según se expresa en los artículos que definen el régimen urbanístico del mismo.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

1. El suelo calificado como la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al régimen jurídico de ejecución de la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso. La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de ordenación.

Artículo 2.1.2 SUELO URBANO

Constituirán el Suelo Urbano:

- a) Los terrenos delimitados como tal en el presente Plan General de Ordenación.
- b) Los que el PG. prevé como Suelo Urbanizable, cuando se cumplan los requisitos de la correspondiente transformación de suelo, mediante el proceso previsto en estas Normas Urbanísticas.

Con arreglo a lo dispuesto en el Art. 10 de la LUV, el desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se realiza mediante Actuaciones Aisladas cuando tenga la urbanización consolidada, y mediante Actuaciones Integradas, cuando no cuenten con urbanización consolidada.

De esta forma, se encuentran clasificados como suelo urbano, los siguientes terrenos cuya ejecución se estima conveniente someter al régimen de las actuaciones integradas:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-1 "NUEVA"

UE-7-2B

UE-2A Este (Consum)

UE-EL TRINQUET

UE-2 FON T DE L'OM.

COLONIA CANYA PRIMAL I

COLONIA CANYA PRIMAL II

COLONIA CANYA PRIMAL III

COLONIA MOTOR DEL VICARI
 COLONIA SAN VICENTE
 COLONIA MOJÓN BLANCO
 COLONIA CORRAL DE CHUPENO
 COLONIA CASA BLANCA
 COLONIA MONTE ROSADO
 COLONIA LLOMA VAQUERA
 COLONIA LA AMISTAD
 COLONIA SAN JOAQUIN
 COLONIA BON VENT
 COLONIA LÀCOVA
 COLONIA BAIXAULI
 COLONIA MUTXAMEL
 COLONIA COSTERA BONICA
 COLONIA COSTERA DE L'ASSAGADOR
 URBANIZACIÓN "MONT ROSAT"
 URBANIZACIÓN "MONT CABRERA"
 URBANIZACIÓN "MASET DEL POU"
 URBANIZACIÓN "ALTS DE VENTA CABRERA"
 URBANIZACIÓN "EL FLARE"
 URBANIZACIÓN "TROS ALT"

Los Planes Especiales de Reforma Interior que puedan preverse en el Plan General podrán, asimismo, delimitar nuevas unidades de ejecución.

Artículo 2.1.3 SUELO URBANIZABLE

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Art. 12 de la LUV, constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados por el Plan por pretenderse su incorporación al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente a la vez que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Mientras el suelo urbanizable no está programado el régimen aplicable será el recogido en el artículo 13 de la LUV, o norma que lo sustituya.
2. Todo el Suelo clasificado como Urbanizable por el presente Plan está incluido en ámbitos de planeamiento (sectores) cuya delimitación figura en el plano de ordenación estructural.
3. El suelo urbanizable comprende sectores con ordenación pormenorizada y sectores sin ordenación pormenorizada.
4. Las condiciones establecidas para el desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable son las que se establecen en el título correspondiente y en las respectivas fichas de planeamiento y programación.
5. Las dimensiones superficiales de los sectores fijados en el presente plan podrán sufrir variaciones hasta un diez por ciento, resultante de un levantamiento topográfico, practicado con ocasión de la formulación del plan o programa que lo ordene pormenorizadamente o lo ejecute, según los casos.
6. Cuando el presente plan delimite un sector o unidad de ejecución por un vial, por ser colindante con otro sector, unidad, o actuación aislada y ser posible indistintamente la ejecución de cualquiera de ellas con antelación, la actuación que pretenda llevarse a cabo en primer lugar deberá incluir necesariamente en su ámbito la totalidad del viario en cuestión, hasta alcanzar el encintado de la acera opuesta, de modo que quede garantizada la ejecución del ancho total de la calzada.

Artículo 2.1.4 SUELO NO URBANIZABLE

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, arqueológicos, paisajísticos y ecológicos, ya sea por los riesgos naturales a que están sujetos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de transformación urbana y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Igual clasificación se confiere a los terrenos cuya transformación es incompatible con la normativa o planeamiento Sectorial.

2. El suelo no urbanizable queda dividido en dos categorías: común y protegido.

El suelo no urbanizable protegido queda diferenciado en diferentes zonas en función del valor a preservar, del cual se derivan una serie de limitaciones en cuanto a usos.

3. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas normas no darán derecho a ninguna indemnización. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

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

6. La conversión de un suelo no urbanizable protegido en común precisa de modificación del plan, debiendo de acreditarse debidamente la exclusión de tal protección. En sentido contrario, la implantación de una nueva infraestructura no prevista en el plan o la aprobación de un planeamiento sectorial pueden convertir directamente un suelo común en protegido.

7. El Ayuntamiento se reserva, en todo momento, la facultad de establecer sobre el suelo no urbanizable, mediante planes especiales, reserva para patrimonio municipal del suelo o para la implantación de un uso dotacional de carácter local o supramunicipal, no previsto inicialmente.

CAPITULO 2.DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE FORMAN PARTE DE LA RED PRIMARIA

Artículo 2.2.1 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo un conjunto integrado de espacios dotacionales.

Constituye la red primaria de dotaciones públicas el conjunto de reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria conforme al modelo de desarrollo que se adopta para Montserrat.

Se detalla su localización, uso, y si son existentes o proyectadas en los planos correspondientes de la Ordenación Estructural del Plan General, con el código que determina el ROGTU, añadiendo una letra "P" mayúscula como prefijo indicativo de red primaria y una "e" minúscula como sufijo para el caso de dotaciones existentes o "p" minúscula para el caso de dotaciones proyectadas. Se entiende como existente cuando el suelo es ya propiedad pública y proyectada cuando está pendiente de obtener.

En los planos señalados en el párrafo anterior, así como en la documentación normativa del Plan General de Montserrat se diferencia el régimen jurídico de las diferentes dotaciones públicas integrantes de la Red Primaria según se encuentren adscritas al Suelo Urbano o Urbanizable.

Respecto a los suelos dotacionales aledaños a las carreteras, deberán respetar igualmente las zonas de protección de éstas, en cuanto a instalaciones, deberán dotarse de accesos seguros y consensuados con el Área de Carreteras de la Diputación de Valencia y garantizar el tráfico peatonal y ciclista de manera segura independiente de la infraestructura de la carretera.

Artículo 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA

1. Las dotaciones públicas adscritas a la red primaria, atendiendo al uso al que se destinen, se califican por el Plan como:

- Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

PQL-1 de 78.815 m² ubicado al norte de la montaña del Castellet y al este del sector urbanizable Les Crestes.

Es de propiedad municipal.

PQL-2 de 34.700 m² (SUR-D5) ubicado al norte del casco urbano, en la falda del Castellet.

Pendiente de obtener con cargo a los sectores de suelo urbanizable SUR-6 Vertix XXI, SUR-7 Llar Jove y SUI-2 Valletes.

- Jardín.

PJL-1 Jardín del Pantano, de 5.835 m². Propiedad del Ayuntamiento.

PJL-2 de 19.648 m² (SUR-D4) ubicado al norte del sector de Buscahita. Pendiente de obtener con cargo a los sectores de suelo urbanizable SUR-7 y SUR-8.

PJL-3 de 21.600 m², jardín al oeste del parque Les Crestes. Pendiente de obtener con cargo al Sector de suelo urbanizable Industrial Altets (SUI-1).

PJL-4 de 5.138 m², jardín ubicado en la Calle Joan Baptiste Basset, adscrito a la UE-7/2A.

PJL-5 de 2.421 m², jardín ubicado en la Calle Joan Baptiste Basset. Propiedad municipal.

- Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

PED-3 Parcela de 10.000 m², ubicada en Suelo Urbano al oeste al Barranco de L'Agroix, en donde se prevé la reposición del CEIP Evaristo Calatayud de perfil 9I+18P (Informe de Consellería de Educación de fecha 27/02/2006).

PED-5 Reserva de suelo para uso Guardería, de 2.000 m², ubicada en Suelo Urbano al oeste del Barranco de L'Agroix. Propiedad del Ayuntamiento.

PEDp Reserva escolar de 17.500 m² ubicado en el Sector Llar Jove en donde se prevé la implantación de un Centro de Educación Secundaria de perfil 24SO+8B. Ubicación a concretar en el Plan Parcial. Pendiente de obtener con cargo al sector de suelo urbanizable.

PEDp Reserva escolar de 13.500 m² ubicado en el Sector Suaira donde se prevé la implantación de un Centro de Educación Primaria de perfil 9I+18P Ubicación a concretar en el Plan parcial. Pendiente de obtener con cargo a dicho Sector.

PEDp Reserva de suelo para uso educativo de 5.500 m² ubicado en el Sector Vertix XXI para la implantación de un Centro de Educación Primaria de perfil 3I+6P. Ubicación concreta en el Plan Parcial. Pendiente de obtener.

- Suelo destinado a viviendas en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

De acuerdo al Estudio de demanda de vivienda protegida en el Municipio de Montserrat, "la preferencia por el alquiler es reducida y sólo representa el 9,9% de la demanda total", lo que justifica la innecesaridad de una reserva de suelo dotacional para viviendas en régimen de alquiler para personas desfavorecidas. No obstante, una parte de la reserva de Vivienda de protección pública (VPP) podrá destinarse a este tipo de demanda.

- Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras de comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.

PRV Red viaria titularidad de la Diputación Provincial.

Carreteras existentes:

CV-405, de Torrent a Montroi (antigua VP-3067).

CV-415 de Turis a Silla (antigua VP-3065).

CV-416 del casco urbano de Montserrat a la CV-415.

Carreteras proyectadas:

Variante de la CV-405 a su paso por el casco urbano de Montserrat.

NUEVA AUTOVIA CV-50 "RONDA METROPOLITANA". Tramo Llombay-Turis.

PID Líneas de Transporte de Energía Eléctrica de Alta Tensión.

PID Red de transporte de Gas.

- Infraestructuras, servicios urbanos y otras dotaciones.

PRD-1 Polideportivo municipal de 21.864 m² ubicado al oeste del casco urbano. Propiedad municipal.

PED-1 Parcela de 5.036 m², ubicada en la Calle Alfredo García nº 30. Actual Escuela infantil municipal. Se prevé la implantación de un Centro de Educación Primaria con perfil 3I+6P (1 línea).

PED-2 Parcela de 12.060 m², ubicada en Suelo Urbano al este del Barranco de L'Agroix, y en la cual se ubica el Instituto de Educación Secundaria "Alcalans". Proyecto aprobado para la ampliación de 2.317 m².

PED-4 (SUR-D2) Reserva de suelo para uso dotacional educativo de 15.284 m² (con viario 17.953 m²), ubicado al noreste del casco urbano. Pendiente de obtener con cargo al Sector de suelo urbanizable Llar Jove. Prevista para albergar un Centro de Educación Primaria de perfil 6I+12P, siendo posible su ampliación considerando la superficie disponible.

PTD-1 Centro de Salud, en parcela de 271 m² ubicada en Suelo Urbano, Calle de Valencia. Se prevé la reubicación del Centro de Salud en la parcela ocupada actualmente por el Centro de Día (PTD.2), el Ayuntamiento podrá reasignar a esta parcela el uso que considere adecuado.

PTD-2 Centro de Día en parcela de 1.103 m², donde está previsto reubicar el Centro de Salud. Propiedad municipal.

PAD-1 Ayuntamiento, en la parcela de 200 m² ubicada en Suelo Urbano, Plaza de la Iglesia, 1.

PAD-2 Almacén municipal, en parcela de 13.610 m² ubicado al sur del casco urbano. De propiedad municipal.

PAD-3 Juzgado y Servicios Sociales; usos habilitados en Planta baja de un edificio residencial ubicado en la Calle Enginyer Llobart.

PID-1 Cementerio municipal de 8.602 m², ubicado en el sector industrial SUI-1 Altets (pero no incluido en la superficie computable del sector ni en el área de reparto). Propiedad municipal.

Reserva de suelo para la ampliación del Cementerio Municipal de 20.655 m² (incluida la franja perimetral de 25 m) ubicado en el sector industrial SUI-1 Altets. Pendiente de obtener con cargo a este sector de suelo urbanizable.

PID-2 Depósito de Agua Potable, en parcela de 6.145 m² ubicada al suroeste de Les Crestes, Polígono 22 parcela 1006. Uso compatible Antena de Telecomunicaciones.

PID-3 Depósito de Agua Potable, en parcela de 562 m², ubicada en el Polígono 27 parcela 314.

PID-4 Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en parcela de 1.401 m². Ubicado al sur de la Urbanización La Rabassa (a extinguir cuando se amplíe la EDAR de la Mancomunidad y se realicen los colectores). De propiedad municipal.

PID-5 Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en parcela de 7.459m² ubicado al sur del casco urbano, en la Partida Moli Nou, Polígono 14, Parcelas 366 y 367. Propiedad de la Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR). El plan clasifica como SNU 5.505 m²s, siendo el resto dominio público de Vías Pecuarías de posible desafectación luego del correspondiente deslinde y modificación del trazado.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.1.d) de la LUV, en caso de no resolver por su cuenta las necesidades de saneamiento y depuración que generen los programas urbanísticos y vayan a solicitar la conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, los Urbanizadores deberán cubrir el objetivo imprescindible de suplementar las infraestructuras públicas en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes.

PID-6 Reserva de suelo para la Subestación eléctrica de distribución en Polígono 13 Parcelas 1092 y parte de la 186, de 10.000 m².

PID-7 Seis (6) Pozos de abastecimiento de agua potable cuya ubicación se grafía en el Plano de Ordenación A.3.1.

PID-8 y PID-9 Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR), de 743m² y 1.130m² respectivamente, ubicadas en la Urbanización Virgen de Montserrat. De propiedad municipal. A extinguir cuando se realice la depuradora del sector Vertex XXI.

PID-10 Depósito de Agua Potable en Urbanización Virgen de Montserrat, de 1.148 m². Parcela e instalaciones de titularidad privada pero afectas al servicio público de agua potable. Da servicio a varias zonas del término municipal.

PID-11 y PID-12 Depósitos de Agua Potable en Colonia Casa Blanca, de 597 y 252 m² respectivamente. Parcela e instalaciones de titularidad privada pero afectas al servicio público de agua potable. Da servicio a varias zonas del término municipal.

PID-13 Depósito de Agua Potable en la Urbanización Monte Cabrera, de 149 m². Parcela e instalaciones de titularidad privada pero afectas al servicio público de agua potable. Da servicio sólo a la Urbanización Monte Cabrera.

PID-14 Balsa de laminación en suelo no urbanizable de protección hidrológica, colindante con el Sector Llar Jove. De acuerdo con el Estudio de Inundabilidad del PGOU de Montserrat se estima una superficie de 13.000m²s. Su ejecución está prevista con cargo a los Sectores SUR-7 Llar Jove y SUI-1 Altets.

PID-15 Mota de protección contra el riesgo de inundación, incluida en el sector Suaira. El Estudio de Inundabilidad establece una altura variable (media 0,65 m, hasta 2m) y una longitud de 880 m y 9 m de ancho, a confirmar en el Proyecto de Ejecución. La obra a ejecutar requerirán previo Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

No se proyecta ningún elemento de estas características.

A efectos del cálculo de estándares dotacionales, las fichas de planeamiento y gestión definen que elementos de la red primaria (zona verde y viario) computa como red primaria o secundaria.

2. Las dotaciones públicas enunciadas deberán de destinarse exclusivamente, al uso atribuido por el plan, admitiéndose, no obstante, como usos compatibles en las dotaciones que se relacionan, lo siguientes:

- PRD: Dentro del uso deportivo se considera compatible el de vestuarios, pabellones y piscinas cubiertas, spa, gimnasio, aparcamiento, cafetería y restaurante, así como pequeño comercio deportivo dentro de las instalaciones. Los parámetros reguladores de la edificación serán función del Programa a desarrollar.

- PQL/PJL: Se admiten el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un cinco por ciento (5%) del total. Podrán destinar parte de su superficie a ubicar transformadores de energía eléctrica.

CAPITULO 3. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO, SECTORES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 2.3.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Para su más justa y eficaz ejecución el Plan establece sobre todo el suelo urbano y urbanizable áreas de reparto, entendidas como conjunto de terrenos para los que el planeamiento atribuye un mismo aprovechamiento tipo. Las áreas de reparto vienen descritas en la memoria y fichas de gestión. En la memoria se explica el criterio seguido para su establecimiento, diferenciándose entre:

- UNIPARCELARIA

Afecta a todo el suelo clasificado como urbano no incluido dentro de unidades de ejecución. Comprende el solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. En concreto, se entiende como tal todo el frente de la calle hasta el encintado de la acera opuesta, o hasta el tramo de la calzada que se encuentre abierta al tránsito público y pavimentada o límite de la unidad de ejecución o sector delimitado en el Plan General, y siempre que dicho tramo de calle conecte con viales ya ejecutados, en cuyo caso, la superficie dotacional viaria del área de reparto comprenderá toda la longitud de viario necesaria para cubrir con tal cometido.

También conforma un área de reparto uniparcelaria, la finca urbana que, por su forma o dimensiones, no tuviere por si sola la condición de parcela edificable junto con la finca lindante no edificada o, de estar edificada ésta, en el momento en que dicha edificación se sustituya, en

cuyo caso, obligatoriamente la nueva edificación ha de comprender las dos fincas que conforman el área de reparto más la parte de suelo dotacional público.

• **PLURIPARCELARIAS SUELO URBANO**

Comprende cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, más los Sectores de Plan de Reforma Interior que pudieran delimitarse.

- UE-1 Nueva
 - UE-7/2B
 - UE- 2A Este (Consum)
 - UE-El Trinquet
 - UE-2 Polígono Industrial Font de L'Om
 - UE Colonia Cañada Primal I
 - UE Colonia Cañada Primal II
 - UE Colonia Cañada Primal III
 - UE Colonia Motor del Vicari
 - UE Colonia Sant Vicent
 - UE Colonia Mojón Blanco
 - UE Colonia Corral de Chupeno
 - UE Colonia Casa Blanca
 - UE Colonia Monte Rosado
 - UE Colonia LLoma Vaquera
 - UE Colonia La Amistad
 - UE Colonia Colonia San Joaquín
 - UE Colonia Bon Vent
 - UE Colonia Lácova
 - UE Colonia Baixauli
 - UE Colonia Mutxamel
 - UE Colonia Costera Bonica
 - UE Colonia Costera de l'Assagador
 - UE Urbanización Mont Rosat
 - UE Urbanización Mont Cabrera
 - UE Urbanización Maset Del Pou
 - UE Urbanización Alts De Venta Cabrera
 - UE Urbanización El Flare
 - UE Urbanización Tròs Alt
- **SUELO URBANIZABLE**

Afecta al suelo urbanizable y la red primaria adscrita al mismo. Se hace coincidir cada sector con un área de reparto, adscribiendo la red primaria a obtener entre los distintos sectores de modo que se igualen los aprovechamientos. Se seguirán los criterios expresados en el Art. 112 del RG en referencia al artículo 55 de la Ley Urbanística Valenciana, según el cual:

1. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable deben comprender:

a) Uno o varios sectores completos.

b) Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada, de modo que se garantice su obtención, sin que de esta adscripción pueda resultar un aprovechamiento tipo inferior al 80 por ciento del índice de edificabilidad bruta del sector con menor aprovechamiento objetivo del área de reparto, o del único sector incluido, en el caso de áreas de reparto así conformadas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 70.3 del ROGTU.

2. Esta Red Primaria que se integrará en el Área de Reparto estará formada por:

a) Los parques urbanos u otras dotaciones públicas colindantes o adyacentes al sector y que, por cualquier causa, no se hayan integrado en el mismo.

b) La red viaria adscrita al sector y que no se hayan integrado en el mismo, y hasta una distancia máxima equivalente a la zona de protección prevista en la Ley 6/1991 de Carreteras de la Generalitat o, cuando no exista esa referencia, según establezca la Administración sectorial competente.

Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable:

ÁREA DE REPARTO	SECTOR QUE INCLUYE	DENOMINACIÓN SECTOR
ARR 1	RES TOSSAL 1	SUR-1
ARR 2	RES TOSSAL 2	SUR-2
ARR 3	RES CRESTES	SUR-3
ARR 4	RES UE-7/2A	SUR-4
ARR 5	RES UE-7/1	SUR-5
ARR 6	RES VERTIX XXI	SUR-6
ARR 7	RES LLAR JOVE (VPP)	SUR-7
ARR 8	RES SUAIRA	SUR-8
ARI 1	IND ALTETS	SUI-1
ARI 2	IND VALLETES	SUI-2

• ÁREAS SEMICONSOLIDADAS

La delimitación de las áreas de reparto en sectores en los que existan edificaciones previamente consolidadas compatibles con la ejecución de la urbanización se delimita para cada parcela vinculada urbanísticamente a aquellas un área de reparto uniparcelaria, en los términos previstos en los artículos 27 y siguientes de la LUV y 235 y siguientes del ROGTU.

Artículo 2.3.2 APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA DE REPARTO

Como criterio normal de cálculo (Artículo 114 del ROGTU en referencia al artículo 56 de la Ley Urbanística Valenciana) para obtener el aprovechamiento tipo, se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino.

En las áreas de reparto uniparcelarias el aprovechamiento tipo es igual al aprovechamiento objetivo y resulta de dividir el aprovechamiento total por la superficie de aquella.

Para determinar el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto pluriparcelarias en suelo urbano se han utilizado coeficientes correctores para homogeneizar el aprovechamiento objetivo.

ZONAS	CLAVE	COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA
Residencial adosada en manzana	ENS	1
Residencial Baja Densidad	BAJA-DENS	1,2
Residencial Unifamiliar aislada	ADO2	1,25
Terciario Protegido PGD	1	
Industrial	IND	0,8

Estos coeficientes pueden ser objeto de modificación o ratificación al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio tal como detalla el Artículo 119 del ROGTU.

El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable resulta el que sigue:

AREA DE REPARTO	USO	DENOMINACIÓN SECTOR	CODIGO	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional)	
				No Homogeneizado m ² /m ² s	Homogeneizado UA/m ² s
ARR 1	RESID.	TOSSAL 1	SUR-1	0,30	0,66
ARR 2	RESID.	TOSSAL 2	SUR-2	0,30	0,66
ARR 3	RESID.	CRESTES	SUR-3	0,29	0,65
ARR 4	RESID.	U.E.- 7/2A	SUR-4	0,47	0,66
ARR 5	RESID.	U.E.- 7/1	SUR-5	0,52	0,65
ARR 6	RESID.	VERTIX XXI	SUR-6	0,19	0,62
ARR 7	RESID.	LLAR JOVE (VPP)	SUR-7	0,77	0,65
ARR 8	RESID.	SUAIIRA	SUR-8	0,59	0,62
ARI 1	IND	ALTETS	SUI-1	0,84	0,67
ARI 2	IND	VALLETES	SUI-2	0,80	0,67

Este cálculo del aprovechamiento tipo tendrá carácter provisional y así se hace constar en el documento de planeamiento, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación (Artículo 117 del ROGTU). Conforme al artículo 74 de la LOTUP se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

En las Áreas Semiconsolidadas, se asignará a la parcela aprovechamiento tipo acorde con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Artículo 2.3.3 DERECHO AL APROVECHAMIENTO

1.- El derecho al aprovechamiento en suelo urbanizable será el 90%, o el porcentaje que legalmente se establezca, del aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre, aplicado a la superficie de aquella. Para obtener este aprovechamiento será necesaria su programación de conformidad con la Ley Urbanística Valenciana, así como el cumplimiento íntegro de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbanizable.

2.- En suelo urbano, el aprovechamiento objetivo coincide con el aprovechamiento tipo. Para la obtención de dicho aprovechamiento será necesario la programación previa de las unidades de ejecución en suelo urbano y la ordenación y programación de los Sectores de Plan de Reforma Interior.

Tanto en las áreas de reparto uniparcelarias como pluriparcelarias la obtención del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al cumplimiento de los deberes que la legislación estatal impone al propietario del suelo urbano.

La programación en las áreas de reparto uniparcelarias procederá en el supuesto de que el promotor de la edificación no le resulte posible cumplir, voluntariamente, con dichos deberes legales, según lo previsto en el Art. 146 de la LUV

Artículo 2.3.4 DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. El Sector se define como el ámbito mínimo y racional de planeamiento, con la finalidad de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.

2. El Plan general delimita los sectores siguientes:

SECTORES	USO DOMINANTE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SUR 1 - TOSSAL I	RESIDENCIAL	Diferido a PLAN PARCIAL
SUR 1 - TOSSAL II	RESIDENCIAL	Diferido a PLAN PARCIAL
SUR 3 - LES CRESTES	RESIDENCIAL	Diferido a PLAN PARCIAL
SUR 4 - U.E.- 7/2A	RESIDENCIAL	Diferido a modificación PLAN PARCIAL
SUR 5 - U.E.- 7/1	RESIDENCIAL	PLAN PARCIAL asumido
SUR 6 - VERTIX XXI	RESIDENCIAL	Diferido a modificación PLAN PARCIAL
SUR 7 - LLAR JOVE	RESIDENCIAL	Diferido a PLAN PARCIAL
SUI 1 - ALTETS	INDUSTRIAL	Diferido a PLAN PARCIAL
SUI 2 - VALLETES	INDUSTRIAL	Diferido a PLAN PARCIAL

Existen otros sectores que al momento de redacción de estas normas están en ejecución, teniendo en este Plan General la consideración que a continuación se especifica:

SUR 4. Buscavita ordenación aprobada "Plan Parcial SUNP-1 Camino Busqueita" y Homologación, DOGV 3-11-1998. Reparcelación aprobada. Urbanización finalizada. Es ya suelo urbano.

SUR- 5. UE-7/1 ordenación aprobada, reparcelación aprobada e inscrita. En ejecución. Es suelo urbanizable

El Sector 1 Industrial se encuentra ya ejecutado por lo que en este Plan General tiene ya la clasificación de suelo urbano.

El Plan Parcial Vertix XXI, y Homologación de PGOU fue aprobado definitivamente por Resolución de 22 de diciembre de 2009 del Director General de Urbanismo (DOCV núm. 6238 el 1/04/ 2010 y BOP de Valencia nº 34 de 10/02/2010), en el que consta que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de mayo. Este Plan General, asume las determinaciones estructurales del plan parcial aprobado por CTU excepto en lo referente a la reserva de vivienda protegida correspondiente al Término Municipal de Montserrat de la cual el PGOU prescinde conforme al informe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 2 de febrero de 2010, que expresa "la previsión de 675 viviendas protegidas (previstas en el Sector Llar Jove) supera la que se deduce proporcionalmente en el Estudio del Área, por lo que la previsión de viviendas protegidas realizada se considera suficiente con los datos disponibles en este Servicio Territorial, para su incorporación al Plan". De lo antes mencionado se deduce la innecesidad de la reserva prevista en el Sector Vertix XXI para cubrir las necesidades de viviendas protegidas del Término Municipal de Montserrat. Por otro lado, la necesidad de considerar la afección a la Línea Aérea de Alta Tensión que atraviesa el ámbito del Sector y su integración en la ordenación pormenorizada, además de una mejor adecuación del diseño viario a la topografía existente, la mitigación del impacto acústico de la carretera CV-405, y el diseño de un Campo de Golf sin interrupciones, determina que el presente PGOU difiera la nueva ordenación pormenorizada a una Modificación del planeamiento vigente (2ª modificación del Plan Parcial Vertix XXI).

3. La programación de los Sectores ordenados pormenorizadamente se ajustará a la secuencia de desarrollo y condiciones de programación fijados en las respectivas fichas de gestión. La ordenación de los Sectores que precisan de Plan Parcial (PP) o Plan de Reforma Interior (PRI) ha de respetar los criterios de ordenación que se establece en sus respectivas fichas de planeamiento.

Artículo 2.3.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. El Plan General delimita sobre suelo urbano las unidades de ejecución relacionadas en el artículo 2.1.2.

Estas unidades de ejecución, para las que no se establece una secuencia lógica de desarrollo, podrán ser redelimitadas con el propósito de precisar sus límites y siempre que beneficie a la completa urbanización de la misma y su integración en el entorno inmediato, no pudiendo excluir las parcelas edificables incluidas en la misma.

2. El Plan General delimita las unidades de ejecución en los Sectores de Suelo urbanizable ordenados pormenorizadamente. Será posible su redelimitación, de conformidad con lo establecido en el Art. 58.2 LUV, a través de un Programa, cuando se trate de adecuar la misma a condiciones más idóneas para el desarrollo de la actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las parcelas que proceda abarcar por dotarlas de la condición de solar.

En ningún caso, la redelimitación comportará la exclusión de elementos de la red primaria, ni podrá tomarse como límite el eje de una calle ni la mitad de una manzana edificable, debiendo de comprender manzanas completas (hasta el encintado de la acera opuesta), siendo de obligada observancia los criterios de delimitación enunciados en la LUV y ROGTU.

3. En las fichas de planeamiento y gestión se expresan los parámetros de cada una de las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General.

4. En los Sectores cuya ordenación requiera de un Plan Parcial o Plan de Reforma Interior será este el que delimite una o varias unidades de ejecución. En los Sectores a ordenar mediante PRI el ámbito de la Unidad de Ejecución que se delimite podrá ser inferior al del Sector delimitado por el PG, e incluso diferenciar dentro del mismo sector terrenos afectos a actuaciones aisladas respecto de los sujetos a una actuación integrada.

CAPITULO 4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN PRIMERA: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN

Artículo 2.4.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas 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 Plan. Ello sin perjuicio de que ciertas determinaciones de una zona de ordenación urbanística pueden ser diferente, en atención al ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística de Montserrat.

2. 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.

3. Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.

4. Las Zonas de Ordenación en el ámbito urbano afectan a porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de Suelo Urbano, Urbanizable o No Urbanizable.

Artículo 2.4.2 OBJETO DE LAS ZONAS EN CADA CLASE DE SUELO

1. El Plan General determina, en cada clase de suelo, zonas de ordenanzas comunes en razón de la morfología, uso y características de la edificación.

Las parcelas situadas en estas zonas para las que se prevé predominante o exclusivamente la implantación de usos relacionados con la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de la titularidad de los mismos, se denominan dotaciones públicas.

2. Referente al suelo urbano y al urbanizable con ordenación pormenorizada, las presentes normas urbanísticas regulan la ordenación de las diferentes zonas, determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles y los parámetros de las parcelas edificables y de la edificación.

Se denominan zonas primarias de uso global o dominante (Art. 106 ROGTU) a las que se establecen en función del uso o del tipo edificatorio dominante.

Para cada una de las zonas primarias se establecen zonas de ordenación pormenorizada compatibles.

3. Para el resto del suelo urbanizable, las normas urbanísticas del Plan General expresan las reglas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiéndose la concreción de los parámetros de la edificación, la asignación pormenorizada de usos y la disposición de las dotaciones públicas al planeamiento parcial que lo desarrolle.

4. Referentes al suelo no urbanizable las normas urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada zona determinan los parámetros para la edificación permitida y el régimen general de usos del suelo en orden a la protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos u otros, de conformidad con lo establecido en el Art. 18 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable (en adelante LSNU) o norma que lo sustituya.

Artículo 2.4.3 CLASES DE USOS DEL SUELO

1. En función de su nivel de definición, se distinguen:

a) Usos globales: se considera como tal el uso mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial, terciario, y dotacional.

b) Usos pormenorizados: los fijados para cada parcela.

2. En función de su implantación y compatibilidad en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

b) Uso Permitido, Compatible o Complementario: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.

c) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento en una zona determinada.

3. El Plan General determina para cada zona el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

4. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades con incidencia ambiental:

a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades con incidencia ambiental deberán entenderse referidas a la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 7329 de 31.07.2014) y Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos (DOCV 6414 de 10/12/2010) o normas que las sustituyan.

b) En general las actividades se clasifican según las categorías establecidas en los Anexos I, II y III de la Ley 6/2014 de 25 de julio:

- Actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada,

- Actividades sujetas a Licencia Ambiental,

- Actividades sujetas a Declaración Responsable Ambiental (DRA),

- Actividades sujetas a Comunicación de actividades inocuas (CAI).

c) Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos dominantes no industriales, deberá adecuarse a lo establecido en el artículo 3.4.2 Compatibilidad de actividades.

d) Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos dominantes Residenciales deberá estar incluida en los regímenes DRA o CAI del Anexo III de la Ley 6/2014, sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico, situación o no en edificio exclusivo, superficie máxima, accesibilidad, etc. que ya se determinará más adelante cuando se refieran los usos concretos.

No obstante se estará también a lo dispuesto en el artículo 3.4.2. Compatibilidad de usos.

No se permiten la implantación de gasolineras en zonas de uso dominante Residencial, mientras que respecto de las ya implantadas podrán mantenerse, sin posibilidad de aumentar la superficie destinada a tal actividad.

e) Dentro de una determinada zona de ordenación urbanística y, en particular en la zona de B.I.C. y N.H.T. se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.

Artículo 2.4.4 USO RESIDENCIAL

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso residencial unitario (Run).

b) Uso residencial múltiple (Rpf).

c) Uso residencial comunitario (Rcm): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 2.4.5 USO INDUSTRIAL. CATEGORÍAS.

1. El uso global industrial (IND) comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales.

2. Se distinguen las categorías siguientes de uso industrial:

a) Uso industrial asimilado al comercial compatible con el uso residencial (IND 1) en edificio mixto, hasta una superficie máxima construida de 250 metros cuadrados, a emplazar necesariamente en planta baja y que se corresponde con:

- Fabricación artesanal de objetos ornamentales con material cerámico, siempre que la cocción se realice en hornos eléctricos y la propia actividad comprenda la venta al detalle de dichos objetos.

- Fabricación de material electrónico (excepto ordenadores), a excepción de la fabricación de aparatos y equipo electrónico de señalización, control y programación.

- Elaboración de helados y similares.

- Industria de pan, bollería, pastelería y galletas.

- Artes gráficas y actividades anexas.

- Joyería y bisutería.

- Laboratorios fotográficos y cinematográficos.

- Taller de reparación de artículos para el hogar.

- Lavanderías, tintorerías y servicios similares. Instalación de aire acondicionado en oficinas públicas y similares.

b) Uso industrial enclavado en zonas residenciales o terciarias (IND 2). Comprende aquellas actividades industriales que, por no considerarse incompatibles con las zonas residenciales o terciarias en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente dedicado de manera exclusiva al uso industrial o en edificios de usos mixtos, junto a otros usos no residenciales.

Comprende, exclusivamente los grupos relacionados en el apartado anterior cuya superficie construida exceda de 250 m² y hasta 500 m² y además:

- Fabricación de géneros de punto.
- Otras industrias textiles (elaboración de trajes regionales y ornamentales).
- Fabricación de calzado de artesanía y a medida.
- Confección en serie de prendas de vestir y complementos.
- Proceso artesanal de la miel

Deberán emplazarse en calles de anchura superior a 10 m cuando la superficie afecta a la actividad supere los 250 m².

c) Uso industrial de índice alto (IND 3). Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías anteriores y que sólo puedan emplazarse en las zonas industriales, con las limitaciones, por zonas, fijadas en las normas particulares.

Artículo 2.4.6 EL USO TERCIARIO. CONCEPTO Y CLASES

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales. Desde un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases: Comercial, Hotelero, Oficinas, Servicios y Recreativo.

1. Uso Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (TCO 1). Comprende aquellas actividades comerciales cuya calificación se considere como inocua, así como las siguientes:

- Comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco.
- Comercio de carnes, charcutería, casquerías y carnicería.
- Comercio de pescados y mariscos. Pescaderías.
- Comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación).
- Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías.
- Supermercados y similares.
- Economatos y cooperativas de consumo.

Las tiendas dedicadas a la venta de animales, aunque se consideren sanitariamente como núcleos zoológicos, se incluyen dentro de esta categoría siempre que la superficie construida del local no exceda de 200 m².

Estas actividades se emplazarán en locales independientes, ubicados necesariamente en planta baja, en caso de edificios de uso mixto.

Dentro de este uso se distinguen 3 categorías:

TCO 1Aa: Locales independientes en edificio de uso mixto y de superficie construida total no superior a 250 m².

TCO 1Ab: Locales independientes en edificio de uso mixto o exclusivo de superficie construida total (excluido parking) no superior a 1.000 m², siempre que, al menos una de las calles a que de frente tenga un ancho igual o mayor de 10 m, por la que necesariamente se habilitará el acceso al parking y a la carga y descarga de mercancías.

TCO 1B: Locales independientes en edificio mixto o de uso exclusivo comercial, con superficie construida total (excluido parking) no superior a 2.500 m², siempre que las calles por las que se habilite el acceso o salida de personas o mercaderías cuente con un ancho superior a 10 m.

b) Uso Comercial compatible en zonas de uso industrial (TCO 2) Comprende aquellas actividades comerciales de venta, al por mayor o menor, independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta no superior a 3.000 m², entre otras las siguientes:

- Comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y tabaco.
- Comercio de carnes, charcutería, casquerías y carnicería.
- Comercio de pescados y mariscos. Pescaderías.
- Comercio al por menor de vehículos automóviles y motocicletas (sin incluir servicio de reparación).
- Comercio al por menor de bombonas de gas (sin incluir almacenamiento).
- Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte. Armerías.
- Supermercados y similares.
- Economatos y cooperativas de consumo.

Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto (industrial o de oficinas).

El uso terciario comercial, como por ejemplo el dedicado a bienes diarios (supermercados, hipermercados, etc.), sólo podrá ubicarse en fachadas directamente recayentes a ejes viarios principales.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (TCO 3). Comprende aquellas actividades comerciales de venta al por mayor o menor que, operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m².

En cualquier caso la nueva implantación de centros comerciales con superficie de venta superior a 3.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad comercial.

Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana, que establece que aquellos establecimientos individuales o colectivos cuya superficie comercial sea igual o superior a 2.500 m², están sujetos a la obtención de autorización comercial autonómica correspondiente, que deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 y siguientes de dicha Ley, o conforme establezca la normativa que la sustituya.

2. Uso Hotelero: Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Compatible con el residencial (Tho 1): Hoteles, hostales y pensiones, ya sea en edificio mixto o exclusivo. No pertenecen a esta categoría de uso los apartoteles.

b) Incompatible con el residencial (Tho 2): Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares.

3. Uso de Oficinas (Tof): Locales destinados a despachos profesionales, así como la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particu-

lares, sean éstos de carácter público o privado. Este tipo de uso será compatible con el residencial, industrial y terciario en los términos establecidos en las presentes Normas.

4. Uso Recreativo (Tre): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, salas de juegos, discotecas, restaurantes, bares o cafeterías sin ambientación musical, pubs, salas de fiestas, etc.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

- Tre 1: Compatibles con el uso residencial en edificios de uso mixto, con un aforo máximo de 200 personas: restaurante; cafés y bares sin ambientación musical, pubs, ludotecas, locales de reunión, gimnasios, escuelas de danza, salones de ciber y similares, salas de exposiciones, conferencias y polivalentes, salones recreativos de máquinas de azar. Obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas del edificio.

- Tre 2: Compatibles con el uso industrial y con el uso residencial, sólo en edificio de uso exclusivo terciario o mixto (oficinas y/o salas de exposiciones): los enunciados anteriormente (Tre1), más las salas de teatro y conciertos; salas de cines; radiodifusión y televisión, casinos de juego y salas de bingo; cafés-teatro; pistas de patinaje; centros deportivos; centros Spa; sala de juegos; salas de baile (no discotecas ni pubs), salas de banquetes, todos ellos con un aforo no superior a 500 personas.

- Tre 3: Limitados a las zonas de uso exclusivo terciario o compatibles con el uso industrial: los enunciados anteriormente (Tre 1 y Tre 2), más las discotecas o salas de fiesta de juventud, y salas de banquetes con ambientación musical, hasta un aforo de 800 personas.

5. Servicios (Ser): Dentro de este uso se incluyen actividades de servicio, que quedan estructurados en dos categorías:

- Ser 1: Tanatorio, clínicas y consultas de medicina humana, y consulta y clínica veterinaria. Los tanatorios sólo se admiten en edificios de uso exclusivo. Las clínicas y consultas de medicina humana, consulta y clínica veterinaria pueden emplazarse en edificios de uso mixto, con la particularidad de que las consultas y clínicas veterinarias obligatoriamente han de emplazarse en las plantas bajas.

- Ser 2: Talleres de reparación de vehículos automóviles, camiones y motocicletas, de pintura de vehículos automóviles, camiones y motocicletas, limpieza y mantenimiento de vehículos automóviles, camiones y motocicletas, talleres de reparación de bienes de consumo, diferentes de los artículos eléctricos del hogar. Pueden emplazarse en edificios de uso mixto y obligatoriamente en planta baja.

Artículo 2.4.7 USO ALMACÉN (Alm)

Comprende las actividades depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos y de distribución de mercancías, ya sea como actividad independiente o mayorista, ya sea vinculado a una actividad industrial o comercial. Asimismo, se incluye dentro de este uso los locales destinados al alquiler de bienes muebles. Se admiten las siguientes categorías:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm 1). Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje de mercancías y otros productos. Pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Los materiales almacenados deben estar vinculados, o ser accesorios, de actividades comerciales o asimiladas de carácter minorista implantados dentro de la propia zona residencial, o de productos agrícolas de producción propia. También se incluye dentro de esta categoría las actividades de alquiler de vehículos automóviles sin conductor.

Se distinguen dos grupos:

- (Alm 1a) de superficie construida no superior a 350 m² en edificio de uso mixto, en Planta Baja.

- (Alm 1b) de superficie construida no superior a 800 m² en edificio exclusivo.

En ambos grupos el acceso ha de ser por calle con ancho no inferior a 10 m.

Quedan excluidos los almacenes de material de construcción propio y/o de venta y alquiler a terceros, que se integra dentro de la categoría de Alm 2 y Alm 3.

b) Uso Almacén compatible con uso terciario y/o industrial. (Alm. 2). Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje que ocupen una superficie superior a la fijada en la categoría Alm1b más las actividades siguientes:

Comercio al por mayor y almacenamiento de materias primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabacos:

De cereales, simientes, plantas y alimentos para el ganado.

De carnes, charcutería, huevos, aves y caza.

De productos lácteos, aceites y grasas comestibles.

De bebidas.

De pescados y mariscos.

De productos alimenticios, bebidas y tabaco.

Comercio al por mayor y almacenamiento de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

De tejido por metros, textiles para el hogar y alfombras.

De prendas exteriores de vestir.

De calzado, peletería, artículos de cuero y marroquinería.

De camisería, lencería, mercería y géneros de punto.

De productos textiles y de cuero (sin predominio).

De accesorios del vestido y otros productos textiles n.c.o.p.

Comercio al por mayor y almacenamiento de productos farmacéuticos, de perfumería y para el mantenimiento y funcionamiento del hogar:

De productos farmacéuticos.

De productos de perfumería, droguería, higiene y belleza.

De productos para el mantenimiento y funcionamiento del hogar.

Comercio al por mayor y almacenamiento de artículos de consumo duradero:

De vehículos, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.

De muebles.

De aparatos electrodomésticos y ferretería.

De aparatos y material radioeléctricos y electrónicos.

Otro comercio al por mayor y almacenamiento inter industrial:

De fibras textiles brutas y productos semielaborados.

De materiales de construcción, vidrio y artículos de instalación.

De material de oficina.

De otros productos, maquinaria y material n.c.o.p.

Otro comercio al por mayor y almacenamiento.

De juguetes y artículos de deporte.

De aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos.

De papel y cartón. Plástico.

De productos diversos (sin predominio).

Locales destinados al alquiler de maquinaria y equipo agrícola, y de toda clase de vehículos sin conductor.

c) Uso Almacén compatible con el uso industrial. (Alm. 3). Los relacionados en los apartados anteriores más: centrales hortofrutícolas, comercio al por mayor y almacén de abonos nitrogenados y orgánicos, de productos químicos industriales, como colas, barnices y pinturas, de madera y corcho y de maquinaria y materiales de construcción propio y/o terceros.

Artículo 2.4.8 USO DOTACIONAL. CONCEPTO Y TITULARIDAD

El uso dotacional es el destinado a dotar a los ciudadanos de los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales (educativos, culturales, sanitarios, y en general, de bienestar social).

El suelo previsto para usos dotacionales podrá ser de titularidad pública o privada, según se señale en los planos de ordenación pormenorizada.

En los planos de ordenación se concreta el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público, distinguiendo entre Deportivo-Recreativo (RD), Educativo-Cultural (ED), Administrativo-Institucional (AD), Sanitario-Asistencial (TD), Servicios Urbanos e Infraestructuras (ID), Dotacional Múltiple (DM), Zona de Juego (AL), Jardines (JL), y Parque (QL), Red Viaria (RV) y Aparcamiento (AV).

No obstante, la Administración podrá establecer en estas reservas cualquier uso dotacional público, si se ajusta a las siguientes reglas:

• Mientras el Plan no se modifique habrá que dedicar al uso o a los usos concretos que se prevén las reservas dotacionales para Zonas Verdes, Espacios Libres de edificación sobre rasante, Red Viaria e infraestructuras que sean aptas para el tránsito rodado, el paseo, la circulación o el transporte de personas y vehículos.

En el resto de casos, mediante Modificación Puntual del PG será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración Pública. En caso de ED y TD, el Acuerdo Municipal precisa del informe favorable de la Consellería competente.

• Mientras no se implante el uso previsto en el Plan podrá transitoriamente destinarse a zona verde y/o deportiva.

• En el caso de titularidad privada, se podrán destinar únicamente al grupo de usos que se le asigne en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente. El uso dotacional privado ya fijado para una parcela o cualquier otro uso genérico sólo podrá sustituirse por otro de los usos dotacionales posibles mediante modificación del plan.

• El uso de zona verde pública en superficie se considera compatible con el uso de aparcamiento en el subsuelo, con posibilidad de desafección para su utilización privada.

• Los jardines y parques podrán destinar parte de su superficie a ubicar transformadores de energía eléctrica.

Los jardines de las Urbanizaciones y Colonias podrán destinar parte de su superficie a los siguientes usos: Dotacionales de tipo comunitario (como deportivos o club social, etc.); Infraestructuras (como depósitos de agua, transformadores de energía, antenas de telefonía móvil, etc.); Terciarios (como pequeñas tiendas, bares, etc.).

Los jardines y parques sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un cinco por ciento (5%) del total.

• Las condiciones de edificabilidad para el uso Dotacional Educativo Cultural, se regirán por las necesidades del Programa Funcional a desarrollar y podrá no ajustarse a las alineaciones establecidas.

• Las condiciones de edificabilidad para otro tipo de usos Dotacionales no regulada en las ordenanzas de zona correspondientes, vendrá definida por los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: 1,4 m²/m².

- Número máximo de plantas III.

- Deberá respetar el resto de ordenanzas de zona, si bien se permitirá, dado su carácter de dotación, una variación en más o en menos de un 25 % y podrá no ajustarse a las alineaciones establecidas.

Artículo 2.4.9 USO DE APARCAMIENTO (PAR).

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Se distinguen los siguientes:

a) Par.1.- Aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.1a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura, con independencia del uso.

- Par.1b.- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o desafección, bajo los espacios libres públicos y viales.

- Par.1c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.

- Par.1d.- En edificio de uso exclusivo.

b) Par.2.- Aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- Par.2a.- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

- Par.2b.- Bajo los espacios libres públicos.

- Par.2c.- Al aire libre sobre superficie libre (no ocupada por edificación) de parcela.

- Par.2d.- En edificio de uso exclusivo.

c) Par.3.- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías, excepto el espacio que se requiera para el estacionamiento de furgonetas de menos de 3,5 Tm, que quedan asimiladas a la categoría Par. 2.

A los efectos del presente artículo se entiende como espacio libre el no ocupado por edificación, con independencia de la calificación específica conferida a la superficie y vuelo.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.10 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE, URBANO Y URBANIZABLE

1. A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Las zonas de ordenación desarrolladas son:

En Suelo Urbano y Urbanizable ordenado pormenorizadamente:

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN

ZONA	CLAVE	USO GLOBAL
Núcleo Histórico Tradicional	NHT	Residencial media densidad
Ensanche	ENS	Residencial media densidad
Zona de Baja Densidad	BAJA-DNS	Residencial baja densidad
Busqueita	BUS	Residencial media densidad
Viviendas Adosadas	UFA-UFH	Residencial baja densidad
Zona Industrial	IND	Industrial
Urbanizaciones	URB	Residencial baja densidad
Colonias	COL	Residencial baja densidad

Las zonas primarias de ordenación tendrán el carácter de ordenación estructural, únicamente en lo referido al uso global dominante, pues el resto de determinaciones de las ordenanzas de zona tendrán el carácter de ordenación detallada.

ZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las zonas de ordenación pormenorizada podrán remitirse al reglamento de Zonas, en el Plan Parcial correspondiente. De las determinaciones establecidas en el Art. 4.1 y siguientes, el uso dominante pertenece a la ordenación estructural y el resto de determinaciones pertenece a la ordenación detallada.

ZONA	CLAVE	USO GLOBAL
Núcleo Histórico Tradicional	NHT	Residencial media densidad
Ensanche	ENS	Residencial media densidad
Zona de Baja Densidad	BAJA-DNS	Residencial baja densidad
Busqueita	BUS	Residencial media densidad
Viviendas Adosadas	UFA-UFH	Residencial baja densidad
Zona Industrial	IND	Industrial
Urbanizaciones	URB	Residencial baja densidad
Colonias	COL	Residencial baja densidad

Sub zonas de ordenación.

Se establecen una serie de subzonas de ordenación.

Estas subzonas de ordenación tienen asimismo una determinación de carácter estructural o primario que es su uso dominante, y el resto de determinaciones pertenece a la ordenación detallada.

Dentro de la zona de Ensanche: Ensache 2 A

Para los nuevos sectores de suelo urbanizable las zonas de ordenanza básica se adaptarán como subzonas de ordenanza.

En Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes zonas de ordenación.

Suelo No Urbanizable Común.

Suelo No Urbanizable Protegido, Reserva de Interés Forestal.

Suelo No Urbanizable Protegido, Reserva de Interés Paisajístico.

Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Viaria.

Suelo No Urbanizable Protegido, Protección de Infraestructuras energéticas.

Suelo No Urbanizable Protegido, Protección de Vías Pecuarias.

Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Hidrológica y de Captación Hidrológica.

Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Arqueológica.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 2.5.1 ÁMBITO

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código "SNU" en la documentación gráfica del Plan.

Igualmente quedan reflejados en los planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.5.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. El régimen básico de este suelo viene determinado por lo dispuesto en la Ley 10/04 del 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, y sus modificaciones, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dichas Leyes. Igualmente será de aplicación la normativa sectorial en materia de aguas, electricidad, carreteras y transportes terrestres y la referida a unidades mínimas de cultivo.

2. El contenido de las presentes normas podrá complementarse con la ordenanza municipal sobre policía rural.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso, y a ningún efecto, cabe reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable que, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

4. Si como consecuencia de un suceso natural o provocado, se produjera una pérdida importante de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a alguna de las zonas de calificación determinada, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. Lo previsto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de servidumbres legales.

6. No se permite la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo no urbanizable. Las fachadas de los edificios situados en suelo no urbanizable no podrán servir de soporte publicitario para actividades que no sea las que legalmente se realicen en el mismo.

7. Con independencia de la zona de ordenación, queda prohibida cualquier tipo de edificación en el cauce de los barrancos y en las franjas definidas como servidumbre de paso en la Ley de Aguas. (Anchura de 5 m respecto del borde exterior del cauce).

8. No se podrán realizar actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegrar a la Administración autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2002 de Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Consellería de Agricultura, Pesca Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico, o normativa que los sustituya.

Artículo 2.5.3 PARCELACIONES

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos de división o segregación de fincas rústicas que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la normativa vigente sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo:

- Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo.

- Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de las Estructuras Agrarias.

- Ley 8/2002, de 5 de diciembre de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

2. También será de aplicación lo regulado en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre del suelo no urbanizable y modificaciones aprobadas, lo establecido en la Ley 4/2004, de 30 de junio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, o normativa que las sustituya.

Artículo 2.5.4 DIVISIÓN EN ZONAS

De acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en categorías, cuya delimitación figura en el Plano A.6 de Zonificación del Suelo No Urbanizable:

1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO, por ser incompatible su transformación con las determinaciones de la legislación sectorial o planes de ordenación territorial, en atención a valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos naturales o en función de limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por las Leyes o el planeamiento.

Se incluye:

- Suelo No Urbanizable Protegido, Reserva de Interés Forestal.
- Suelo No Urbanizable Protegido, Reserva de Interés Paisajístico.
- Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Viaria.
- Suelo No Urbanizable Protegido, Protección de Infraestructuras Energéticas.
- Suelo No Urbanizable Protegido, Protección de Vías Pecuarias.
- Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Hidrológica y de Captación Hidrológica. (Dominio Público Hidráulico y de puntos de abastecimiento de agua potable. Se incluye también Zonas con Riesgo de Inundación, colindantes al Río Magro, señalados por el PATRICOVA).
- Suelo No Urbanizable Protegido, Protección Arqueológica.

2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU), recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 5 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana. Se considera inadecuado para un desarrollo urbano inmediato según el modelo diseñado por el propio Plan, sin perjuicio de su incorporación futura al proceso urbano de forma justificada. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría podrán usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable y en estas Normas, o normativa que las sustituyan.

Se distinguen las siguientes zonas grafadas en el Plano de ordenación A.6:

- SNU-1 de Régimen general, correspondiente a terrenos idóneos para aprovechamientos agropecuarios.

Las condiciones se detallan en los artículos 2.5.12 y 2.5.13.

El uso compatible es Vivienda rural vinculada a explotación agrícola, y Vivienda aislada y familiar (siempre que no constituya núcleo de viviendas consolidado). Además se permiten almacenes o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, y granjas. Todo ello con las limitaciones recogidas en los artículos 2.5.14 a 2.5.16

Excepcionalmente y en las condiciones establecidas en la LSN y en el artículo 2.5.17 y 2.5.18, podrán implantarse actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios, de necesario emplazamiento en el medio rural o que requieran una posición aislada en el territorio. Su implantación requerirá el trámite que la legislación autonómica vigente determine en cada caso.

• SNU-3 Zona de Uso Dotacional que corresponde a las áreas delimitadas en el PGOU para uso de infraestructuras de servicios urbanos (PID), a saber: dos Depósitos de Agua potable localizados en las partidas de Serrat (PID-2, de 6.145 m²) y Mina La Plata (PID-3, de 562 m²), dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales localizadas en las partidas de Cañada Arroz (PID-4 de 1.401m²) y Molí Nou (PID-5 de 7.459 m², si bien el plan clasifica como SNU 5.505 m²s, siendo el resto dominio público de Vías Pecuarias de posible desafectación luego del correspondiente deslinde y modificación del trazado) y una Subestación Eléctrica (PID-6) 132/20 kv en el polígono 13 parcelas 1092 y parte de la 186, con una superficie de 10.000 m² propiedad de IBERDROLA.

• SNU-4 Zonas en las que se implantan actividades extractivas y/o rellenos. En concreto el PGOU de Montserrat identifica los siguientes:

- Derecho minero "Arcillas Montserrat": Vertedero de residuos inertes, de construcción y demolición en parcela 393, polígono 13, Partida Tossal. Se admite como uso compatible el de Balsa de riego, previo informe favorable de la administración competente en Minas.

- Derecho minero "Ortiz": Vertedero de residuos inertes, de construcción y demolición que afecta a las parcelas 83 y 86 del polígono 12.

- Derecho minero "Els Castellars": Uso extractivo con el nº 972 del Registro Minero de Valencia, tenía un ámbito inicial correspondiente a las parcelas 622, 697 y 730 del polígono 13, pero en la actualidad coincide con la parte de la parcela 622 que no está afectada por el ámbito de protección del BIC Castell dels Alcalans.

- Derecho minero "Chanza e Hijos": Uso extractivo en la parcela 94 del polígono 10 Partida Font del Gegant.

• SNU-5 Zonas sujetas a limitaciones específicas, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable:

- Zonas de Policía del Dominio Público Hidráulico (cauces y barrancos).3.

3. En el PGOU se denomina Núcleos de Viviendas consolidadas a los ámbitos sujetos a planeamiento diferido (Plan Especial), y no se considera una Zona de suelo no urbanizable. Se delimitan veintinueve (29) ámbitos, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la LEY 10/2004, que se excluyen del proceso de urbanización y, más bien se pretende minimizar su impacto territorial. La delimitación se realiza con carácter orientativo y queda recogida en el Plano A.8. La regulación transitoria está establecida en el artículo 2.5.22.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 2.5.5 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO RESERVA DE INTERÉS FORESTAL

1. La Zona de Suelo No Urbanizable Protegido. Reserva De Interés Forestal incluye suelos identificados como forestales en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), aprobado por Decreto 58/2013, de 3 mayo, del Consell. El ámbito de esta zona viene delimitado en los planos de ordenación, en particular en el Plano A.6.

2. La protección queda justificada conforme a:

• El artículo 4 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable que establece “Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos: d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

• El artículo 48 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, según el cual “sin perjuicio de lo establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, del suelo no urbanizable:

- Se prohíbe el cambio de uso de los terrenos forestales, entendiéndose por tal cualquier actividad que conlleve una alteración sustancial del suelo o de la vegetación existente, sin la debida autorización administrativa.

- Los montes de dominio público y los catalogados como de utilidad pública o protectores no podrán ser roturados ni destinados a usos no forestales.

- La realización de obras, instalaciones o infraestructuras, directa o indirectamente relacionadas con las masas forestales, se efectuará conforme a las previsiones de la ley forestal”.

• Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), aprobado por Decreto 58/2013, de 3 mayo, del Consell.

3. Condiciones de uso.

a) Uso dominante:

- el rústico de secano y el rústico forestal o de monte bajo. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Las explotaciones equinas no comerciales de pequeña capacidad, con 5 o menos unidades de ganado mayor (UGM), estarán sujetas a las siguientes condiciones

- En caso de picaderos de caballos con un número de tres UGM, deben emplazarse en fincas con una superficie mínima de 2.500 m²,

- En caso de picaderos de caballos, con un número de tres a cinco UGM, deben emplazarse en fincas con una superficie mínima de 3.000 m²,

En ambos casos, la edificación, zona de aparcamiento y de carga y descarga e instalaciones anexas sólo pueden ocupar el 25 % de la superficie total.

Para los usos asimilables a los definidos en el artículo 2.5.16 se deberán observar las condiciones de parcela mínima y edificabilidad allí establecidos.

- Usos vinculados al desarrollo de actividades forestales y, en general, los destinados a la conservación, regeneración y mejora del hábitat y la vegetación.

b) Usos compatibles:

- Se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, si bien, con las limitaciones que se contienen en el presente apartado y resto de la normativa.

- Se permiten las actividades relacionadas con el uso de esparcimiento, disfrute y divulgación del medio natural. En concreto, centros recreativos, deportivos, y de ocio, así como también actividades culturales y docentes, centros científicos cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

La parcela mínima para estos tipos de edificaciones o instalaciones será de 2 hectáreas y la edificabilidad máxima de 0,02 m²/m², el número máximo de plantas, una, la altura máxima total será de 4 m y la separación mínima a lindes de 15 m.

- Usos de protección del medio natural: los destinados a la conservación, regeneración y mejora del hábitat y la vegetación y, en general, a la mejora de las condiciones naturales y paisajísticas de estos espacios; los destinados a la prevención y lucha contra los incendios forestales; las obras, instalaciones y servicios públicos conforme a lo dispuesto en la legislación sobre el suelo no urbanizable; construcciones de carácter institucional o ligadas a la gestión del espacio protegido; obras e instalaciones de interés público.

c) Usos prohibidos:

- Cualquier actividad que conlleve una alteración sustancial del suelo o de la vegetación existente,

- Residencial,

- El uso extractivo o canteras.

- El resto.

4. Condiciones específicas

- Con respecto a la prevención de incendios forestales, debe tenerse en cuenta el Decreto 7/2004, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones y las urbanizaciones tendrán que acogerse al artículo 151 del Reglamento de la Ley 3/93 forestal de la Comunidad Valenciana, además del resto de normativa establecida en dicha ley y su reglamento.

- En relación al riesgo de incendios forestales el planeamiento de sectores colindantes deberá acogerse a lo establecido en el artículo 25bis del Decreto 36/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el ROGTU.

- Se debe tener en cuenta lo que indica la legislación vigente referente al cambio de uso en las zonas incendiadas (Ley 21/2014, de 20 de julio, por la que se modifica Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana).

- En el desarrollo de áreas afectadas por el riesgo de incendio (SUR-1, 3, 6, 7, SUI-1 y 2, determinadas zonas del suelo urbano) cabrá aplicar todas las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección SI-5 del CTE (suplemento del BOE nº 74 del 28 de marzo de 2006), y respecto del riesgo de incendio en la interfase urbanoforestal cabrá asumir lo que indica el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo del Consell por el cual se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

- Todas las actuaciones que se realicen en las zonas forestales, así como en sus alrededores, habrán de cumplir lo indicado en el Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terrenos forestales o en sus inmediaciones, o norma que la sustituya.

- Finalmente, debe observarse lo indicado en el Plan de Prevención de incendios forestales de la Demarcación Forestal de Polinyà de Xúquer (actuaciones básicas descritas o definidas, criterios, normas técnicas, instrucciones y guías...).

Artículo 2.5.5 BIS. MICRORRESERVAS

1. LES COVES (ORDEN de 17 de julio de 2006, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran 16 microrreservas vegetales en la provincia de Valencia).

Límites: La microrreserva comprende la totalidad de la parcela 156 del polígono 17 del vigente catastro, cuyo centroide tiene las siguientes coordenadas UTM (huso 30, datum ED50): X:704487 Y:4360045.

Superficie proyectada: 9,77 ha.

Especies prioritarias: *Centaurea spachii*, *Chaenorrhinum origanifolium* subsp. *crassifolium*, *Cosentinia vellea*, *Hypericum ericoides*, *Satureja intricata* subsp. *gracilis*, *Sideritis angustifolia* subsp. *angustifolia*, *Teucrium thymifolium*, *Thymus piperella*.

Unidades de vegetación prioritarias:

Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (código Natura 2000: 5330).

Prados calcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi* (código Natura 2000: 6110).

Vegetación casmofítica sobre rocas calizas (*Hypericum ericoides*) (código Natura 2000: 8210).

Plan de gestión:

Actuaciones de conservación:

- Instalación de un cartel informativo con recomendaciones.
- Censo y seguimiento periódico de las poblaciones de las especies prioritarias.
- Recolección periódica de semillas de las especies prioritarias y depósito en banco de germoplasma.
- Muestreo fitosociológico periódico de las unidades de vegetación prioritarias.
- Eliminación de basuras, residuos sólidos y restos de podas del interior de la microrreserva.
- Podas de formación de los ejemplares de *Pinus halepensis*, eliminación de necromasa de las porciones inferiores de los árboles y control de la incidencia de la procesionaria del pino (*Thaumetopoea pityocampa*).
- Adecuación ecoeducativa de la zona con fines didácticos.

Limitaciones de uso:

Queda prohibida la realización de aprovechamientos madereros.

No podrán realizarse aclareos o labores silvícolas dentro de la microrreserva, exceptuados los siguientes casos:

- Podas de formación de los ejemplares de *Pinus halepensis*, eliminación de necromasa de las porciones inferiores de los árboles.
- Las extracciones por motivos fitosanitarios o para prevención de daños por caída sobre personas o las poblaciones de especies protegidas o amenazadas.
- Aclareos post-incendio, en el caso de que la zona sufriera incendios forestales. Dichos aclareos deberán constar en un programa específico multianual.
- Aclareos para reducción de combustibilidad en las inmediaciones de la pista forestal.

En caso de observarse una degradación de la vegetación existente en la microrreserva como consecuencia de un exceso de visitantes, se regularán las visitas, dando prioridad a las de carácter científico y educativo.

2. EL CASTELLET (ORDEN 2/2011, de 24 de enero, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se declaran seis nuevas microrreservas de flora en la provincia de Valencia y se modifican los órdenes de declaración de microrreservas de flora de 4 de mayo de 1999, 6 de noviembre de 2000, 22 de octubre de 2002 y 24 de octubre de 2003).

Límites: la microrreserva comprende la totalidad de las parcelas 516 y 517 del polígono 22 del catastro vigente de Montserrat.

Superficie: 14,45 ha.

Titularidad: terrenos propiedad del Ayuntamiento de Montserrat.

Especies prioritarias: *Biscutella stenophylla* subsp. *stenophylla*, *Centaurea spachii*, *Sideritis tragoriganum* subsp. *tragoriganum*, *Thymus piperella*, *Thymus vulgaris* subsp. *aestivus*, *Dianthus broteri* subsp. *valentinus*, *Centaurea aspera* subsp. *stenophylla*, *Chaenorrhinum origanifolium* subsp. *crassifolium*, *Hypericum ericoides*, *Satureja intricata* subsp. *gracilis*, *Scrophularia tanacetifolia*, *Teucrium thymifolium*.

Unidades de vegetación prioritarias:

*Prados calcáreos cársticos o basófilos del *Alyso-Sedion albi* (código Natura 2000: 6110).

Pendientes rocosas calcáreas con vegetación casmofítica (código Natura 2000: 8210).

Matorrales termomediterráneos y preesteparios (código Natura 2000: 5330).

Plan de gestión:

Actuaciones de conservación:

- Instalación de un cartel informativo con recomendaciones.
- Colocación y mantenimiento de las piquetas perimetrales de la microrreserva.
- Censo y seguimiento periódico de las poblaciones de las especies prioritarias.
- Recolección periódica de semillas de las especies prioritarias y depósito en banco de germoplasma.
- Seguimiento de la evolución de la vegetación.

- Introducción de *Salvia valentina* a partir de las poblaciones más próximas.
- Retirada de las basuras presentes en el interior de la microrreserva.

Limitaciones de uso:

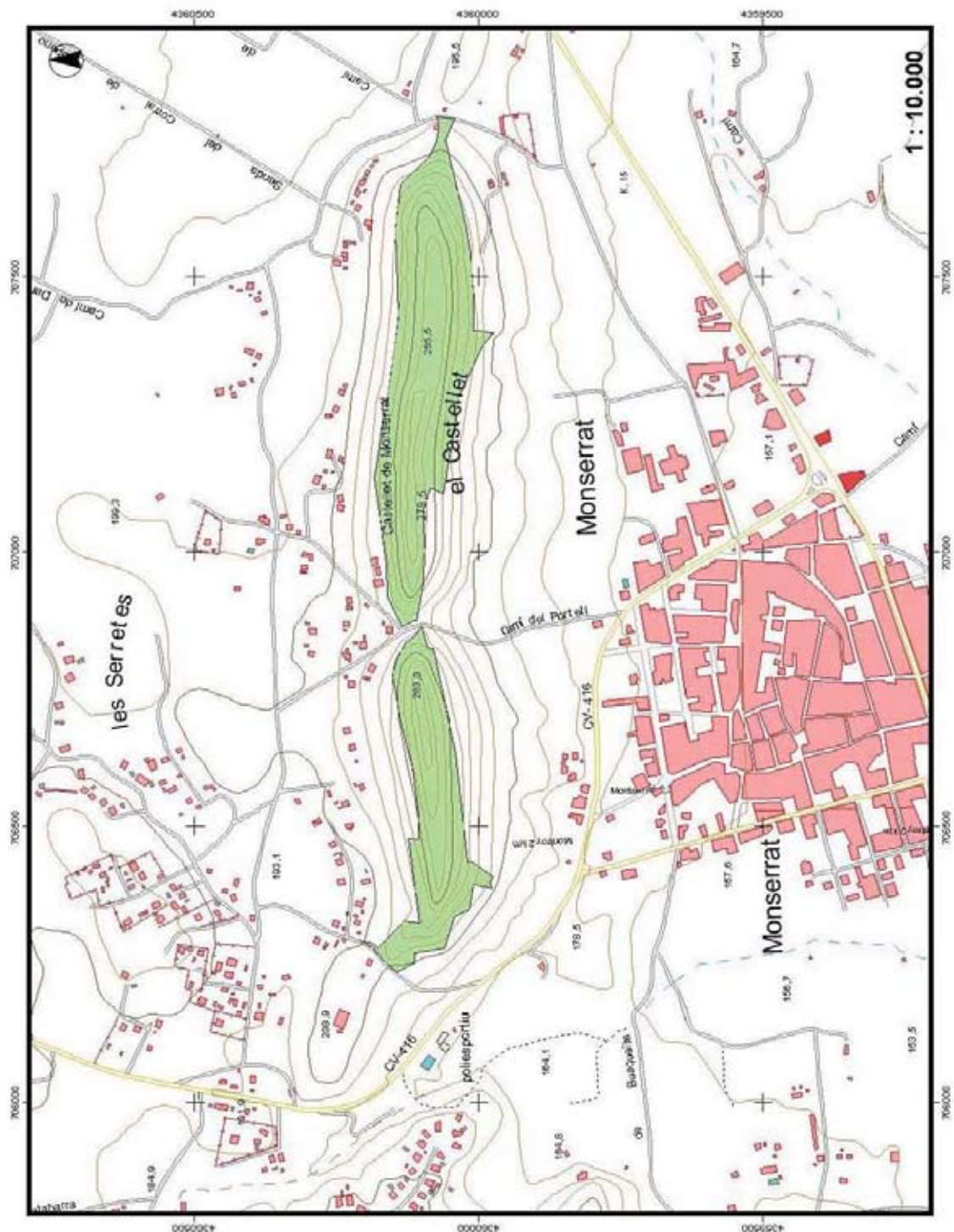
Los proyectos de mejora, ampliación o modificación de trazado de la pista forestal de acceso a la microrreserva deberán evitar la producción de alteraciones significativas en la microrreserva.

En caso de observarse una degradación de la vegetación existente en la microrreserva como consecuencia de un exceso de visitantes, se regularán las visitas y se dará prioridad a las de carácter científico y educativo.

No podrán realizarse claros o tareas silvícolas dentro de la microrreserva, exceptuando los siguientes casos:

- a) Programación de tareas de naturalización y recuperación de la vegetación característica de la zona, con la eliminación selectiva y progresiva de los pies menos desarrollados de los pinos, evitando la alteración del perfil del suelo y de las comunidades vegetales ya consolidadas.
- b) Extracciones por motivos fitosanitarios o para la prevención de daños por caída sobre personas o las poblaciones de especies protegidas o amenazadas.
- c) Claros postincendio, en caso de que la zona sufriera incendios forestales. Estos claros deberán constar en un programa específico multianual.

En caso de que se diseñen o realicen en las cercanías claros de vegetación u otras medidas de reducción de la combustibilidad, se respetará un radio mínimo de 50 metros alrededor del perímetro de la microrreserva, en el que estas actividades estarán sensiblemente atenuadas.



3. LA LLOMA

Límites: La microrreserva queda delimitada por el polígono cuyos vértices tienen las coordenadas UTM siguientes (huso 30, Batum ED50):

Vértice	X	Y
1	708870	4356315
2	708886	4356163
3	708988	4355959
4	708643	4355747
5	708565	4355871
6	708488	4355900
7	708469	4355951
8	708376	4356109
9	708584	4356252

Superficie: 20 ha.

Titularidad: Terrenos propiedad del Ayuntamiento de Montserrat.

Especies prioritarias: *Lupinus mariae-josephae*, *Biscutella stenophylla* subsp. *stenophylla*, *Centaurea spachii*, *Sideritis tragoriganum* subsp. *tragoriganum*, *Thymus piperella*, *Thymus vulgaris* subsp. *aestivus*, *Centaurea aspera* subsp. *stenophylla*, *Hypericum ericoides*, *Satureja intricata* subsp. *gracilis*.

Unidades de vegetación prioritarias:

Matorrales termomediterráneos y preesteparios con abundante *Stipa tenacissima* (código Natura 2000: 5330).

Plan de gestión

Actuaciones de conservación:

- Instalación de un cartel informativo con recomendaciones.
- Colocación y mantenimiento de las piquetas perimetrales de la microrreserva.
- Censo y seguimiento periódico de la población de *Lupinus mariae-josephae*.
- Recolección periódica de semillas de *Lupinus mariae-josephae* y depósito en banco de germoplasma.
- Seguimiento de la evolución de la vegetación.

Limitaciones de uso:

No se podrá realizar en la microrreserva ninguna actividad que comporte una remoción del sustrato o un daño a las plantas, incluida la recolección de cualquier tipo de material vegetal que tenga una finalidad diferente de la científica.

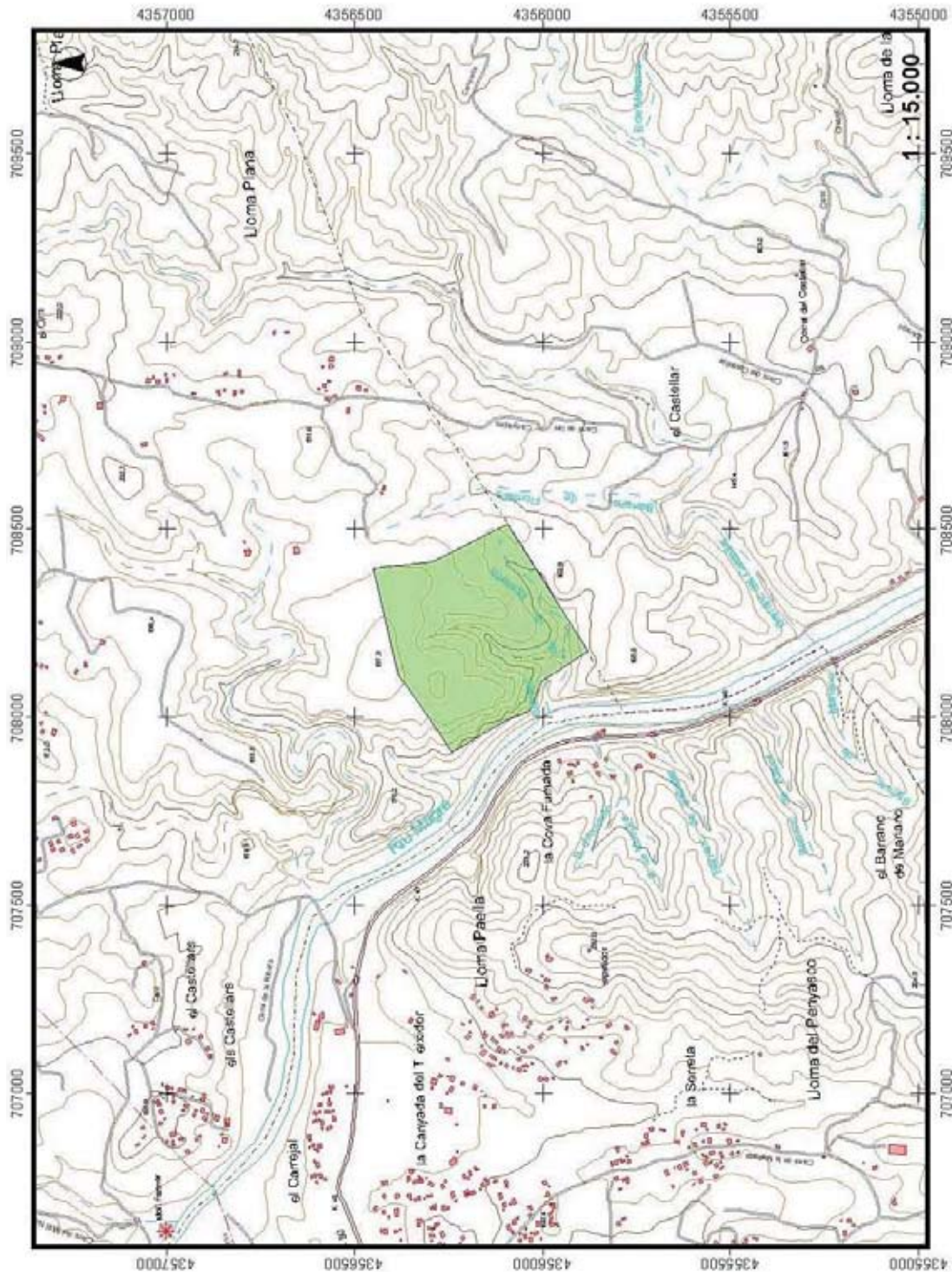
Queda prohibido verter basuras al interior de la microrreserva.

Quedan prohibidas las repoblaciones forestales con especies arbóreas o arbustivas en el área de la microrreserva.

No podrán realizarse claros o tareas silvícolas dentro de la microrreserva, exceptuando los siguientes casos:

- Programación de tareas de naturalización y recuperación de la vegetación característica de la zona, con la eliminación selectiva y progresiva de los pies menos desarrollados de los pinos, evitando la alteración del perfil del suelo y de las comunidades vegetales ya consolidadas.
- Extracciones por motivos fitosanitarios o para la prevención de daños por caída sobre personas o las poblaciones de especies protegidas o amenazadas.
- Claros postincendio, en caso de que la zona sufriera incendios forestales. Estos claros deberán constar en un programa específico multianual.

En caso de que se diseñen o realicen en las cercanías claros de vegetación u otras medidas de reducción de la combustibilidad, se respetará un radio mínimo de 50 metros alrededor del perímetro de la microrreserva, en el que estas actividades estarán sensiblemente atenuadas.



Artículo 2.5.6. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO RESERVA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

1. El ámbito de esta zona viene delimitado en el plano de ordenación. La razón de ser de su protección radica en las especiales cualidades que en el orden paisajístico se han detectado en los estudios específicos.

2. Condiciones de uso.

a) Uso dominante: rústico de secano y el rústico forestal o de monte bajo. Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Usos compatibles: se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural, si bien, con las limitaciones que se contienen en el presente apartado y resto de la normativa.

- Almacenes o instalaciones destinados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

No podrán ser otras que aquellas directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca.

Los almacenes agrícolas se permitirán sobre una parcela mínima de 1 Ha y con la edificabilidad máxima de 0,02 m²/m². Número máximo de Plantas: Dos.

Con carácter excepcional y mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura y territorio, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas, siempre que se trate de una parcela con superficie superior a 0,5 Ha.

En cualquier caso, la altura máxima total será de 7 m (con excepción de silos, depósitos de agua y otras implantaciones que requieran mayor altura en razón de su propia función).

La separación a lindes de 5 m como mínimo, sin perjuicio de lo dispuesto por Normas de protección o en razón de Ordenanzas agrarias.

- Casetas destinadas a control de instalaciones de goteo, con las siguientes condiciones

Para parcelas de hasta 5.000 m², la superficie máxima será de 5 m².

Para parcelas superiores a 5.000 m², la superficie máxima será de 10 m².

Altura máxima de 3 m.

- Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario.

Se permitirán edificaciones, usos y aprovechamientos sometidos previa Declaración de Interés Comunitario, cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos.

No se permiten almacenes o instalaciones que impliquen transformación de productos.

- Parcela mínima para estos tipos de edificaciones o instalaciones: 2 Ha.

- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².

- Altura máxima total: 7 m.

- Separación mínima a lindes: 15 m.

- Número máximo de plantas: Dos.

- Actividades relacionadas con el uso de esparcimiento, disfrute y divulgación del medio natural, promovidas por una administración pública.

En concreto, centros recreativos, deportivos, y de ocio, así como también actividades culturales y docentes, centros científicos cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

- Parcela mínima para estos tipos de edificaciones o instalaciones será: 2 Ha

- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².

- Altura máxima total: 4 m

- Separación mínima a lindes: 15 m.

- Número máximo de plantas: Una.

- Balsas o embalses de riego que se realicen por la autoridad competente en materia de extinción de incendios o cuyo titular sean organizaciones colectivas de riego

- Instalaciones de energía solar fotovoltaica según lo dispuesto el artículo 112 de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y de Organización de la Generalitat, que modifica el artículo 24 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, o normativa que lo sustituya.

- Servicios Urbanísticos: acceso rodado.

- Distancia de separación: a lindes, 5 m; a eje camino, 10 m y a carretera 50 m.

- Instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a 250 kW, y abarquen la parcela mínima de 1 Ha.

- Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

c) Usos Prohibidos:

- Residencial

- Uso extractivo o canteras.

- No se permitirán transformaciones agrícolas de secano a regadío aunque se realizan con riego a goteo. Podrán efectuar transformaciones de secano a regadío aquellos que pudiesen tener algún derecho de agua y que no lo hayan ejercido.

- No se permitirán desmontes, ni terraplenes mayores de un metro de desnivel. Se respetaran los márgenes de piedra en seco existentes, así como el trazado de caminos tanto públicos como particulares.

- El resto.

Artículo 2.5.7 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN VIARIA

1. Supone la protección de los terrenos que sirven de soporte a la red de comunicaciones terrestres básicas del municipio, así como de los afectos a los proyectos y planes de carreteras.

Por el servicio que prestan ó por el destino que tienen, están sujetas a unas limitaciones y regulaciones específicas, en orden a preservar su integridad y funcionalidad.

2. Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, Ley de Carreteras de la Generalidad Valenciana 6/1991, de 27 de marzo, y la modificación establecida en la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat. (DOGV 30/12/05), o normativa que las sustituya.

Dicha ley establece especialmente los siguientes supuestos:

a) Zona de dominio público (art. 32).

b) Zona de protección (art. 33).

c) Zona de reserva (art. 35).

En su capítulo XIII, artículo 84, la Ley 14/2005 modifica el artículo 33.3 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, que pasa a tener la siguiente redacción:

“En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.”

En aplicación de lo anterior, a continuación se resumen las zonas de protección:

Autopista y autovías	100 m
Vías rápidas	100 m
Carreteras 4 carriles y red básica	50 m
Resto carreteras	25 m

La zona de dominio público queda igual que en la legislación anterior (medida desde la arista de explanación):

Autopista y autovías	8 m
Vías rápidas	5 m
Resto carreteras	3 m

En el término municipal de Montserrat existen tres carreteras de competencia de la Diputación de Valencia: la CV-405, CV-415 y CV-416, y una proyectada de competencia autonómica: la CV-50.

Existe asimismo una previsión de variante de la CV-405, y varias rotondas proyectadas.

La zona de reserva viaria afecta especialmente a los sectores SUR-6 Vertix XXI, SUR-8 Suaira y SUI-1 Altets.

La aplicación de las zonas de protección y/o reservas viarias, en su caso, a las carreteras existentes o proyectadas en el término se concreta en lo siguiente:

CV-405 (existente).

- En Suelo No Urbanizable (SNU) y Suelo Urbanizable (SUR), la zona de protección viaria abarcará un espacio de 50 m de ancho, medido desde la línea blanca del arcén de la calzada exterior, y a ambos lados de la carretera.
- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección están determinadas por el planeamiento urbanístico, conforme aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

Variante de la CV-405 (proyectada).

- En SNU y SUR, la reserva viaria abarcará un espacio de 50 m de ancho, medido desde la línea blanca del arcén de la calzada exterior, y a ambos lados de la carretera.
- En Suelo Urbano (Urbanizaciones de L'Alt y Colinas de Venta Cabrera, Polígono Industrial Font de L'Om) la reserva viaria está determinada por el planeamiento urbanístico, conforme aparece grafiada en los planos de ordenación.

CV-415 y CV-416.

- En SNU y SUR, la zona de protección viaria abarcará un espacio, a ambos lados de la carretera, de 25 m de ancho medido desde la línea blanca del arcén de la calzada exterior.
- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección están determinadas por el planeamiento urbanístico, conforme aparecen grafiadas en los planos de ordenación.
- Respecto de la CV-415 a su paso por las Colonias San Joaquín, La Amistad, Lloma Vaquera, Monte Rosado, Corral de Chupeno, Canya Primal III y Motor del Vicari (todas ellas suelo urbano con Unidad de Ejecución delimitada), la regulación se concreta en lo siguiente (Ver Ilustración 1):
 - Línea de delimitación de vallados y cerramientos tomada con un mínimo 14m desde el eje de la calzada (a ambos lados), según PGOU 94.
 - Línea de edificación tomada con un mínimo de 5 m desde la línea de vallado, según PGOU 94.

CV-50.

- La zona de reserva viaria de esta carretera se incrementa hasta 100 m, medidos desde el eje de la carretera, a ambos lados del mismo.
3. Cuando se pueda ver afectada la red viaria provincial todos los sectores deberán realizar un estudio de ruido y en su caso las medidas correctoras deberán realizarse a su cargo.
 4. Cualquier actuación que afecte propiamente a las carreteras o a su zona de afección, previo a la concesión de licencia requerirá informe de la Diputación de Valencia y, en su caso, el preceptivo permiso, si procediese.
 5. Las zonas de protección de las se calificarán como Espacio Libre de Reserva Viaria. Únicamente se permitirá los usos agrícolas ó zona verde no computable, con las limitaciones de carácter general establecidas por la Ley y Reglamento de Carreteras en las zonas de dominio público y protección.
 6. En el caso de edificaciones preexistentes dentro de la zona de afección a que se refiere el presente artículo, el tratamiento de las mismas será el propio de fuera de ordenación, admitiéndose obras de mera conservación, sin reconstrucción en caso de demolición total o parcial, ni aumento de volumen ni de ocupación en planta, y con autorización previa por parte del ente titular. En tales edificaciones no se admitirá otro uso que el que tuviera reconocido, en su caso, mediante autorización municipal o supramunicipal.

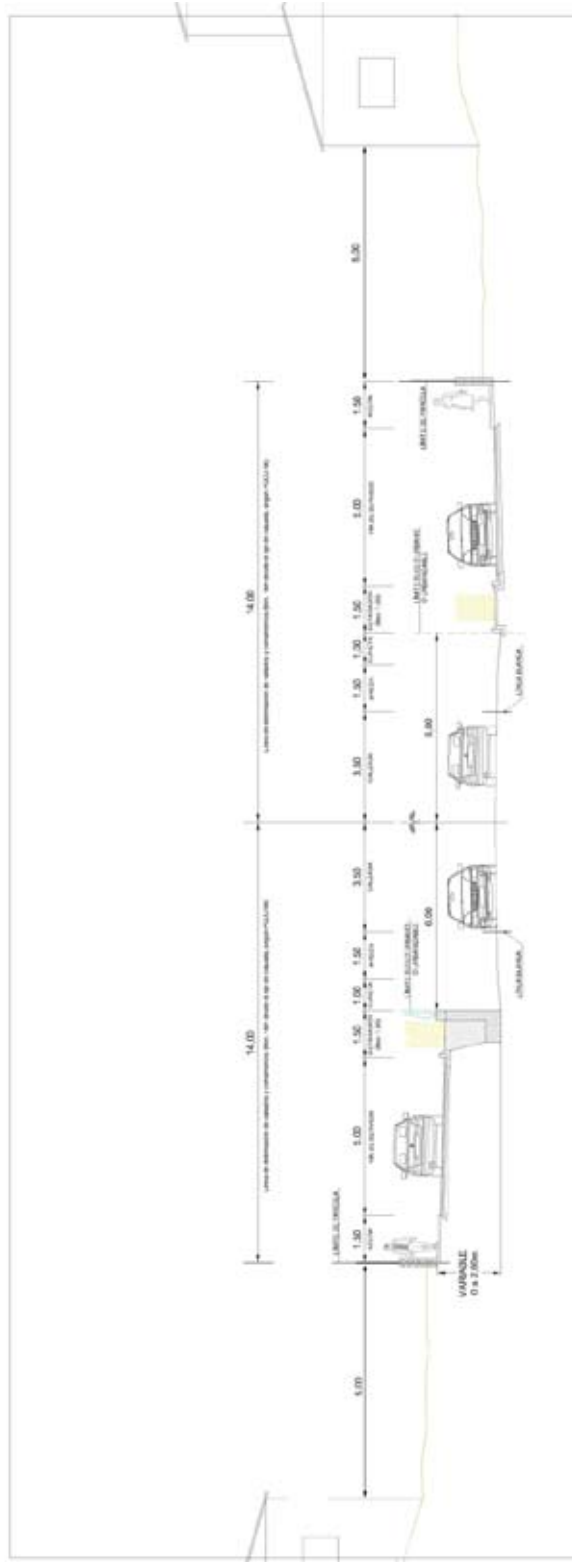


Ilustración 1. Sección de la Carretera CV-415 (VP-3065) en Suelo Urbano (Colonias)

Artículo 2.5.8. ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

1. Supone la protección de los terrenos que sirven de soporte a la red de transporte de energía de alta o media tensión, y de gas natural.
2. Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

En las redes eléctricas es de aplicación la siguiente normativa, o las que las sustituyan:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayor por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones de alta tensión y sus instrucciones técnicas y complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento obre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establece los procedimientos de autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En la Red de gas es de aplicación la siguiente normativa, o las que las sustituyan:

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974.

Artículo 2.5.9 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. PROTECCIÓN DE VIAS PECUARIAS

1. Supone la protección de los terrenos afectos a la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio.
2. Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.
3. En las zonas de dominio público comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Vías Pecuarias 3/2014, de 11 de julio de la Generalitat, y grafiadas en los planos, se establecerán las limitaciones fijadas en la legislación sectorial. Las magnitudes de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal son:

a) Vías Pecuarias Necesarias:

“Vereda de Mojón Blanco”. Anchura legal y necesaria 20 metros.

b) Vías Pecuarias Excesivas.

“Cañada Real de Aragón”. Su anchura legal de 75 metros se reduce a 20 metros, siendo el resto enajenable.

“Cordel del pantano de Poyos o de los Escolapios”. Su anchura legal de 37,50 metros se reduce a 12 metros, transformándose en colada, siendo el resto enajenable.

La Vereda de Mojón Blanco, aparece como una bifurcación del Cordel del pantano de Poyos al sur del núcleo urbano de Montserrat, presentado un recorrido de 1.500 metros en el municipio.

El Cordel del Pantano de Poyos presenta una longitud de 7.000 metros en Montserrat. Su trazado discurre de norte a sur del término, viniendo desde el término de Turís y, acabando en el término de Montroy, pasando por el núcleo urbano.

La Cañada Real de Aragón presenta una longitud de 8.650 metros en el municipio de Montserrat, y lo atraviesa de norte a sureste, entrando por el término de Torrente y, finalizando su recorrido por el término, entre el municipio de Picassent y Llombai.

4. Las superficies indicadas se destinarán preferentemente al tráfico ganadero, pudiendo destinarse a otros usos ó actuaciones compatibles y complementarias de acuerdo con su naturaleza y fines, previa la autorización correspondiente. Dentro del espacio que legalmente ocupan las vías pecuarias no se admiten edificaciones ni usos que entren en contradicción con su cometido propio, según la regulación legal vigente.

5. El trazado y ancho reflejados en los planos del PGOU tendrán carácter orientativo hasta que se realice el correspondiente deslinde

6. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable, las vías pecuarias tendrán la consideración urbanística de Red Primaria, y se integrarán como paseos o alamedas, en todo el ancho resultante del acto de clasificación o deslinde administrativo aprobado, debiendo restablecerse a cargo de la actuación, en el caso de que exista alguna ocupación.

Los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados en los planeamientos vigentes como urbanos, y/o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, podrán ser desafectados con sujeción a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias y la Ley de Patrimonio de la Generalitat. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

7. En el suelo no urbanizable, las vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dominio Pecuario, con la anchura legal que figure en la clasificación (Orden de 22 de febrero de 1977 publicado en el BOE nº 82).

8. Las Urbanizaciones y Colonias que resultaran afectadas por una Vía Pecuaría deben compensar la reducción del ancho legal.

La reducción de la anchura de una vía pecuaría requiere del deslinde con su anchura legal, su declaración de innecesaria y la posterior desafectación.

Sólo por causa justificada se modificará el trazado de la vía pecuaría, o se procederá a su desafectación parcial. En todo caso se garantizará la continuidad de las vías pecuarias.

9. El planeamiento de desarrollo de los Sectores de Suelo urbanizable propuestos por el PGOU cuyo ámbito cuente con afecciones de Vías Pecuarias, procurará la integración de sus trazados en la ordenación pormenorizada del Sector.

Las vías pecuarias, aunque sean colindantes o lo atraviesen, no computarán como superficie del sector, ya que carecen de aprovechamiento lucrativo alguno. Ni tampoco como suelo dotacional a los efectos del cumplimiento de estándares legales previstos en la legislación urbanística, aunque el urbanizador debe acondicionar el paseo y alameda con cargo a la actuación urbanística. Las vías pecuarias no deben suponer merma de zonas verdes para el municipio.

En Suelo Urbanizable se excluye del sector el ancho necesario, y el sobrante hasta completar el ancho legal será incluido en el área reparceable, en cuya gestión la Administración titular participa como un propietario más, obteniendo a cambio suelo público.

10. En el caso de Vías pecuarias que limitan Suelo Urbano y Suelo Urbanizable respectivamente, se tomará el eje del viario existente como eje de la vía pecuaría y se dará el tratamiento que corresponda en cada clase de suelo.

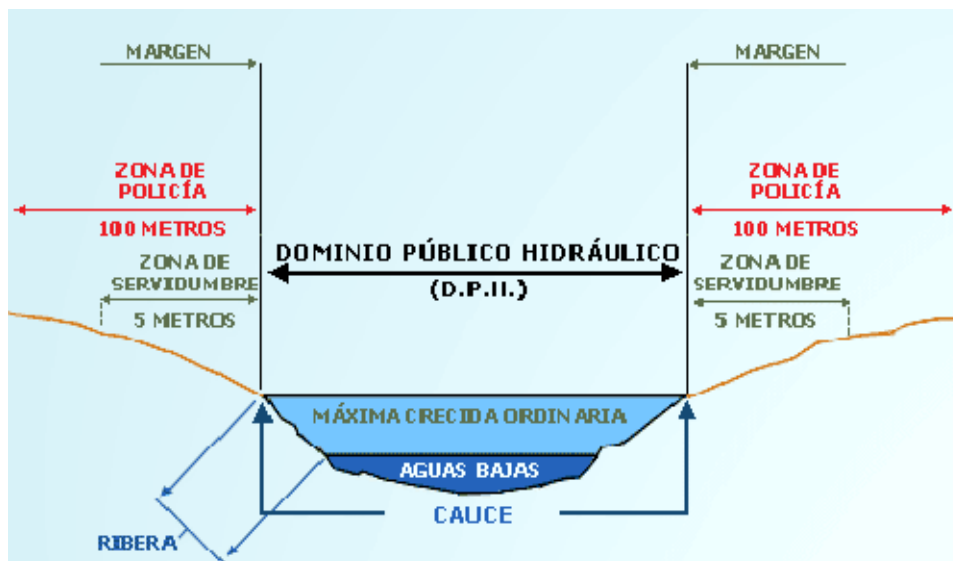
Artículo 2.5.10 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y DE CAPTACIÓN HIDROLÓGICA

1. La clasificación de este suelo supone la protección de los terrenos afectados por la Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTTP).

2. El Dominio Público Hidráulico se rige por la LEY DE AGUAS 1/2001, de 20 de julio, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por REAL DECRETO 849/1.986, de 11 de abril. En ellos se establece el Dominio Público sobre las aguas continentales, y servidumbres sobre los terrenos colindantes, que podrán ser de dominio privado considerando:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura (respecto del cauce), que se regirá por el artículo 7 del R.D. 849/1986 o legislación que lo sustituya.
- Una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.



3. El apeo y deslinde de los cauces de Dominio Público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de Cuenca, tal y como prescribe el artículo 87 de la Ley de Aguas.

4. Son de aplicación las pautas establecidas en los artículos 14.5 y 20.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

5. Según el Artículo 18 de la LOTPP, relativo a la protección de la calidad de los recursos hídricos, los perímetros de protección de las captaciones de agua para consumo humano, se establecen con carácter general en 300 m, contados desde el límite exterior del punto de captación.

6. En torno al punto de captación "Manantiales del Portel", con derechos mineros vigentes, se delimita un perímetro de protección de al menos 500 metros de ancho alrededor del punto de captación, conforme al Artículo 451. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable, del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Artículo 2.5.11 ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

1. Supone la protección de los yacimientos inventariados en el registro de Bienes Inmuebles de la Consellería de Cultura y los incorporados en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del PGOU en la categoría de espacios de protección arqueológica, a saber:

NIVEL	FICHA	LOCALIZACION
1	1	Castellet de Montserrat
1 (BIC)	2	Castell dels Alcalans
1	4	El Tossal.
1	5	El Tossal de les Coves del Carcalí

2. Su límite y regulación es el resultado de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

3. No se clasifican como suelo urbanizable protegido las áreas de vigilancia arqueológica que continuación se especifican, no obstante es posible su reclasificación en caso de hallazgos arqueológicos que lo ameriten y si así lo indicara la administración supramunicipal competente en la materia.

NIVEL	FICHA del Catálogo nº	LOCALIZACION
2	3	Alquería núcleo urbano Montserrat (incluido en el NHT-BRL)
2	4	El Tossal.
2	5	El Tossal de les Coves del Carcalí
2	6	Logrois
2	7	Les Valletes
2	8	Font de la Llibertat o de la Carència
2	9	Maset del Rector II
2	10	Villa Agustina
2	11	Les Serretes
2	12	Tumba Romana

SECCIÓN TERCERA. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 2.5.12 ZONA DE RÉGIMEN GENERAL (SNU-1). CONDICIONES GENERALES.

1. El suelo no urbanizable común es aquel que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no lo incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en la Ley del Suelo No Urbanizable y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

2. En el caso de edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable común, se permiten los usos propios de la zona a la que quede adscrita así como la continuación de los actuales, si contaren con la debida licencia municipal, cuya ampliación sólo es factible si el uso es compatible con los propios de la zona y cumple los parámetros urbanísticos fijados en las presentes normas. Esto se aplicara también a aquellos edificios existentes y catalogados ubicados en otras clases de suelo.

3. En el caso de actividades que hayan obtenido la declaración de interés comunitario, otorgadas conforme a la legislación urbanística y sectorial vigente, se podrá autorizar su ampliación, siempre que dicho uso sea compatible con los usos permitidos en la zona de suelo en que aquella queda enclavada, según el vigente Plan General. La ampliación quedará sujeta, a su vez, a las limitaciones previstas en la vigente Ley.

Artículo 2.5.13 ZONA DE RÉGIMEN GENERAL (SNU-1). CONDICIONES PARTICULARES.

1. Dentro del suelo no urbanizable común se establecen los siguientes usos y aprovechamiento susceptibles de ser permitidos, según lo dispuesto en el Art.18 de la LSNU.

2. Condiciones de uso:

a) Uso dominante rústico de secano o regadío, o los propios de la naturaleza y destino de la finca.

Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Las explotaciones equinas no comerciales de pequeña capacidad, con 5 o menos unidades de ganado mayor (UGM), estarán sujetas a las siguientes condiciones

- En caso de picaderos de caballos con un número de tres UGM, deben emplazarse en fincas con una superficie mínima de 2.500 m²,
- En caso de picaderos de caballos, con un número de tres a cinco UGM, deben emplazarse en fincas con una superficie mínima de 3.000 m²,
- En ambos casos, la edificación, zona de aparcamiento y de carga y descarga e instalaciones anexas sólo pueden ocupar el 25 % de la superficie total.

b) Usos compatibles

- Se permiten, con carácter general, todos aquellos relacionados directamente con el medio rural y los que a continuación se detallan, si bien, con las limitaciones que se contienen en la presente normativa y en la propia Ley de Suelo no Urbanizable o normativa que la sustituya.

- Almacenes o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, relacionadas con la producción de la zona, con las condiciones establecidas en el punto 3. Los almacenes vinculados a explotaciones agrícolas además deberán observar las condiciones del artículo 2.5.16.

- Viviendas, según se detalla en el artículo 2.5.14.

- Granjas, con las condiciones establecidas en el punto 4

- Actividades sujetas a DIC, conforme se detalla en el punto 5.

- Obras públicas de interés general.

c) Usos prohibidos:

Los que no se especifican como dominante o compatibles.

3. Almacenes o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, relacionadas con la producción de la zona.

- Los almacenes se permitirán sobre una parcela mínima de 1 Ha y con una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².

- La altura máxima total será de 7 m.

- Número máximo de plantas: Dos.

- Con carácter excepcional y mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura y territorio, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas, siempre que se trate de una parcela con superficie superior a 0,5 Ha.

Para el caso de casetas destinadas a control de instalaciones de goteo, se establecen las siguientes condiciones:

- Para parcelas de hasta 5.000 m², la superficie máxima será de 5 m².

- Para parcelas superiores a 5.000 m², la superficie máxima será de 10 m².

- Altura máxima de 3 m.

4. Granjas. Cumplirán la reglamentación específica del sector, y las medidas medioambientales vigentes y aplicables a dichas explotaciones.

Es de aplicación el artículo 53 de la Ley 6/2003 que respecto del emplazamiento de las granjas expresa que "Las instalaciones ganaderas deberán situarse en terrenos clasificados urbanísticamente como suelo no urbanizable, salvo en aquellas zonas en las que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística determinen la incompatibilidad del uso o actividad ganadera. En todo caso, y sin perjuicio de que pueda exigirse por aquellos instrumentos una distancia mayor, las referidas instalaciones se ubicarán a una distancia mínima de los núcleos de población de 1.000 metros de los núcleos de población superior a 2.000 habitantes, de 500 metros como mínimo para núcleos de población entre 500 y 1.999 habitantes, y de 250 metros en núcleos de población inferiores a 500 habitantes."

5. Actividades sujetas a previa Declaración de Interés comunitario según se detalla en el artículo 2.5.18.

Se permitirán edificaciones, usos y aprovechamientos sometidos a la declaración previa de su interés comunitario cuya finalidad y características justifiquen la imposibilidad o inconveniencia de su ubicación en otros suelos más aptos. Su regulación y procedimiento (bien sea ordinario o extraordinario), se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo IV de la Ley del Suelo No Urbanizable.

- Estaciones de suministro de carburantes, según se establece en el artículo 2.5.17.

- Usos dotacionales privados no contemplados en los planos de ordenación en parcela mínima de 10.000 m², número máximo de plantas dos, altura total 8,00 m y edificabilidad máxima del 2%.

- Extracción de áridos y de tierras, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo No Urbanizable o legislación que la modifique o sustituya.

- Plantas de vertedero, selección y transformación de residuos sólidos inertes (no orgánicos), directamente vinculados a la restitución de los terrenos afectados por la operación de extracción de áridos. Si la planta transformadora necesitara realizar algún tipo de edificación, esta será de una planta, con una altura máxima de 4,00 m y una superficie máxima construida de 50 m². Será provisional y deberá ser demolida cuando se concluya la restitución.

Artículo 2.5.14 VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-1 y SNU-5)

1. Es voluntad del presente P.G.O.U. no diferenciar entre vivienda aislada y familiar y vivienda rural vinculada a explotación agrícola, admitiendo estas dos posibilidades en el suelo no urbanizable común y debiendo respetar en ambos casos los mismos parámetros que se definen a continuación, no admitiéndose la posibilidad de reducirlos:

- a) Deberán asentarse sobre fincas legalmente parceladas con una extensión mínima de 20.000 m².
- b) Se sujetarán a una ocupación máxima de 1 % sobre el total de la finca, con una superficie máxima construida de 300 m² una altura de cornisa máxima de 7 metros y total de 9 m de sin superar las dos plantas.
- c) La superficie no ocupada por la edificación habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación profusa de arbolado.
- d) Se autorizan servicios complementarios de la vivienda sin obra de fábrica por encima de la rasante natural del terreno, tales como terrazas, piscinas, pavimentos, etc., sin que la superficie ocupada por estos servicios exceda de la ocupada por la edificación principal. En caso de frontones e instalaciones similares, la altura máxima no podrá sobrepasar los 7 m.
- e) La vivienda deberá situarse respetando las distancias a los sistemas viarios según establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso, la edificación principal o la auxiliar se situará a una distancia de 10 m de los lindes de la finca y de 15 m respecto del eje de caminos públicos. En el caso de colindancia con un edificio catalogado o resto arqueológico, deberá guardar una distancia de 50 m. Asimismo deberá guardar una distancia de 5 metros respecto del perímetro de la anchura legal de la vereda o cañada.
- f) En caso de barranco o cursos naturales de escorrentías, deberán guardar una distancia mínima de 20 m desde el borde exterior del cauce, y contar con autorización del organismo de cuenca competente.
- g) En caso de presencia de masa arbórea, distinta a la de cultivo de cítricos o frutales, la edificación deberá respetar la misma e incluso incrementarla con la plantación de especies arbóreas autóctonas.
- h) La edificación deberá contar con agua potable, ya sea de la red municipal ya sea mediante perforación debidamente autorizada. Asimismo, deberá resolver el vertido y depuración de las aguas fecales, no permitiéndose el vertido a cauce público, sin la previa autorización del organismo de cuenca o, en su caso, Comunidad de Regantes. Deberán contar con acceso rodado mediante vía pavimentada, aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización.
- i) La solicitud deberá instarse por el interesado, aportando Proyecto de obras, en el que deberá figurar, entre otras, la documentación siguiente:
 - Memoria especificando el uso y características constructivas (superficie total parcela, superficie construida y ocupada, altura y separación a lindes).
 - Plano de clasificación del suelo con referencia al planeamiento municipal vigente.
 - Plano catastral, justificando la no formación de núcleo de población.
 - Plano de posición de construcciones e instalaciones existentes y de las solicitadas en la parcela, acotando las distancias a lindes y caminos.
 - Plano de accesos, marcando el itinerario desde una carretera estatal, autonómica o provincial.
- j) No se concederá licencia de edificación si hubiere riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose que concurre dicho riesgo cuando, en un círculo de 150 m de radio con centro en la vivienda en cuestión, concurren más de tres viviendas, cualquiera que sea su situación legal, adicional a aquella que pretenda realizarse.
- k) El vallado de las fincas con edificación legalmente ubicada en su interior se ajustará a las condiciones del vallado agrícola, si bien la altura de la obra de fábrica podrá alcanzar hasta 1,0 m de altura, debiendo de estar recubierta mediante pantalla vegetal hasta 2,0 m de altura.
- l) En el caso de las viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, y autorizables conforme a la normativa urbanística vigente, el preceptivo informe de la Consellería de Agricultura se desarrollará conforme a lo establecido en la Orden de dicha Consellería de 17 de octubre de 2005 por la que se regula la emisión de los informes de carácter territorial y urbanístico.
- m) A efectos de esta Ordenanza, se considera Vivienda tanto la construcción convencional como las prefabricadas, de cualquier tipo, incluyendo las denominadas “casas móviles”, que requerirán los mismos permisos, licencias y certificados del técnico competente sobre la idoneidad, adecuación y cumplimiento del Código Técnico de Edificación o normativa que corresponda a las viviendas convencionales.

Artículo 2.5.15 VALLADOS E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.

7. El vallado en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) La altura del muro de fábrica no podrá exceder de 0,40 m respecto de la cota natural del terreno, siendo permeable a partir de esta altura. El vallado se podrá completar con una tela metálica o similar hasta una altura máxima de 2,00 m. No deberá impedir las escorrentías naturales.
- b) Deberá estar retirado a 0,50 m del borde de los caminos o sendas, y en todo caso a 4,00 m del eje de los caminos de dominio público y a 2,50 m del eje de los ramales de acceso particular a determinadas fincas agrícolas y servidumbres de paso.
- c) El vallado junto a acequias deberá separarse 0,50 m de la cara de agua de la canalización de obra.
- d) También se permitirán cerramientos realizados de elementos vegetales, o sólo vallas de tela metálica “tipo Arga”, sin otro elemento de obra que la propia cimentación o base del vallado.

8. En caso de balsas de riego, deberá guardarse una distancia mínima de 5,00 m respecto de lindes y frente de camino, sin que la altura de la misma exceda de 6,00 m respecto de la rasante natural del terreno.

9. En todo caso se ajustará a la normativa vigente, y será preceptivo el informe de la Dirección Territorial de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Artículo 2.5.16 ALMACENES VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

1. Dentro de esta categoría se incluyen las edificaciones destinadas a almacenamiento de productos agrícolas para su posterior traslado a centrales hortofrutícolas, invernaderos que precisen de obras permanente de fábrica y/o depósito de maquinaria agrícola.

2. Las edificaciones vinculadas a almacenes agrícolas, (sin transformación industrial) e invernaderos que precisen de la ejecución de estructura y cubierta con elementos permanentes de arquitectura se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Superficie mínima: 1 Ha,
- Edificabilidad: 0,02 m²/ m².
- Número de planta: Una (1). En almacenes de guarda de cosecha y secado se permiten dos plantas.
- Altura máxima de 7m.
- Separación a lindes de 5 m.
- Con carácter excepcional y mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura y territorio, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas establecidas, siempre que se trate de una parcela con superficie superior a 0,5 Ha.

3. La licencia para la implantación de estas instalaciones corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Dirección Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

- Informe del técnico municipal sobre la compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente y calificación urbanística del suelo, con el visto bueno del Secretario de la Corporación Local.
- Memoria que incluya los datos agronómicos necesarios para poder evaluar la actuación pretendida por el solicitante y la necesidad de edificación, así como sus características constructivas. Esta memoria ha de ir firmada por técnico competente si la superficie ocupada supera los 250 m².

Artículo 2.5.17 ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

1. En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable común y de protección de infraestructuras, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protección de Reserva Viaria (afecta a una carretera de titularidad supramunicipal).
- b) La parcela mínima será de 5.000 m². La superficie ocupable máxima será del 35%. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 m² y los elementos de cubrición se situarán a una altura libre no superior a 7 m. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, cafetería y almacén de la propia empresa, así como para servicios complementarios: lavado engrase, etc. Dicha edificación auxiliar tendrá una altura total máxima de 4,50 m. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.
- c) El 50% del total de la finca debe quedar libre de construcción, instalación y edificación y dedicada a uso agrícola efectivo o bien preservar el estado original primitivo.
- d) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad (carriles de aceleración / desaceleración) calculadas conforme a la Normativa de Carreteras.
- e) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 5 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.
- f) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas, de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que, en cada caso concreto, se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.
- g) La separación y los accesos de una nueva estación de servicio precisan del informe preceptivo y vinculante de la Diputación de Valencia. En las lindes de la carretera (arista exterior de la calzada) cualquier instalación se deberá de separar como mínimo la zona de protección (14 metros medidos desde el eje de la carretera). Con relación a los accesos, será el área de Carreteras de la Diputación de Valencia la que en cada caso concreto realice un estudio sobre su viabilidad, debiéndose regir por la legislación y la normativa vigente al respecto.

2. Estarán sujetas a la tramitación que dicta el Artículo 27 de la Ley 10/2004 del Suelo No urbanizable.

Artículo 2.5.18 ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO (DIC) EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

1. En las zonas de suelo no urbanizable común se podrán establecerse las actividades, construcciones, usos o aprovechamientos siguientes, todos ellos sujetos a la previa declaración de interés comunitario:

a) Actividades industriales y productivas que no tengan cabida en ninguna zona industrial y concurra en ellas las circunstancias enunciadas en el artículo 26.2 de la LSNU, con las excepciones siguientes (usos prohibidos):

- Producción de energía termoeléctrica convencional.
- Producción de energía electro nuclear.
- Fábrica y distribución de gas. Si que se admite el almacenamiento de bombonas de gas butano en cuantía no superior a 100 unidades.
- Producción y distribución de vapor y agua caliente.
- Fabricación de gases comprimidos.
- Fabricación de colorantes y pigmentos.
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Fabricación de tintas de imprenta.
- Tratamiento de aceites y grasas para uso industrial.
- Fabricación de explosivos.
- Fabricación de productos químicos de uso industrial n.c.o.p.
- Planta de tratamiento de basuras.

b) Actividades turísticas, terciarias, deportivas y recreativas.

c) Actividades extractivas.

d) Actividades de producción de energía renovable.

e) Estacionamiento de maquinarias y vehículos pesados así como almacenamiento de vehículos.

2. En el Suelo No Urbanizable no se permiten vertederos, salvo: inertes, material de derribo, exclusivamente en la zona donde se permite la extracción de áridos y como restauración del mismo, además de aquellas fincas donde se han realizado con anterioridad transformaciones agrícolas permaneciendo en la actualidad un hueco respecto del terreno natural originario.

3. No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en los terrenos situados en un radio de 50 m de edificios catalogados, a excepción de aquellos usos vinculados directamente con la rehabilitación y recuperación del edificio catalogado.

4. Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante DIC, deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso que se trate:

A. Actividades industriales y productivas.

- Usos: los enunciados en el apartado primero, letra a.

- Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable (preferentemente mediante conexión a la red), suministro de energía eléctrica, depuración previa al vertido de aguas residuales, y sistema de recogida de residuos sólidos. Para el vertido a cauce público o subsuelo resulta preceptiva la autorización de la CHJ.

- Superficie mínima: 15.000 m².

- Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²/m².

- Coeficiente ocupación por edificación: 25% superficie total vinculada a la actividad.
- Número máximo de plantas: Dos.
- Altura de cornisa: 9'00 m. respecto de la rasante natural del terreno. Se admitirán elementos singulares como chimeneas, silos, etc., con adecuado tratamiento paisajístico. No podrá superar una altura total de 15 m.
- Reservas de aparcamiento: 1 por cada 50 m² construidos, cumpliendo en todo caso el ROGTU.
- Distancia de separación: a lindes: 5 m, a eje camino 10 m y carretera 50 m.

B. Actividades turísticas, terciarias, deportivas y recreativas.

- Usos: uso hotelero, hostelería e instalaciones deportivas, campamentos de turismo e instalaciones equivalentes.
- El uso hotelero, de restaurante, café-bar, café-teatro y café-concierto únicamente se admite mediante rehabilitación de edificios catalogados en suelo no urbanizable, con posibilidad de aumento de la superficie ocupada en planta por la edificación principal en superficie equivalente, sin superar el número de plantas ni la altura de cornisa. A este supuesto podrán acogerse también las masías o edificaciones con una antigüedad superior a 50 años.
- Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimento de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.
- Superficie mínima: 10.000 m², excepto en el caso de uso hotelero y restaurante en edificio catalogado o masía, en el que la superficie podrá minorarse a 5.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m²/m². En el uso hotelero y restaurante la edificabilidad permitida será la ya consolidada en el edificio a rehabilitar más la equivalente para su posible ampliación en los términos antes expuestos.
- Ocupación máxima permitida: 50%.
- Altura de cornisa: 7,00 m sobre la rasante natural del terreno. En caso de establecimiento hotelero la altura de cornisa será la misma que la propia del edificio catalogado a rehabilitar.
- Reserva de aparcamiento: Las previstas por el ROGTU, para usos terciarios. En caso de sala de banquetes y discotecas hoteles, el número de plazas de aparcamiento ha de ser, adicionalmente, superior a la mitad del aforo.
- Distancia de separación: A lindes 10 m, a eje camino 10 m y carretera 50 m.

Los picaderos de caballos, para más de 5 unidades de ganado mayor (UGM) deben emplazarse en fincas con una superficie mínima de 10.000 m² con una edificabilidad de 0,1 m²/m². Deberán atender las condiciones mínimas establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

No requerirá DICs las explotaciones equinas no comerciales de pequeña capacidad, con 5 o menos unidades de ganado mayor (UGM), que estarán sujetas a las condiciones establecidas en el punto 2.a) del artículo 2.5.13.

Las edificaciones deberán guardar una distancia de 10 m respecto de lindes y caminos y no podrán tener una altura superior a 7 m sin perjuicio de que la altura de las instalaciones auxiliares, tales como silos, alcancen una altura máxima de 10 m. El número de plantas máximo será dos.

Las actividades turísticas, terciarias, deportivas y recreativas deberán de contar con acceso rodado mediante vía pavimentada, suministro de agua y dotación de sistema de recogida y tratamiento de los residuos orgánicos que generen los animales, en superficies estancas, así como sistema de eliminación de animales muertos.

C. Actividades de extracción de áridos y tierras. Plantas de transformación y reutilización de residuos inertes.

- Usos: Comprende la actividad de extracción de áridos y tierras destinadas a la construcción; la restitución del espacio afectado como vertedero de residuos inertes (exclusivamente material de derribo procedente de la construcción) y las plantas de transformación de los mismos para su reutilización como material de construcción.
- Servicios urbanísticos: acceso rodado pavimentado.
- Superficie mínima: 5.000 m² o el ámbito de hueco de la parcela en el caso de restauración.
- Coeficiente de edificabilidad: 0'05 m²/m².
- Coeficiente ocupación: 85 % superficie total de la finca, en caso de extracción de áridos y tierras. En caso de plantas de transformación de residuos inertes, la superficie ocupada por la actividad no podrá exceder del 50% de la superficie total de la finca, mientras que la edificación no podrá ocupar más del 5% y se destinará básicamente a almacenamiento de maquinaria y depósito del material ya transformado.
- Altura de cornisa: 5 m.
- Número máximo de plantas: Una.
- Reservas de aparcamiento: Deberá habilitarse en el interior del recinto el espacio necesario destinado al estacionamiento de vehículos utilizados en el proceso de vaciado.
- Distancia de separación: 10 m a lindes y a eje de camino.
- Otras condiciones: Todo el límite de la parcela deberá de estar cercada mediante pantalla vegetal que evite la transmisión de polvo en una altura mínima de 1'70 m.

En caso de plantas de transformación y reutilización de inertes, la cota del terreno se situará 0'5 m por debajo de la cota del camino y/o fincas lindantes.

D. Actividades de producción de energía renovable.

- Usos: actividades de producción de energía renovable.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y de Organización de la Generalitat (DOGV 30/12/2005), que modifica el artículo 24 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable o Normas que las sustituyan.

- Además:

Servicios Urbanísticos: Acceso rodado.

Distancia de separación: A lindes 5 m, a eje camino 10 m y carretera 50 m.

5. La implantación de usos de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, será la que determine el órgano sustantivo, según la normativa vigente al momento de iniciar la tramitación.

Artículo 2.5.19 ZONA DE USO DOTACIONAL (SNU-3)

1. Ámbito: corresponde a las zonas específicas delimitadas en el plano A.6, en concreto:

- Depósito de Agua Potable en la partida Serrat (PID-2).
- Depósito de Agua Potable en la partida Mina La Plata (PID-3).

- Estación Depuradora de Aguas Residuales en la partida Cañada Arroz (PID-4).
- Estación Depuradora de Aguas Residuales en la partida Molí Nou (PID-5).
- Subestación Eléctrica en la parcela 1092 y parte de la 186 del polígono 13 (PID-6).

2. Condiciones de uso:

a) Uso dominante:

Servicios Infraestructurales, usos dotacionales destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como: saneamiento, suministro de energía o agua, etc.

b) Usos Compatibles:

Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda de quien custodie la instalación.

c) Usos Prohibidos:

El resto.

3. Condiciones específicas:

Los requisitos exigibles serán los que procedan en función de las obras a realizar, los usos y actividades a implantar, y la legislación sectorial aplicable.

Artículo 2.5.20 ZONA DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y/O RELLENOS (SNU-4)

1. **Ámbito:** corresponde a las zonas con derechos mineros reconocidos que quedan grafadas en el plano A.6, e identificadas con las siguientes denominaciones y usos:

- Arcillas Montserrat: Vertedero de residuos inertes, de construcción y demolición, y como uso compatible Balsa de riego, previo informe favorable de la administración competente en Minas.
- Ortiz: Vertedero de residuos inertes, de construcción y demolición.
- Els Castellars: Uso extractivo
- Chanza e Hijos: Uso extractivo

2. Condiciones de uso:

a) Uso Dominante:

Construcciones relacionadas con la actividad extractiva e instalaciones complementarias destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación, mediante el procedimiento que indica el artículo 24 de la LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

b) Usos Compatibles:

Una vez finalizada la actividad extractiva, se consideran compatibles las actividades que propicien la efectiva y adecuada restauración del entorno afectado por la actividad minera (vertedero de inertes, el agrícola o el de instalación de parques solares y/o ubicación de instalaciones de energías renovables, usos recreativos, lúdicos y medioambientales), debiendo obtener previamente los informes preceptivos y vinculantes que correspondan de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

En el ámbito de la antigua cantera "Arcillas Montserrat" (393, polígono 13, Partida Tossal) se admite el uso Balsa de riego, previo informe favorable de la administración competente en Minas.

c) Usos Prohibidos:

El resto

3. Condiciones específicas:

Los requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar.

En estas zonas se condiciona la concesión de futuras licencias a su adecuación a la normativa sectorial aplicable y la obtención de los permisos y autorizaciones que procedan, conforme a la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas, y Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, así como también la autorización previa de la Generalitat Valenciana y de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En cuanto a la rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, es de aplicación el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, modificado por RD 777/2012, de 4 de mayo, así como también el Decreto 82/2005, de 22 de abril, del Consell de la Generalitat, de Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana, o legislación que la sustituya.

4. Conforme al artículo 451 del ROGTU, se establece un perímetro de al menos 500m de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa de uso residencial de nueva implantación.

Artículo 2.5.21 ZONAS SUJETAS A LIMITACIONES ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE POLICÍA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SNU-5)

1. **Ámbito:**

El PGOU incluye en la zona SNU-5 la franja que resulta desde el límite del Suelo No urbanizable de protección hidráulica hasta la línea límite de la Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico (que se mide a partir de la línea que delimita el cauce). En esta zona las restricciones de edificación son menores respecto a la zona de servidumbre y, en todo caso, requieren la previa autorización administrativa del Organismo de cuenca.

2. Condiciones de uso:

a) Uso dominante:

Rústico de secano o regadío, usos vinculados a la conservación y disfrute del medio natural, o los propios de la naturaleza y destino de la finca.

b) Usos Compatibles:

Los permitidos para la zona de régimen general (SNU-1), con las limitaciones derivadas de la normativa vigente en materia de aguas. La ejecución de cualquier obra o trabajo en el ámbito de afección del Dominio Público Hidráulico (DPH) requerirá la autorización administrativa previa del organismo de cuenca: Talado de árboles, alteraciones sustanciales del terreno, extracción de áridos, construcciones fijas o provisionales, acampadas colectivas, y cualquier otro uso o activada que suponga un obstáculo para la corriente o un daño al DPH.

c) Usos prohibidos:

Cualquier actividad que dañe el DPH, efectuar acciones sobre el medio físico o biológico ligado a la masa de agua, y actividades que supongan acumulación de residuos que puedan contaminar el agua o su entorno.

3. Condiciones específicas:

La zona de policía del DPH se regirá por los artículos 7 y 9 del R.D. 849/1986 o legislación que lo sustituya.

Deberán observarse las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural, conforme establece el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, sobre los usos y construcciones prohibidos y permitidos bajo determinadas condiciones en las zonas inundables de los cauces del dominio público hidráulico.

SECCIÓN CUARTA. NÚCLEOS DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS

Artículo 2.5.22 NÚCLEOS DE VIVIENDAS CONSOLIDADAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Ámbito.

Se incluyen en esta categoría los terrenos de características no urbanas, aunque parcialmente ocupados por edificación residencial surgida clandestinamente al margen del planeamiento, de tipología unifamiliar, excluidos por el Plan del proceso de urbanización al amparo de lo dispuesto en la normativa vigente LEY 10/2004, por su emplazamiento aislado con respecto a los grandes ejes de desarrollo a partir de los cuales se pretende construir racionalmente el modelo territorial del municipio.

En el plan general se han delimitado, con carácter orientativo, veintinueve (29) núcleos de población en suelo no urbanizable que se identifican en el Planos de Ordenación A.1, a escala 1:10.000, con las siglas NV1 a NV29.

2. Regulación urbanística de los proyectos de delimitación de núcleos

La ordenación urbanística de los terrenos se llevará a cabo mediante Plan Especial, que además deberá contemplar un estudio exhaustivo de los límites, considerando que la delimitación incluida en el PGOU es de carácter orientativo. En tanto no se apruebe dicho planeamiento, se aplicará con carácter transitorio lo que se determina en esta sección.

Parámetros relativos a la parcela: serán inedificables las parcelas no construidas pudiéndose dedicar a equipamientos o espacios libres. A partir de la aprobación del Plan Especial no se admitirán segregaciones de fincas excepto para incorporar las resultantes a otras inmediatas con objeto de aumentar su superficie.

Las condiciones mínimas de urbanización para estos núcleos son las siguientes:

- Acceso rodado pavimentado de 5 m de anchura mínima.
- Abastecimiento de agua. En el caso de ser procedente de pozos de riego, deberán contar con análisis de potabilidad o, en su caso, ser sometida el agua a los tratamientos mínimos que la garantice.
- El Plan especial determinará el sistema de depuración. Tanto si se opta por el individual, como si se exige una depuración colectiva, se deberá obtener la autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
- Suministro de energía eléctrica.

CAPÍTULO 6. NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 2.6.1 PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

A. CAMINOS O CARRETERAS DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

- Línea límite de edificación. Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de 10 m a contar desde el borde de los mismos, salvo que se contemple de otra manera a través de la Ordenación y Normas del presente Plan General.
- Línea límite de vallado. Queda fijada a ambos lados del camino o carretera, a una distancia de 4 m del eje de los mismos, salvo que se contemple de otra manera a través de la Ordenación y Normas del presente Plan General.
- Competencia para autorizar. La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse en cada caso la correspondiente alineación, por técnico municipal.

B. LINEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Deberán tenerse en cuenta las servidumbres de paso, tanto aéreo como subterráneo, de las infraestructuras eléctricas en aplicación del artículo 57 y Disposición Adicional Cuarta de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico por el que se regula la servidumbre de paso de energía eléctrica señalándose a su vez, que las afecciones de ésta deberá ser concordantes con las prescripciones técnicas y de seguridad reglamentarias recogidas en el RD 223/2008, de 15 de febrero junto al RD 842/2002, de 2 de agosto, aplicando estas según a configuración física que corresponda respecto a líneas de alta y baja tensión. Al mismo tiempo, en aplicación de los artículos 157 y siguientes del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, relativos a la servidumbre de paso de energía eléctrica, y en concreto lo dispuesto en el artículo 162 del citado texto legal, queda limitada para el paso de líneas eléctricas aéreas, la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente en infraestructuras energéticas, que tomara en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. No obstante, constatada por recientes investigaciones la nocividad para las personas del contacto continuado con el campo electromagnético que generan los cables de alta tensión, se atenderá a las limitaciones recogidas en el apartado 4.7 de la ITC-RAT-14 y el apartado 3.15 de la ITC-RAT-15 del RD 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23, estableciéndose en todo caso para este tipo de instalaciones los valores límites establecidos en el RD 1066/2001, o en la normativa que sustituya la antes mencionada.

3. Las distancias de seguridad son las indicadas en el RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, o la normativa que la sustituya. Se deberá observar para las nuevas instalaciones las distancias mínimas de seguridad establecidas en:

- Apartado 5 de la ITC-LAT-06 para líneas subterráneas con cables aislados
- Apartado 5 de la ITC-LAT-07 para líneas aéreas con conductores desnudos

Para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales, se atenderá a la Instrucción Técnica IT-MVLAT aprobada por el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre del Consell, en la cual se establece entre otras medidas las distancias de seguridad de tratamiento de la vegetación.

- Apartado 6 de la ITC-LAT-08 para líneas aéreas con cables unipolares aislados.

4. En relación al suministro de energía eléctrica que abastece a la población, hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del RD 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

C. OTRAS REDES O CONDUCCIONES

Igualmente se respetarán las servidumbres que puedan generar las instalaciones de gaseoductos y oleoductos, canales de agua, radioeléctricas, y de cualquier otro tipo de instalaciones, de acuerdo con sus legislaciones respectivas.

Las infraestructuras de gas están sujetas a la servidumbre legal de paso, además de las prescripciones técnicas y de seguridad recogidas en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, y en el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974, de acuerdo con el punto 1 de la Disposición derogatoria única del Real Decreto 919/2006 concordado con su artículo 2, vigente para ciertas instalaciones no incluidas en este. Todo ello, sin perjuicio de las previsiones legales contenidas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el resto de normativa concordante.

D. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En el ámbito del Plan son aplicables las servidumbres aeronáuticas establecidas en las siguientes disposiciones: Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE N° 176, de 23 de julio); Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE n° 69, de 21 de marzo), modificado por el Decreto 2.490/74, de 9 de agosto (BOE n° 218, de 11 de septiembre) y por el Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre (BOE n° 303, de 19 de diciembre); Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia (BOE n° 129, de 28 de mayo); Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (BOE n° 2, de 3 de enero de 2011); Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (BOE n° 118, de 17 de mayo) que modifica el Decreto 584/1972 antes mencionado y el Real Decreto 2591/1998, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

En caso de contradicción entre esta normativa y las disposiciones de la normativa de planeamiento urbanístico, prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.

El Término Municipal de Montserrat está afectado por la línea de servidumbre de operación de aeronaves (Límite Aprox. Frustrada VOR-12Y. Pend. 2,5% desde 584 m), en concreto el suelo urbano de baja densidad (Urbanizaciones Tros Alt, De L'Alt, y De la Mare de Deu de Montserrat) y el Sector de Suelo Urbanizable Vertix XXI. No obstante, en dicha zona los niveles de vuelo estarán muy por encima de los valores de coronación de los edificios.

En la zona de afección por servidumbres aeronáuticas (zona de limitación de alturas de 100 m sobre el terreno), es de aplicación el procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, que permite reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) al amparo de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en su actual redacción, así como agilizar la obtención por parte del Ayuntamiento de Montserrat del acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

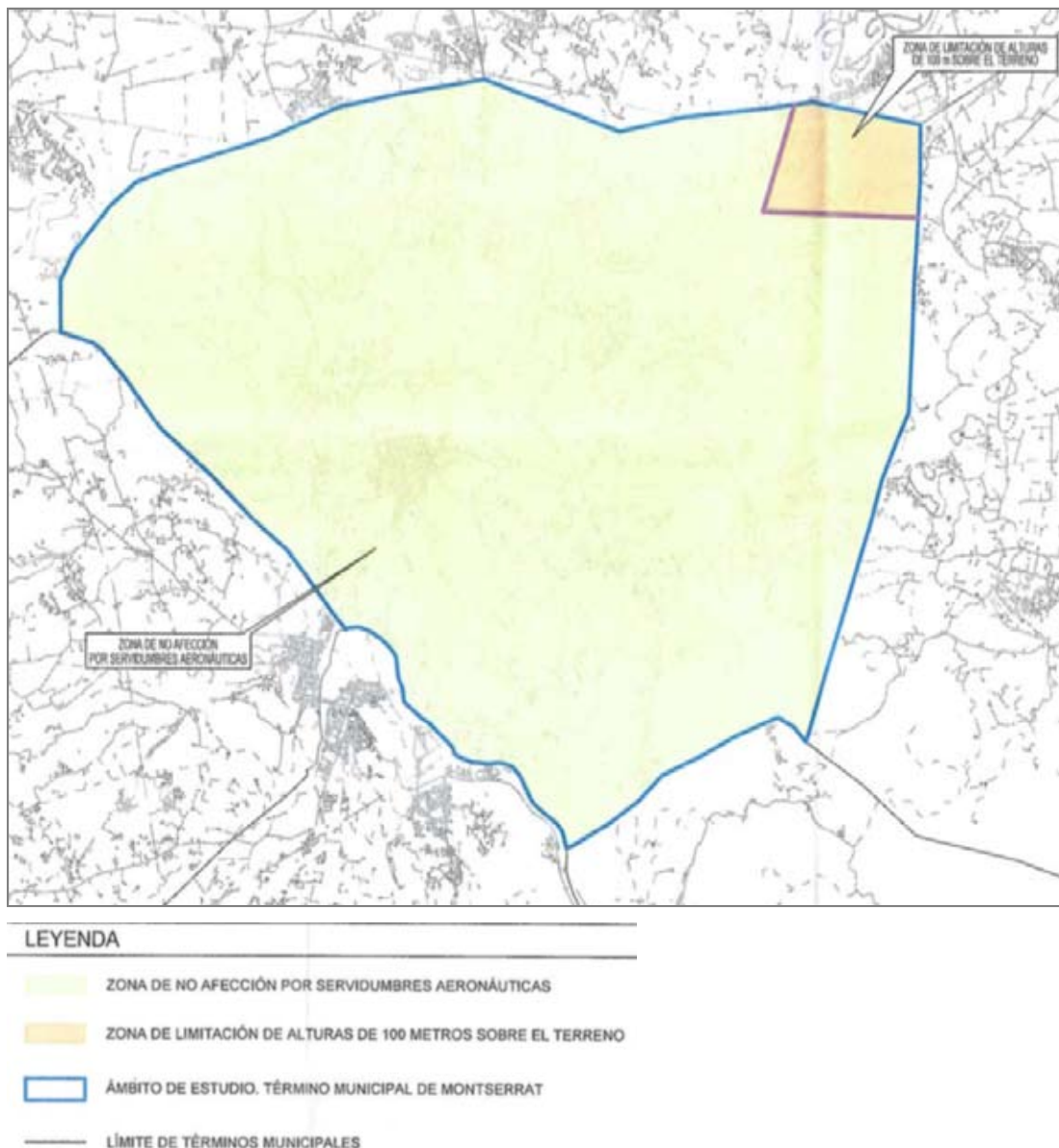
Artículo 2.6.1 BIS APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 31 DEL DECRETO 584/1972, DE 24 DE FEBRERO, DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013.

1.- Introducción

El presente apartado tiene por objeto regular la aplicación de un procedimiento abreviado en el Término municipal de Montserrat (Valencia), afectado parcialmente por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que permita reducir los plazos de emisión de los informes preceptivos y vinculantes que emite la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) al amparo de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, y del artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su redacción actual. Así mismo, el procedimiento abreviado tiene por objeto agilizar la obtención por parte de los Ayuntamientos del Acuerdo previo que ha de emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, tal y como exige el artículo 30 del citado Decreto 584/1972.

De esta forma, el plazo máximo para la emisión de informe o de acuerdo previo se reduce de seis a tres meses, transcurridos los cuales sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitido en sentido favorable.

En el siguiente gráfico se definen las zonas de aplicación de dicho procedimiento en el Término municipal de Montserrat, en cuyo ámbito las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar, no podrán superar aquella superficie limitadora representada en dicho plano, que se encontrará, en todo caso, por debajo de las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer del Aeropuerto de Valencia.



2. Normativa aplicable y criterios de referencia

Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Sobre este procedimiento, se podrá consultar en la página web del Ministerio de Fomento (áreas de Actividad: Aviación Civil) un manual explicativo sobre su aplicación.

3. Descripción del procedimiento

3.1. Alcance y consecuencias de la aplicación del procedimiento abreviado.

En relación con el Plan General del Municipio de Montserrat (Valencia)”, una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Montserrat, éste será de aplicación a los informes que ha de evacuar la DGAC en relación a:

- Los planeamientos que desarrollen el planeamiento general vigente del municipio de Montserrat y cumplan los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
- Las modificaciones de planeamiento de carácter puntual o que no afecten a la totalidad del término municipal y cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.

En relación con el acuerdo previo que ha de emitir la AESA para las actuaciones, como construcciones, instalaciones o plantaciones, que se desarrollen en los espacios y zonas afectados por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Montserrat, éste será de aplicación a dichas actuaciones en las zonas delimitadas a tal efecto en el presente informe complementario.

En caso de solicitud por parte de la DGAC de información adicional o aclaraciones al Ayuntamiento o a la Administración competente, supondrá la interrupción del plazo de emisión de los mismos.

3.2. Zonas de aplicación del procedimiento

El Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado que se adjunta representa:

- Las zonas del término municipal no afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que no será necesario solicitar por parte del Ayuntamiento informe sobre los planes de desarrollo o modificaciones puntuales ni acuerdo previo para las actuaciones en dichas zonas, salvo que se eleven a más de 100 metros sobre el terreno.

- Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas en las que dicho procedimiento es de aplicación, las cuales se corresponden con una zona de limitación de alturas de 100 metros sobre el terreno.

No obstante lo anterior, se recuerda que en caso de que las alturas máximas propuestas por el planeamiento o por las construcciones, instalaciones o plantaciones que se pretendan ejecutar en zonas de aplicación del procedimiento superen la superficie de limitación de altura del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado, los informes sobre planes de desarrollo, modificaciones puntuales y acuerdos previos se resolverán mediante el procedimiento ordinario (plazo máximo de seis meses y silencio negativo).

3.3. Establecimiento del procedimiento abreviado.

Unto al informe complementario de fecha 1/09/2015 sobre el “Plan General del Municipio de Montserrat”, se emite por parte de la DGAC notificación de inicio de la aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Montserrat a los informes que ha de emitir la DGAC sobre planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del planeamiento general vigente que se adecúen a las condiciones establecidas en el informe con carácter favorable evacuado por la DGAC el 6 de mayo de 2011, y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas.

Una vez aprobado definitivamente el “Plan General del Municipio de Montserrat (Valencia)”, documento que se deberá remitir a la DGAC a la mayor brevedad posible, se entenderá iniciada la aplicación del procedimiento abreviado a los informes que ha de emitir la DGAC sobre planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales del nuevo planeamiento general vigente, y a los acuerdos previos que ha de emitir la AESA sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, salvo pronunciamiento expreso de la DGAC en contra del planeamiento urbanístico aprobado en el plazo de dos meses.

3.4. Suspensión del procedimiento abreviado.

La aplicación del procedimiento abreviado en el término municipal de Montserrat dejará de tener validez una vez aprobadas unas nuevas Servidumbres Aeronáuticas o un nuevo Plan Director del Aeropuerto de Valencia, o modificación del mismo, que modifique la propuesta de servidumbres aeronáuticas. En estos casos la DGAC procederá a definir los nuevos requisitos para volver a aplicar el procedimiento abreviado. En tanto en cuanto no se establezcan, los informes sobre los planeamientos de desarrollo, así como los acuerdos previos sobre las actuaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, se emitirán conforme al procedimiento ordinario, esto es, en un plazo máximo de seis meses y en caso de no emitirse informe o acuerdo previo, estos se considerarán emitidos en sentido desfavorable.

En caso de modificaciones del plan director que no supongan un cambio de la propuesta de servidumbres aeronáuticas, la DGAC procederá a actualizar los requisitos para la aplicación del procedimiento abreviado afectados por dicha modificación, y en caso de ser necesario, propondrá una modificación del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado. Desde el momento en que se apruebe la modificación o revisión del plan director hasta que se publique el nuevo Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado, puede haber ámbitos que se informen conforme al procedimiento ordinario por verse afectados por la modificación del plan director, lo que se comunicará a la administración competente.

4. Documentación a presentar para recibir informe o acuerdo previo conforme al procedimiento abreviado

Para tramitar los planeamientos y solicitudes de acuerdo previo mediante el procedimiento abreviado, el Ayuntamiento de Montserrat deberá presentar:

A. En caso de solicitudes de informe de la DGAC para planeamientos de desarrollo o modificaciones puntuales del planeamiento general:

1. El documento completo del planeamiento de desarrollo o de la modificación puntual del planeamiento general.

2. Una certificación acreditativa que recoja:

- Justificación de la inclusión del planeamiento de desarrollo o modificación puntual en los supuestos del procedimiento abreviado, para lo que deberá presentar un plano identificando el ámbito y su ubicación respecto al Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido en el presente artículo.
- Que las alturas máximas sobre el nivel del mar, incluidos todos sus elementos, establecidas en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no superan la superficie limitadora del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado.
- Que la altura máxima sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, propuesta en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general, en ningún caso supera los 100 metros.
- Que el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- Compromiso de inclusión en el documento de desarrollo o modificación del planeamiento general:

o Del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo en el informe complementario evacuado en fecha 1/09/2015 por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento del “Plan General de Municipio de Montserrat” (y adjunto en el presente artículo).

o Las siguientes disposiciones con carácter normativo:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente documento XXX ?Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación?, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no superan la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del Término municipal de Montserrat (Valencia) incluido como Anexo del informe complementario evacuado por la Dirección general de Aviación Civil sobre el Documento del “Plan General del Municipio de Montserrat” con fecha de 01/09/2015.

- El presente documento ?Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación? no contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de este XXX ?Nombre del planeamiento de desarrollo en tramitación? podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario evacuado por la DGAC al documento del “Plan General del Municipio de Montserrat” (Valencia) con fecha 01/09/2015, que se transcribe en este artículo.

B. En caso de solicitudes de acuerdo previo de la AESA para actuaciones, se debe consultar la página web de AESA.

Artículo 2.6.2 PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y RECURSOS HIDRÁULICOS

1. Las parcelas que lindan con cauces públicos, según la reglamentación del Dominio Público Hidráulico, están sujetos a:

En la zona de servidumbre (5 m respecto del cauce), no se admite ninguna construcción ni uso no compatible con la servidumbre legal. En la zona de policía (100 m) los usos y edificaciones permitidos serán los correspondientes a la zona con la que linde por el borde exterior, con sujeción a autorización previa por parte del organismo de cuenca.

El Plan general clasifica como Suelo No Urbanizable protegido (Protección Hidrológica) una franja lateral de 17 metros de ancho medidos a cada lado del eje de cada cauce. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

2. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar la cantidad biogénica del medio. Se prohíbe asimismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de aguas públicas.

3. Conforme al artículo 14.5 de la LOTPP y la legislación sectorial, todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas

4. En cualquier caso, se tendrá en cuenta el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en vigor.

5. Protección de los recursos hidráulicos: Conforme al Artículo 18 de la LOTPP, relativo a la protección de la calidad de los recursos hídricos, los perímetros de protección de las captaciones de agua para consumo humano, se establecen con carácter general en 300 m contados desde el límite exterior del punto de captación. Para el caso del Pozo correspondiente a "Manantiales del Portel", con derechos mineros vigentes, se delimita un perímetro de protección de al menos 500 metros de ancho alrededor del punto de captación, conforme al Artículo 451. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable, del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

6. En suelos con riesgo de inundación, se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las previstas expresamente en el planeamiento municipal a la entrada en vigor del PATRICOVA, que deberán, en todo caso, realizarse con arreglo a los condicionantes específicos de edificación señalados para el suelo urbano sometido a riesgo de inundación, así como la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación (artículo 19 del PATRICOVA).

En suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación de nivel 2 (también clasificado como SNUP), se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias con incidencia ambiental o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía (artículo 22.2 del PATRICOVA).

Cualquier otro uso o actividad que se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por riesgo de inundación 2 que no haya sido expresamente señalado en el apartado anterior, deberá justificar la procedencia de ubicación en el mismo" y estará sujeto a Informe previo del organismo competente (artículo 22.4 del PATRICOVA).

Artículo 2.6.3 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

A. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS GASEOSOS

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. (BOE. núm. 275, de 16 de noviembre de 2007), y la Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes deberán observarse los valores límites establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, o normativa que la sustituya.

B. CONDICIONES DE LAS AGUAS RESIDUALES

1. Los vertidos de las aguas residuales podrán realizarse a un colector existente, a un cauce público o sobre el propio terreno, según los casos siguientes y con las limitaciones que a continuación se exponen:

a) En el casco urbano de Montserrat, tanto zonas residenciales como industriales, e incluso en el suelo urbanizable limítrofe a él, se realizarán los vertidos obligatoriamente a la red de saneamiento existente o prevista, para su posterior tratamiento en depuradora.

b) En el resto de suelo urbano o urbanizable del término municipal, el tratamiento de los vertidos de las aguas residuales se realizará mediante sistemas colectivos de depuración, con la correspondiente red de alcantarillado.

c) En el suelo no urbanizable, en los casos de viviendas unifamiliares, se realizará un sistema de depuración individual mediante fosa séptica. El Ayuntamiento definirá mediante Ordenanza el tipo de fosa séptica exigible, no obstante se seguirán los criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En los núcleos de viviendas consolidados en suelo no urbanizable, será el Plan Especial el que determine el tipo de depuración.

Para actividades agrícolas, ganaderas, terciarias o industriales en suelo no urbanizable será la Confederación Hidrográfica del Júcar, quien deberá autorizar el sistema de depuración y el vertido.

Será preferente la separación de aguas sucias y limpias de modo que sólo llegue al sistema de depuración individual las aguas sucias, usando las limpias para riego.

2. Cuando los vertidos, previamente depurados, se realicen a un cauce público, deberá contarse con la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y ajustarse a las condiciones que imponga dicho organismo.

3. Cuando los vertidos se realicen a un colector o red de saneamiento, deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo o entidad competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

4. Cuando los vertidos se realicen en el propio terreno al subsuelo, bien sean procedentes de fosas sépticas, o de sistemas de depuración colectivos, se cumplirá taxativamente el R.D. 2116/1998 de 2 de octubre por el que se modifica el R.D. 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del R.D. Ley 11/1995, de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, dichos parámetros serán exigibles a todos los vertidos en el ámbito del P.O.R.N. de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.

5. Quedan totalmente prohibidos los vertidos de aguas residuales directamente al subsuelo (pozos ciegos), a fin de evitar la degradación de los acuíferos subterráneos. El Ayuntamiento podrá exigir, incluso a las viviendas ya existentes, la instalación de fosas sépticas y la anulación de pozos ciegos.

6. Cuando se viertan aguas residuales procedentes de un proceso industrial, deberá acompañarse a la petición de licencia, la relación de las características físicas, químicas y biológicas del efluente. No siendo necesario aportarlos cuando solo se viertan aguas procedentes de los aseos del personal.

Cuando sea necesaria la depuración previa, se acompañará a la solicitud el estudio de la depuración prevista y del plan de mantenimiento.

7. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales, deberán observar las siguientes características, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y su posterior tratamiento en depuradoras colectivas, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gas inflamables y/o explosivos.
- PH comprendido entre 6 y 9.
- Nivel de sulfatos inferior a 1.500 ppm.
- Temperatura inferior a 40° C.

Y en general, ausencia de cuerpos o sustancias capaces de producir corrosión, abrasión, espumas, fenómenos de flotación, etc. que puedan producir destrucciones en la red o alteraciones en el proceso de depuración.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de vertidos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25 de abril de 2000, B.O.P. núm. 176 de 26 de julio de 2000.

8. Si se fuera a utilizar agua depurada para el riego, es exigible el cumplimiento del RD 1620/2007, sobre los usos del agua regenerada recogidos en el Anexo IA y se deberá contar con la autorización o concesión administrativa, que otorga el Organismo de Cuenca correspondiente. Además, se deberá considerar que los sistemas de riesgo por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella y otros microorganismos, por lo que cumplirán los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis cuya protección regula el RD 865/2003, de 4 de julio.

C. CONDICIONES DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

1. Será de aplicación la Ley 42/75 de 19 de Noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1.163/86 de 13 de Junio sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa.

Así también serán contempladas las afecciones y determinaciones contenidas en el Plan Zona X, XI y XII (Área de Gestión 1) aprobado por Orden de 29 de octubre de 2004, del Conseller de Territorio y Vivienda (D.O.G.V. N° 4880, DE 10/11/2004), actual Plan Zonal 5 (Área de Gestión V4).

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal General de Recogida de Residuos Urbanos y Limpieza Viaria, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 02 de agosto de 2010, B.O.P. núm. 229 de 27 de septiembre de 2010.

2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio Municipal de recogida de basuras o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento. Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el Ayuntamiento.
3. El vertido de los residuos sólidos se efectuará en vertederos o plantas de tratamiento autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.
4. Las solicitudes para la obtención de las autorizaciones indicadas en el punto 2., deberán ir acompañadas, además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

D. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Las perforaciones para captación de aguas subterráneas, no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes.
 2. La concesión de agua para abastecimiento de urbanizaciones, colonias o núcleos residenciales que no puedan ser abastecidos desde la red municipal, deberán contar con el permiso del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.
- La tramitación se hará a través del Ayuntamiento, ante el Organismo correspondiente, según los artículos 122 y s.s. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986 de 11 de Abril.
3. La calidad de las aguas de uso doméstico, deberá cumplir la Reglamentación técnica sanitaria para Abastecimientos y Control de calidad de las aguas potables de 1.982, así como la directiva del Consejo de la CEE. 80/778/CEE. de 15 de Julio de 1.980 y anexo nº 1 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica R.D. 927/1988, así como de acuerdo con el Reglamento que a tal efecto aprueba el Ayuntamiento.
 4. En el presente PGOU los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo son los establecidos en el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, así como en el Decreto 58/2006, de 5 de mayo, del Consell, que desarrolla el antes mencionado.

E. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA), según la norma UNE 21/31.475, y su determinación se efectuará en la parte exterior de la medianera del edificio, o desde el local ajeno más afectado, y, en cualquier caso, en el lugar en que su valor sea el más alto, en el momento en que las molestias sean más acusadas, a fin de comprobar el cumplimiento de los valores límites dados para cada tipo de industria o actividad.
2. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos productores de la vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. El parámetro que se utilizará para la medición será el Vpals.

F. ACTIVIDADES QUE GENERAN MALOS OLORES

1. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
2. El establecimiento de actividades ganaderas (vaquerías, establos, corrales de aves, etc.) así como las cuadras de equinos ligadas a hípicas, deben localizarse en el Suelo No Urbanizable y deberán observar las distancias a núcleos urbanos reguladas por la reglamentación específica.

La tenencia de animales que no constituya actividad quedará regulada por la Ordenanza Municipal.

3. Por extensión, las actividades industriales, no ubicadas en suelo urbano industrial, que den origen a malos olores, deberán situarse a una distancia mínima de 500 m de los núcleos urbanos.

G. AMBITO DEL PARQUE NATURAL DE L'ALBUFERA

1. En la parte del término municipal de Montserrat incluido en el ámbito del PORN, se aplicarán las directrices establecidas mediante el Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el cual se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de l'Albufera.
2. Se deberá dotar de Sistemas de Tratamiento de aguas residuales a todas las viviendas existentes en, al menos, el ámbito del PORN.
3. En la EDAR, así como en las EDARs en proyecto, deberán adaptarse los valores de concentración de nitrógeno total y fósforo total. Estos valores se adaptarán a los parámetros de vertido establecidos en el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
4. Respecto a las definiciones de los límites de las zonas urbanas o urbanizables incluidas en el ámbito del PORN y con el fin de reducir el impacto paisajístico producido, se debería producir una revegetación perimetral mediante especies autóctonas, así como se leería tener especial cuidado en las luminarias exteriores que se instales, aconsejando que se cumplan las siguientes condiciones:

- Las lámparas deberían ser de vapor de sodio de baja presión o similares.
- La luminaria debería orientarse de forma que el haz de luz se proyecte sobre el suelo con un ángulo inferior al 10% desde el soporte.
- Prohibir la proyección de luz hacia el cielo mediante la utilización de proyectores, cañones de luz, láseres o similares.
- En cualquier caso procurar evitar la emisión de luz hacia arriba, para lo cual se procurará la utilización de pantallas adecuadas que eviten dicho efecto.

Artículo 2.6.4 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DEL PAISAJE

Complementariamente a la normativa sobre las zonas de protección que expresamente se señalan en el presente Plan General Municipal, la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del mismo, debiendo observarse las siguientes normas a tal efecto:

A. DISPOSICION GENERAL

No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o a su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, extracción de tierras, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias de la actuación, ante el Ayuntamiento, para su aprobación.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la Ley de Impacto Ambiental (2/1.989 de 3 de Marzo) y el Reglamento para la ejecución de dicha Ley (Decreto 162/90 de 15 de Octubre), ambos de la Generalitat Valenciana; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP); Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana. Y en general, la normativa vigente en materia medioambiental y urbanística.

B. NUEVAS CARRETERAS O CAMINOS

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de tal forma que no altere el paisaje.

C. RECTIFICACIONES EN EL TRAZADO VIARIO

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

D. CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

1. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona; no concediéndose la licencia cuando los perjuicios fueran graves o irreparables.

En cualquier caso, se estará a lo previsto por las presentes Normas, por la Legislación minera y por la Ley Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, o normativa que la sustituya.

2. La solicitud de estas actuaciones irá avalada técnicamente por facultativo competente y contendrá como mínimo los siguientes documentos sin perjuicio de lo dispuesto por otras disposiciones legales que sean de aplicación:

- a) Plano de emplazamiento en relación con los planos de Ordenación del Plan General.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala mínima de 1/1.000 en el que se indiquen las cotas altimétricas, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y alzado, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en la propia situación, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- d) Memoria técnica explicativa de las características, programas y coordinación de los trabajos a realizar y en la que se precisarán todas las medidas de seguridad necesarias.
- e) Presupuesto detallado de las obras a realizar.
- f) Nombramiento de técnico director de los trabajos, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

El Ayuntamiento podrá exigir, además, un informe geotécnico del terreno o solar cuando el volumen de los terrenos a mover así lo aconseje para la seguridad de personas o bienes.

E. CESE DE LAS EXPLOTACIONES

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. En este sentido, el Ayuntamiento podrá exigir, antes de otorgar la licencia, los depósitos, avales y medidas cautelares que juzgue precisas para que esta obligación sea debidamente cumplimentada en su día.

Con el objeto de lograr la minimización del impacto ambiental y la restauración del espacio natural afectado las actividades extractivas que afecten a terrenos forestales, será de aplicación lo establecido en el Decreto 82/2005, de 22 de abril, del Consell de la Generalitat, de Ordenación Ambiental de Explotaciones mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana, o norma que lo sustituya.

F. TRANSFORMACIONES AGRARIAS

Las transformaciones agrarias que impliquen importantes movimientos de tierras estarán sujetas al trámite de solicitud de Licencia de Obras.

Los movimientos de tierras precisos para la ejecución de dichas transformaciones se adaptarán al terreno mediante terraza o abancalamiento.

En cualquier caso, los desmontes, terraplenes o muros resultantes no sobrepasarán la altura de 3 metros, debiendo ejecutarse con fábrica de piedra.

Las mesetas o bermas tendrán un ancho mínimo de 3 m y la distancia mínima entre un desmonte o talud y la arista exterior de los caminos existentes será de 4 m, sean éstos, públicos o privados.

A la solicitud de licencia, se adjuntarán como mínimo los documentos exigidos para las canteras y explotaciones mineras referidos en los párrafos a), b) y e), y que vienen relacionados en el apartado anterior D. de este mismo artículo.

G. REPOBLACIONES FORESTALES

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vista a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

H. ANUNCIOS Y CARTELES

Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras.

Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel, durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

I. BASUREROS Y ESTERCOLEROS

Se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al suelo urbano más próximo será por lo menos de 500 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada, y en cualquier caso, será preciso que contemplen la imposibilidad de contaminación por productos lixiviados, y las medidas necesarias para evitar la proliferación de roedores.

J. MOVIMIENTO DE TIERRAS EN OBRAS DE URBANIZACIÓN EN INTERIOR DE PARCELAS

En caso de que fuera necesario el movimiento de tierras para producir plataformas horizontales en la parcela, los desniveles de las nuevas plataformas entre sí, no podrán ser superiores a dos metros, igualmente será como máximo de dos metros el desnivel de la última plataforma respecto del terreno original, debiéndose justificar en todo caso la no afección de dichos movimientos de tierras sobre las parcelas colindantes. La no afección se entiende a efectos de vistas, aguas pluviales, etc.

En casos excepcionales se podrán autorizar desniveles mayores, con una justificación técnica suficiente y cumpliendo en todo caso la no afección a colindantes.

Artículo 2.6.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO CULTURAL

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico, o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

Es de aplicación el Régimen de protección del patrimonio recogido en el Título 5 de estas normas, al cual se remite.

En aquellos sectores en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. En aquellos sectores en los que no existan yacimientos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Artístico, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa e inspección de los Servicios Arqueológicos competentes, y bajo la supervisión de la Declaración General del Patrimonio Artístico. Si no se hallan declarados, si se descubre su existencia, o hay razones que aseguren los mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del Patrimonio Artístico, para que emita informe preceptivo y adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Entre los yacimientos arqueológicos localizados en el Término Municipal de Montserrat, se considera Bien de Interés Cultural, el siguiente:

Nivel	Ficha Del Catálogo N°	Denominación y Localización
BIC- Monumento. Espacio de protección arqueológica	IV.2	Castell dels Alcalans

En lo que respecta al patrimonio arquitectónico y etnológico, se consideran como Bienes de Relevancia Local y, por tanto, catalogados por el presente Plan, los siguientes bienes, con sus respectivos entornos:

Nivel	Ficha Del Catálogo N°	Denominación y Localización
BRL- Monumento de Interés Local	I.2	Plaza Iglesia, nº 2. Iglesia Ntra. Sra. Asunción
BRL- Espacio etnológico de interés local y Monumento	I.3	C/ Blasco Ibáñez, nº 51, Conjunto Masía San José (Masía, Ermita, Plafón)
BRL- Espacio etnológico de interés local.	III.8	Plafón de San Domenech
BRL- Espacio etnológico de interés local.	III.10	Motor del Pavo

En cuanto al patrimonio edificado de interés, se delimita el Núcleo Histórico Tradicional-BRL de Montserrat. Para la conservación de su trama y tejido urbanos el presente Plan, a través de las Ordenanzas de la zona de ordenación Urbanística y de las Normas del Título 5 del presente documento, arbitra las medidas y determinaciones necesarias para una conservación activa, es decir, con posibilidades de renovación edilicia controlada.

Nivel	Ficha Del Catálogo N°	Denominación y Localización
BRL- Núcleo Histórico Tradicional	I.1	Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL)

CAPÍTULO 7. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.7.1 ÁMBITO Y ALCANCE DE LAS NORMAS

1. Las presentes Normas de Integración Paisajística constituyen parte del Estudio de Paisaje 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 todo el término de Montserrat.

2. Conforman, junto con los planos justificativos y el plano normativo de espacios abiertos, el catálogo y los documentos con eficacia normativa del Estudio de paisaje, siendo de aplicación obligatoria para todas las actuaciones, tanto de carácter público como privadas, que en materia paisajística se proyecten realizar o se ejecuten dentro del término municipal.

Artículo 2.7.2 FINALIDAD Y OBJETO

La presente normativa regula el derecho colectivo de los ciudadanos a disfrutar de un paisaje armónico, así como el derecho individual a utilizarlo en su interés siempre que la intensidad de esta utilización no rompa la armonía o desfigure las perspectivas de los conjuntos urbanos y naturales que integran Montserrat, sobre todo en sus aspectos histórico-artísticos típicos y tradicionales.

La presente normativa tiene por objetos específicos:

1. La protección, el mantenimiento y la mejora de los valores fundamentales del paisaje, y la imagen del municipio de Montserrat.

2. La protección, la conservación, la valoración, la restauración, el crecimiento, la difusión y el fomento y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del patrimonio arquitectónico del municipio, y de sus elementos naturales y urbanos de interés.
3. El apoyo y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno.
4. La coordinación de todas las partes que intervienen en el modelado del paisaje.
5. La protección específica de los elementos fundamentales del paisaje.

Artículo 2.7.3 INTERPRETACIÓN.

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento de Montserrat, utilizando siempre el Estudio de Paisaje como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.
2. En la aplicación de esta normativa sobre la protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.
3. En el caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje, entre en contradicción con otros documentos o normas, prevalecerá la que contenga un mayor nivel de protección del paisaje.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Normas generales y de aplicación directa.

Artículo 2.7.4 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN TODO EL TÉRMINO.

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
4. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de acantilados, salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente, que es el único lugar posible donde se pueden instalar, frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
5. Los elementos topográficos artificiales tradicionales y significativos, tales como muros, banales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.
6. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
 - d) En las zonas de dominio público, se recomienda que las plantaciones arbóreas que se van a implantar en áreas medianeras, y otros entornos próximos a redes viarias, parques y jardines, etc., se prioricen especies arbóreas que no produzcan los pólenes más alergénicos.
7. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio.

Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad.

Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal, se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

8. En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.
9. Anuncios y carteles. Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras.

Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso, será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal que habrá de estar condicionada a la aceptación del anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel, durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

Artículo 2.7.5 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.

1. Cualquiera actuación con incidencia en el territorio:
 - a) Integrará la vegetación preexistente y, en caso de que su eliminación sea posible por la regulación sectorial, se establecerá medidas compensatorias que permitan conservar la textura y cantidad de masa forestal.
 - b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cobertura vegetal y potenciará las especies autóctonas presentes en las inmediaciones antes de la actuación.
2. Los tratamientos silvícolas mantendrán la calidad paisajística de las masas forestales. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos se presentará especial atención a la recuperación del paisaje, tanto en su plataforma como en los taludes.

Artículo 2.7.6 INTEGRACIÓN LUMÍNICA.

1. La intensidad luminosa constituye un elemento esencial de la percepción del territorio, y consiguientemente de la integración paisajística de cualquier actuación humana con incidencia territorial, en especial en el medio natural.
2. Se prevén medidas que reduzcan las perturbaciones producidas por los focos emisores de contaminación lumínica, procurando mantener las condiciones naturales de luminosidad.
3. La planificación territorial y urbanística y la legislación sectorial reguladora de usos, tendrá en cuenta la emisión lumínica tanto diurna como nocturna a la hora de establecer los usos compatibles e incompatibles en cada unidad paisajística, buscando la localización más adecuada de

los focos emisores para la minimización de la contaminación lumínica, adoptando en su caso las pertinentes medidas correctoras o atenuantes que se estimen necesarias para la disminución de los mismos.

4. Se preverán medidas que minoren las perturbaciones producidas por los focos emisores de la contaminación lumínica en el cielo, procurando el mantenimiento de las condiciones naturales de luminosidad de las horas nocturnas, en beneficio del medio natural y de su percepción.

Artículo 2.7.7. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA RED DE CARRETERAS, CAMINOS Y ZONAS DE PROTECCIÓN VIARIA.

1. En caso de caminos o carreteras de titularidad municipal: Se estará a lo dispuesto en el art. 2.6.1.A de las presentes NNUU.

2. En caso de carreteras de titularidad provincial, autonómica y estatal: Se estará a lo dispuesto en el art. 2.5.7 de las presentes NNUU.

3. Solo se permitirá la instalación de señales y rótulos en los siguientes supuestos:

a) Informativos e indicativos que localicen lugares de interés general, siempre y cuando no contenga, a su vez, mensajes publicitarios.

b) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la vía de comunicación.

c) Rótulos de establecimientos mercantiles o industriales indicativos de su actividad, siempre que estén situados en los que aquellos tengan su sede o en sus accesos.

d) La conservación y mantenimiento de los carteles o rótulos corresponde a los titulares de la autorización. La mala conservación de estos carteles provocara la revocación de la autorización y la retirada del cartel a costa del titular de la autorización.

4. Competencia para autorizar: La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse en cada caso la correspondiente alineación, por el técnico municipal, o en su caso, por los servicios técnicos de los titulares de la vía, cuando afecte a carreteras de su competencia.

Artículo 2.7.8 SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

1. El Sistema de Espacios Abiertos (SEA) constituirá una zona de Ordenación Urbanística a los efectos de los artículos 36.1.c) y 45.1.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

2. El Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

3. Aunque la inclusión de un terreno en el Sistema de Espacios Abiertos es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.

4. El Sistema de espacios abiertos, está representado en el plano que acompaña esta documentación normativa, estará constituido por:

a) Cauces de barrancos y ríos.

b) Vías pecuarias.

c) Zonas con protección ambiental, como la microrreserva

d) Montaña de Montserrat o "Castellet".

e) Unidades de paisaje de alto o muy alto valor paisajístico.

f) Los elementos incluidos en el Catalogo de Paisaje (Recursos Paisajísticos).

g) Las afecciones visuales de las principales carreteras que cruzan el término de Montserrat.

En concreto la franja de afección visual de anchura variable en torno a la CV-405 propuesta, para garantizar el mantenimiento de las condiciones de visibilidad del paisaje abierto y rural de las áreas que ésta atraviesa, cuidando así los accesos al municipio y la secuencia visual de la misma. Dicha franja queda grafiada en el Plano de Ordenación Estructural A.7.

h) Las zonas calificadas por el planeamiento como "Suelo No Urbanizable Protección Forestal" y "Suelo No Urbanizable Protección Paisajística".

i) Las zonas verdes y otros espacios libres urbanos.

j) Las conexiones funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios de los apartados anteriores y que, aun no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y/o funcional.

Se crean conexiones físicas del Sistema al Este del T.M., incorporando al SEA la zona de servidumbre de la Línea Aérea de Alta Tensión, de manera tal que se articulen las áreas de "La Mola" al Noreste y "La Lloma Plana" al Sureste del Término, mejorando así la conexión territorial en este ámbito.

k) El Suelo No Urbanizable de Protección de Huerta del planeamiento precedente, que reforzará las conexiones al Oeste del Municipio.

l) El ámbito comprendido entre el área urbana (en la cual se integran los sectores de suelo urbanizable propuesto) y la nueva infraestructura de comunicación CV-405 propuesta.

5. Las condiciones de usos de estos Sistemas de Espacios Abiertos son las establecidas en la presente normativa, y en especial lo establecido en el artículo 2.7.7, para las zonas situadas en áreas de protección viaria, y el artículo 2.7.10 y sucesivos para los elementos catalogados, que establecen las condiciones de uso de tales suelos en función de la unidad paisajística a la que pertenecen.

6. Los Recursos Paisajísticos que integran el SEA son los que a continuación se especifican:

a) Por su interés cultural, las diez (10) Barracas y una Caseta (1) situadas en:

Ficha del
Catalogo N°

1	Barraca Polígono 5 Parcela 62
2	Barraca Polígono 2 Parcela 172
3	Barraca Polígono 2 Parcela 41
4	Barraca Polígono 1 Parcela 46
5	Barraca Polígono 2 Parcela 92
6	Barraca Polígono 2 Parcela 106.a (B. Alts de Calabarra)
7	Barraca Polígono 18 Parcela 12
8	Barraca Partida del Puntal (Barraca del Tío Poto)
9	Barraca Partida l'Alt del Puntal (Barraca del Tino)
10	Barraca Polígono 19 Parcela 160 (Barraca de Foguerera)
11	Caseta de los Serapios. Polígono 28 Parcela 12

b) Por su interés patrimonial:

Los siguientes doce (12) espacios arqueológicos:

Ficha del
Catalogo N°

- 1 Castellet de Montserrat
- 2 Castell dels Alcalans (BIC)
- 3 Alquería núcleo urbano Montserrat (incluido en el NHT-BRL) (vigilancia)
- 4 El Tossal
- 5 El de les Coves del Carcalí
- 6 Logrois (vigilancia)
- 7 Les Valletes (vigilancia)
- 8 Font de la Llibertat o de la Carència (vigilancia)
- 9 Maset del Rector II (vigilancia)
- 10 Villa Agustina (vigilancia)
- 11 Les Serretes (vigilancia)
- 12 Tumba Romana (vigilancia)

Los siguientes 54 edificios protegidos en el medio urbano:

Ficha del
Catalogo N°

- 1 Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL)
- 2 Plaza Iglesia, nº 2. Iglesia Ntra. Sra. Asunción (BRL)
- 3 C/ Blasco Ibáñez, nº 51, Masía San José (BRL)
- 4 C/ Dr. Marañón, nº 17. Masía de la Estrella
- 5 C/ Palleter, nº 1. Casa Tío Gaona
- 6 C/ Germanías, nº 15. Casa de Pepito el Secretario
- 7 C/ Germanías, nº 9. Casa Abadía
- 8 C/ Germanías, nº 7.
- 9 C/ Mayor, nº 1
- 10 C/ Mayor, nº 7
- 11 C/ Mayor, nº 14
- 12 C/ Mayor 16
- 13 C/ Mayor, nº 21. Casa Francesc Cerveró
- 14 C/ Mayor, nº 23
- 15 C/ Mayor 27
- 16 C/ Mayor, nº 28. Casa de Sensio el Flare
- 17 C/ Mayor 32
- 18 C/ San José, nº 2. Casa Busutil
- 19 C/ San José, nº 4. Casa Busutil
- 20 C/ San José, nº 6. Casa Busutil
- 21 C/ San Antonio, nº 12. Casa del Tío Candido
- 22 C/ San Antonio, nº 18. Casa de Xupenos
- 23 Plaza Colón, nº 1
- 24 Plaza Colón, nº 10. Casa Pepe la Viuda y de Agustina la comadrona
- 25 Plaza Colón, nº 9. Casa Pepe la Viuda y de Agustina la comadrona

Ficha del
Catalogo N°

- 26 C/ Federico García Lorca, nº 9
- 27 C/ Federico García Lorca nº 19
- 28 C/ Bon Aire, nº 18. Escuelas Viejas
- 29 C/ Bon Aire 22
- 30 C/ Bon Aire 24
- 31 C/ Bon Aire 26
- 32 C/ Bon Aire 30
- 33 C/ Bon Aire 32
- 34 C/ Bon Aire 34
- 35 C/ Cavanilles, nº 8. Casa Pere L'Esquilaor
- 36 C/Cavanilles nº 12
- 37 C/ Evaristo Calatayud nº 13
- 38 C/ Evaristo Calatayud, nº 7
- 39 Plaza del Rabal nº 22
- 40 C/ Cavanilles, N°6
- 41 C/ Bon Aire, N° 41
- 42 C/ Bon Aire, N° 29
- 43 C/ Bon Aire, N° 19

- 44 C/ Bon Aire, N° 17
- 45 C/ Bon Aire, N° 5
- 46 C/ Sant Antoni, N° 11
- 47 C/ Federico García Lorca, N° 16
- 48 C/ Sant Roc, N° 4
- 49 C/ Sant Roc, N° 2
- 50 C/ Major, N° 13
- 51 C/ Mestre Giner, N° 4
- 52 C/ De Antonio Machado N° 1
- 53 C/ De Antonio Machado N° 3
- 54 C/ De Antonio Machado N° 10

Los siguientes elementos etnológicos:

Ficha del
Catalogo N°

- 1 Pantano de Montserrat.
- 2.1 / 2.2 / 2.3 3 Pantanos (presas de riego): Pantanet de Suaira-Martull, Pantanet, y Pantanet de la Marjal-Salinetes
- 3 3 Minas (excavaciones para la extracción de agua) actualmente existen la mina de Cabrera, la mina del Marjal, y la mina de Montserrat
- 4 10 Fuentes (de Manyes, de Birlongo, de la Carència, la del Barranco de l'Aigüa, la del Gos, la del Sapo, la de la Panolla, la del Gegant, la del Pantà y la de Buscahita) y 3 Aljibes (Aljibe de la Canyada de Francisquet, Aljibe de Calabarra y, Aljibe el de la Paridera)
- 5 Chimenea, Cerámica Martín Canovas
- 6 Escalera Plaza de la Iglesia
- 7 Plafón de San Roc
- 8 Plafón de San Domenech (BRL)
- 9 Acueducto de "La Canal"
- 10 Motor del Pavo (BRL)

c) Por interés paisajístico (ambiental y/o visual):

Ficha del
Catalogo N°

- 1 Sierra del Castellet (Interés visual. Elementos topográficos)
- 2 Estrets d'Alcalá – Cueva Fumada (Interés visual. Elementos topográficos)
- 3 Microrreserva de flora "Les Coves"
- 4 Microrreserva "El Castellet"
- 5 Microrreserva "La Lloma"
- 6 DPH Río Magro y Barrancos
- 7 Carreteras
- 8 Cauces de ríos y Barrancos – Zonas de vegetación ribera
- 9 Zonas Forestales de matorral o maquia mediterránea
- 10 Zonas Forestadas arboladas

Normas de integración paisajística del Suelo No Urbanizable y de las Unidades de Paisaje catalogadas

Artículo 2.7.9. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a) Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

b) Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

c) No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

2. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:

a) No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.

b) Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

c) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

d) El vallado agrícola se ajustará a las condiciones siguientes:

- La altura del muro de fábrica no podrá exceder de 0,40 m respecto de la cota natural del terreno, siendo permeable a partir de esta altura. El vallado se podrá completar con una tela metálica o similar hasta una altura máxima de 2,00 m.

- Deberá estar retirado a 0,50 metros del borde de los caminos o sendas, y en todo caso a 4,00 metros del eje de los caminos de dominio público y a 2,50 metros del eje de los ramales de acceso particular a determinadas fincas agrícolas y servidumbres de paso.

- El vallado junto a acequias deberá separarse 0,50 metros de la cara de agua de la canalización de obra.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación, así como su catalogación como recurso paisajístico.

Artículo 2.7.10. ÁMBITO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO.

1. La finalidad del catálogo del paisaje es la protección, conservación y mejora de los elementos catalogados mediante su defensa, fomento y cuidado.

2. El ámbito de aplicación de este catálogo y su normativa es el término municipal de Montserrat.

3. El alcance de las presentes normas son los elementos inventariados en el Catálogo de Paisaje y quedan sometidas a estas normas del Plan General de Montserrat y a la legislación general y sectorial que les afecte.

4. En general los elementos, unidades y recursos incluidos en el Catálogo de Paisaje se consideran protegidos y estará prohibida cualquier actividad que disminuya su calidad.

Artículo 2.7.11. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES DE PAISAJE CATALOGADAS

1. El ámbito de estas unidades viene delimitado en el Plano Valor paisajístico del Estudio de paisaje, como zonas de alto y muy alto valor paisajístico. La razón de ser de su protección radica en las especiales cualidades que en el orden paisajístico se han detectado en el presente estudio específico.

2. Las condiciones de uso son las establecidas en el Artículo 2.5.6 Zona de Suelo no Urbanizable protegido. Reserva de Interés Paisajístico de estas Normas, al cual se remite.

Artículo 2.7.12. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS UNIDADES PAISAJÍSTICAS DE CARÁCTER FORESTAL

1. Estas normas se aplicaran a las unidades paisajísticas de carácter forestal, catalogadas.

2. El ámbito de estas zonas viene delimitado en el plano de unidades de paisaje, forestales de matorral y arbolado de alto y muy alto valor paisajístico. La razón de ser de su protección radica en su alto valor paisajístico y en su razón de ser forestal según el inventario forestal de la Comunidad Valenciana.

3. Las condiciones de uso son las establecidas en el Artículo 2.5.5. Zona de Suelo No Urbanizable Protegido. Reserva de Interés Forestal de estas Normas, al cual se remite.

4. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio.

Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad.

Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal, se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

Artículo 2.7.13. NORMAS DE APLICACIÓN A LAS ZONAS DE PROTECCIÓN POR VÍAS PECUARIAS.

1. Supone la protección de los terrenos afectos a la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio.

2. En base al reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana se las ha considerado como recorrido escénico, corredor verde y sistema de espacios abiertos.

3. Su límite y regulación es el establecido en el Artículo 2.5.9 Zona de Suelo No Urbanizable Protegido. Protección de vías Pecuarias de estas Normas, al cual se remite.

Artículo 2.7.14. UNIDAD PAISAJÍSTICA RÍO MAGRO Y ZONAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y DE CAPTACIÓN HIDROLÓGICA

1. Corresponde a los suelos regulados en el Artículo 2.5.10 Zona de Suelo No Urbanizable Protegido. Protección Hidrológica y de Captación hidrológica de estas Normas, al cual se remite.

2. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar la cantidad biogénica del medio.

3. Se prohíbe asimismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de aguas públicas, por lo que no se podrán realizar plantaciones con especies impropias de la zona que distorsionen el paisaje.

Artículo 2.7.15. RECURSOS PAISAJÍSTICOS CATALOGADOS POR SU VALOR CULTURAL Y PATRIMONIAL.

1. En esta categoría se han incluido los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, por lo que le serán de aplicación la legislación sectorial vigente y las normas de protección recogidas en el título 5 de estas normas.

2. Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico, o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

En los edificios protegidos, sólo se permitirán aquellas obras que se determinan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU, según el grado de protección que aquel les asigne.

En aquellos sectores en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

En aquellos sectores en los que no existan yacimientos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Artístico, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa e inspección de los Servicios Arqueológicos competentes, y bajo la supervisión de la Declaración General del Patrimonio Artístico. Si no se hallan declarados, si se descubre su existencia, o hay razones que aseguren los mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del Patrimonio Artístico, para que emita informe preceptivo y adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Normas de integración paisajística del paisaje urbano y urbanizable

Artículo 2.7.16. GENERALIDADES.

1. Se entienden por normas específicas para el entorno urbano aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, inclusive el viario, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo.

3. Se someten al ámbito de aplicación de estas normas, por una parte, los usos o las actividades públicas y privadas que se produzcan en el municipio de Montserrat y que incidan en el paisaje urbano, y por otra, los aspectos concretos relativos a la conservación y mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios.

4. Conforme establece el artículo 35 de la LOTPP, respecto de las normas en relación con el paisaje urbano:

- El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
- Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
- Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar, como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, mobiliario urbano, etc.

1. Se vincula el desarrollo de los sectores urbanizables a la elaboración del preceptivo Estudio de Integración Paisajística, que tendrá como base para su redacción los criterios que se recogen en el Estudio de Paisaje del Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 2.7.17. PAISAJE URBANO EXTERIOR.

1. En los accesos al núcleo urbano se evitará la ocultación de las perspectivas más representativas del núcleo urbano desde estos, manteniendo la visibilidad de las siluetas más reconocibles de dicho núcleo.

2. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos, como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza, que además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.

3. En la ordenación pormenorizada del planeamiento, los bordes del suelo urbano serán tratados de forma especial, de forma que permitan una transición desde el medio rural al urbano lo menos agresiva posible.

Artículo 2.7.18. PAISAJE PERIURBANO.

1. Se prestará especial atención al tratamiento paisajístico de las periferias urbanas, en especial de las próximas a vías de comunicación y cauces de barrancos o ríos.

2. El planeamiento preservará los suelos que, sin tener un destacado valor económico o ambiental, pudieran jugar un papel protagonista en la mejora del paisaje, por su situación estratégica y su capacidad de producir mejoras de paisajes en entornos muy degradados. Igualmente deberán someterse a regeneración paisajística los espacios residuales que, por su valor de situación en relación con los suelos urbanos, resulten más idóneos para la cualificación de su entorno.

3. Se dará un tratamiento adecuado tanto a los bordes del suelo urbano y urbanizable como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario ineditado en su borde exterior.

Artículo 2.7.19. PAISAJE URBANO INTERIOR.

1. El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje circundante, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las vías principales.

2. El planeamiento municipal definirá las condiciones tipológicas, justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano.

Artículo 2.7.20. PAISAJE INDUSTRIAL

Las instalaciones dedicadas a actividades industriales, comerciales o de distribución no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos publicitarios...), seriación mimética de elementos, etc., que produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones y que mermen la calidad del paisaje circundante.

Artículo 2.7.21. MOBILIARIO URBANO E INSTALACIONES PÚBLICAS.

1. Deberán respetarse los modelos y criterios de colocación de mobiliario acordados por los órganos municipales competentes. En caso de no existir un modelo o condiciones estipuladas, se tendrán en cuenta colores, formas y materiales acordes con el uso urbano.

2. A efectos de verificar el impacto paisajístico, será necesaria la licencia municipal expresa para la colocación de elementos de mobiliario, tanto de los concesionarios de servicios públicos, como de servicios privados de bienes de dominio público.

Artículo 2.7.22. TERRAZAS Y VELADORES.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Terrazas y Veladores en la Vía Pública, BOP núm. 26 de 31 de enero de 2012 y BOP núm. 111 de 11 mayo de 2013.

Artículo 2.7.23. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y PLANTACIONES.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m, que impida su lesión o deterioro.

4. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, se propondrán medidas compensatorias que deberán ser el plantar árboles nuevos, de la misma especie en alguno de estas localizaciones:

- a) La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
- b) En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

Artículo 2.7.24. ZONAS VERDES Y ESPACIOS COMUNES

1. El Proyecto de Urbanización deberá recoger en un Anexo, el Estudio de Detalle para la ejecución de las zonas verdes, en el que se cumplan las especificaciones de la presente normativa y se contemplen las consideraciones del Estudio de Paisaje.

2. Se procederá a la identificación en campo por técnico competente de los elementos vegetales de porte arbóreo, que deberán ser adecuadamente integrados en el sector.

En caso de que no sea posible se reubicarán en los sectores destinados a zonas verdes.

Artículo 2.7.25. ADECUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AL ENTORNO.

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
2. No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno o disminuyan la calidad visual del paisaje.

Artículo 2.7.26. TRATAMIENTO DE FACHADAS.

1. Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.
2. En fachadas y medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos, ocres y sienas, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.
3. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas (instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas), y con las condiciones y en los ámbitos permitidos. Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades e inadecuaciones.

El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

4. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle, plaza o avenida.

5. En el NHT se estará a lo establecido en el artículo 4.2 de las presentes NNUU.

Artículo 2.7.27. SOLARES.

1. Se acepta publicidad en solares debidamente cerrados mediante la utilización de vallas publicitarias situadas en el mismo plano que el cerramiento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
2. Se hace extensiva esta situación a todas las condiciones referentes a la instalación, medidas, características del uso natural de publicidad en vallas de la obra.
3. La empresa explotadora del uso publicitario es responsable del mantenimiento y limpieza de la valla, y si no hay, el propietario.
4. Quedan prohibidas las carteleras sobre vallas de espacios libres coexistiendo con otras instalaciones publicitarias, situadas en las medianeras de las fincas contiguas, ni en otras situaciones del espacio libre. Se permite nada más una línea o batería de carteleras, por tanto se descarta la superposición de este elemento, de manera que la parte superior se situó como máximo a tres metros y medio sobre la valla en cualquiera de sus puntos.

Artículo 2.7.28. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS

1. Constituyen valla de obra, los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.
2. El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice, deben mantenerlos en estado de decoro y seguridad.
3. Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se relacionan seguidamente:
 - a) Las vallas de precaución de obra deben ser homogéneas en toda su extensión, hasta una altura máxima de 2,5 m. En calles con pendiente se aceptarán escalones hasta 3 m de altura máxima. Los elementos prefabricados de la valla de precaución de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente de un único color.
 - b) Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación, se deben proteger con redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y con cumplimiento de la normativa sobre seguridad.
 - c) Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte deberán respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

SECCIÓN TERCERA: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 2.7.29. AFECCIONES VISUALES.

1. Se considera afección visual la franja de territorio a lo largo del trazado de carreteras existentes o propuestas, delimitada como Sistema de Espacio Abierto según el Estudio de paisaje. Esta área de afección visual se definirá en función de la cuenca visual de las infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
2. Las zonas de afección visual estarán libres de edificación.
3. La ordenación pormenorizada de los sectores afectados por afecciones visuales destinarán estas áreas a zonas verdes, con un diseño y vegetación acorde con su entorno. Se deberá prever la habilitación de carriles bici y/o recorridos peatonales para estas zonas de afección.

Artículo 2.7.30. TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

1. Los sectores "SUI 1 ALTETS", "SUR 7 LLAR JOVE", "TOSSAL II" y "SUR 8 SUAIRA" están afectados por el trazado y la presencia de vías pecuarias.
2. La zona de afección de estas vías pecuarias formará parte del Sistema de espacios abiertos, por lo tanto estará libre de edificación.
3. La ordenación pormenorizada de estos sectores creará zonas verdes, carriles bici y/o recorridos peatonales en estas vías verdes de manera que actúen de itinerarios paisajísticos recreativos. Este espacio abierto tendrá como mínimo el ancho necesario de la vía pecuaria afectada.
4. Los viales colindantes a dicha vía pecuaria irán arbolados con la finalidad de conseguir una mayor integración, entre estas vías pecuarias y el área urbana. Para este arbolado situado en las aceras será obligatoria la construcción de alcorques. Las dimensiones de estos estarán en proporción con el ancho de la acera. Además el porte arbolado también dependerá de su tamaño.
5. Los Sectores al sur del casco urbano (SUR-7 LLAR JOVE, SUR-8 SUAIRA y SUI-1 ALTETS) deberán incorporar las Vías Pecuarias que los atraviesan como elementos condicionantes de su ordenación, garantizando su condición de recorrido escénico y su incorporación al Sistema de Espacios Abiertos.

6. En el Sector propuesto de Suelo Urbanizable SUI-1 ALTETS, se procurará dejar libre de edificación la zona al Este de la Vía Pecuaría Vereda del Mojón Blanco, de manera tal que se evite rebasar este elemento del paisaje que contribuye a la definición de la estructura espacial del lugar, en el Sistema de Espacios Abiertos.

Artículo 2.7.31. TRATAMIENTO DE LOS CAUCES, Y BARRANCOS.

1. Los barrancos existentes formarán parte del Sistema de espacios abiertos, por lo tanto estarán libres de edificación.

2. La ordenación pormenorizada de los sectores afectados por cauces integrará éstos en zonas verdes.

Esta zona verde no podrá lindar con el límite de edificación, teniendo que existir un vial perimetral de transición con esta zona verde, con tratamiento de arbolado y habilitado como de recorrido paisajístico, en el que se incorporarán carriles bici y/o recorridos peatonales.

Los nuevos sectores de desarrollo al sur del casco urbano deben garantizar un tratamiento verde de anchura variable a lo largo de los Barrancos que discurren en el entorno habilitando para los mismos un recorrido peatonal/ciclista, en los tramos que esto sea posible, dado su valor como elementos de conexión del Sistema de Espacios Abiertos.

3. Los viales colindantes a estos barrancos irán arbolados con la finalidad de conseguir una mayor integración de estos con el área urbana. Para este arbolado situado en las aceras será obligatoria la construcción de alcorques. Las dimensiones de estos estarán en proporción con el ancho de la acera. Además el porte arbolado también dependerá de su tamaño.

4. El Sector propuesto de Suelo Urbanizable SUR-8 SUAIRA, deberá mantener una franja libre de edificación de transición entre el nuevo suelo urbano y el Barranco por lo menos de 40 metros a lo largo del nuevo suelo propuesto. Al norte de éste sector el Trazado de la Plaza del Polígono Número 14 se configurará así como límite para el crecimiento previsto en esa zona.

Artículo 2.7.32 TRATAMIENTO DEL BORDE URBANO DE LOS NUEVOS SECTORES.

1. La ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, y su estudio de integración paisajística garantizaran la integración del paisaje donde se sitúen estos sectores. Prestarán especial atención al borde urbano, concretamente los sectores que limiten con elementos de alto valor paisajístico.

2. Se dotará el viario perimetral de arbolado, con la finalidad de conseguir una mayor integración, entre el medio natural y el área urbana, de modo que, no se generen problemas de borde y la transición entre la zona urbanizada y la no urbanizada sea la adecuada.

3. Los espacios residuales se ajardinarán.

4. La vegetación utilizada en estos espacios de borde será acorde a la vegetación y características del entorno.

5. La iluminación de este borde urbano deberá cumplir:

a) En el caso de ser viales de tráfico rodado, deberán cumplirse las siguientes características:

- Altura no superior a 8 metros.

- Potencia no superior a 150w.

- Nivel de iluminación no superior a 20 lux.

b) En el caso de uso peatonal y jardines, deberán cumplirse las siguientes características:

- Altura no superior a 4 metros.

- Potencia no superior a 75w.

- Nivel de iluminación no superior a 15 lux.

c) Los alumbrados distribuirán la luz de la manera más efectiva y eficiente, y utilizarán la cantidad mínima de luz para satisfacer los criterios de alumbrado.

d) Los alumbrados exteriores que se instalen tendrán acreditada su cualidad para evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía.

e) Se prohíben los focos que iluminen desde abajo hacia arriba, debiendo utilizar focos con iluminación concentrada a zonas concretas, y evitar así la dispersión de luz hacia el cielo.

Artículo 2.7.33. NORMAS PARA EL SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL SUI 2 VALLETES

1. En la ordenación pormenorizada de este sector, y en cumplimiento del artículo 2.7.31 de estas normas, se dejará una zona libre de edificación a lo largo del barranco Valletes, que ocupe al menos el 50% de las zonas verdes previstas para el sector.

2. Se diseñará un recorrido paisajístico a lo largo del cauce Valletes.

3. Esta zona verde no podrá lindar con el límite de edificación, teniendo que existir un vial perimetral a esta zona verde. Este vial perimetral tendrá que estar arbolado.

4. Se limitará el uso de vallas, dándose prioridad al uso de otras alternativas como cerramientos vegetales. Los cerramientos de las parcelas solo podrán tener un cuerpo macizo inferior a 1 metro, de manera que este no actúe de pantalla visual. Los materiales de este macizo serán acordes por su textura y color al entorno. Nunca se podrá superar una altura máxima 2,5 m del cerramiento. El estudio de integración paisajística de este sector establecerá las características y modelos unitarios de vallados que se podrán utilizar en este sector.

5. En el frente al ámbito rural, se liberará espacio de edificaciones, destinando esta zona a jardines, para que actúe como transición entre el campo y la urbanización, proporcionando un contacto progresivo y armónico entre estos dos espacios.

6. El estudio de integración paisajística de este sector establecerá una normativa concreta para la señalización y publicita dentro del ámbito del sector. Esta normativa seguirá los siguientes criterios:

- Como criterio general, la exclusión de elementos publicitarios dentro de un polígono mejora su imagen.

- Solo se permitirá una señalización mínima que garantice la localización de las empresas y actividades que alberga.

- El estudio de integración paisajística planificará y diseñarla de manera conjunta, definiendo las ubicaciones y los modelos de los rótulos.

- En las edificaciones solamente se permitirá la colocación de rótulos de identificación de la empresa o actividad.

- Se debe minimizar la iluminación de los rótulos, y, con esta finalidad, es preferible utilizar colores neutros.

Artículo 2.7.34. PROGRAMAS DE PAISAJE EN SUELO URBANIZABLE.

1. El estudio de paisaje del P.G. de Montserrat propone tres programas de paisaje, de los cuales dos afectan a suelo urbanizable.

Estos dos programas de paisaje son:

- Mejora paisajística del borde urbano de Montserrat visto desde el nuevo trazado de CV-405.

- Revalorización paisajística de los barrancos del entorno del casco urbano.

2. La redacción y concreción de estos dos programas se realizará a cargo de los sectores afectados por los mismos, según lo marcado en Estudio de Paisaje.

CAPÍTULO 8. SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS

Artículo 2.8.1 ANTECEDENTES.

Según el artículo 39 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana de Medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, entre las acciones de protección, ordenación y gestión del paisaje está la definición y delimitación del Sistema de espacios abiertos. Este Sistema se ha representado en el plano nº 1 normativo del Estudio de Paisaje.

Artículo 2.8.2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS.

A los efectos del artículo 39, los Estudios de Paisaje delimitarán un Sistema de Espacios Abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí.

Este Sistema de Espacios Abiertos tiene por objeto proveer de áreas recreativas al aire libre, proteger áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, mejorar el paisaje visual y preservar zonas de transición físicas y visuales entre distintos usos y actividades.

Como criterio se han incluido los siguientes paisajes:

- a) Los elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje.
- b) Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aún no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional.
- c) La red hídrica, senderos históricos, vías pecuarias, infraestructuras y similares y los corredores verdes a los que se refiere la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 20.7 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- d) Zonas Verdes y otros espacios libres en entornos urbanos o urbanizables.
- e) El SNU Protección Forestal.
- f) El SNU Protección Paisajística.
- g) Afección visual de las principales vías de comunicación y en especial de la CV-405 en su futuro trazado.
- h) Viales, caminos, y otros espacios libres, que se han considerado necesarios para la conexión funcional de todos los espacios libres.

Este sistema de espacios abiertos está representado en el plano nº1 normativo del Estudio de paisaje, o bien, en el plano A.7 de ordenación estructural del PGOU.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.1.1 CONDICIONES DE DESARROLLO

1. La ejecución de las presentes Normas se realizará de conformidad con la Ley Urbanística Valenciana o norma que la sustituya.
2. Para cada Sector de planeamiento parcial, de reforma interior y unidad de Ejecución en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada se redacta una Ficha de planeamiento y gestión, con el contenido previsto en los artículos 151 y 152 del ROGTU.
3. Se admite la posibilidad de que, al tiempo de programarse la primera de las unidades de ejecución de los Sectores ordenados de forma pormenorizada, se formulen planes de mejora de dicha ordenación que, en caso de afectar a la trama viaria, no pueden suponer la minoración del ancho del vial inferior a 15 m en zonas industriales y terciarias y 10 m en zonas residenciales, salvo que se trate de viales de la red primaria cuyo ancho de vial no podrá ser alterado.
4. En caso de que a través de un Plan Parcial se pretenda ampliar el ámbito de un sector delimitado en el Plan General mediante la reclasificación de suelo no urbanizable, dicha reclasificación deberá ir acompañada de la adscripción de suelo no urbanizable protegido, en superficie equivalente a la que se reclasifica, junto con el incremento proporcional de reserva de PQL, a razón de 5 m² por habitante.
5. Si en el momento de programarse un sector o unidad de ejecución se justificare mediante el correspondiente alzamiento topográfico que la superficie no coincide con la del plan, tal situación se resolverá aplicando, a la superficie real, el aprovechamiento tipo, índice de edificabilidad bruta y el porcentaje de suelo edificable y suelo dotacional que resulte de la ficha de planeamiento. En el caso de que la diferencia de medición se localizare en la superficie de terrenos dotacionales públicos ya afectados a su destino, no se modificará la edificabilidad total prevista en la ficha del plan.
6. Se habilita expresamente la posibilidad de establecer un canon de urbanización de acuerdo con lo previsto en el Art. 189 de la LUV.
7. En los proyectos de urbanización que desarrollen actuaciones integradas se observarán, de manera general, las condiciones siguientes:
 - a) Pavimentación: las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en función del tráfico previsto.
 - b) Aceras: El material a emplear en aceras será el modelo que decida el Ayuntamiento.
 - c) Carril Bici: Ha de garantizarse la continuidad del carril bici proyectado o ejecutado en las zonas colindantes, o previsto en este Plan General. Deberá preverse obligatoriamente en todos los programas que desarrollen unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable residencial en las unidades de ejecución anexas a éstos para garantizar su continuidad.
 - d) Deberá cumplirse la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas en el diseño de aceras, rampas, pasos de peatones, situación de mobiliario, etc.
 - e) Abastecimiento de agua: Provenirá de la red municipal y deberá discurrir enterrada por debajo de las aceras como norma general.
 - f) Saneamiento: Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios de uso público y siempre a cota inferior de la red de abastecimiento de agua. En los suelos de nueva creación la red de pluviales y fecales será separativa.
 - g) Energía eléctrica y red de gasificación: Deberán discurrir enterrados.
 - h) Alumbrado público: La red será subterránea, preferentemente discurrirá por las aceras, y siempre por espacios públicos. El nivel de iluminación y el tipo de farolas será el que se determine por los servicios técnicos municipales.
 - i) La señalización vertical y horizontal y rotulación calles.
 - j) Telecomunicaciones: deberá ir enterrada y discurrir por las calzadas.
8. El Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza que regule las condiciones de urbanización para todo tipo de actuaciones.

Artículo 3.1.2 LA RED SECUNDARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

1. La red secundaria de reservas de suelo dotacional público está formada por la red viaria y aparcamientos, equipamientos y zonas ajardinadas que completan la red primaria señalada en los planos de ordenación. Se detalla su localización, uso, y si son existentes o proyectadas en los planos correspondientes, con el código que determina el ROGTU, añadiendo una letra "S" mayúscula como prefijo indicativo de red se-

cundaria y una “e” minúscula como sufijo para el caso de dotaciones existentes o “p” minúscula para el caso de dotaciones proyectadas. Se entiende como existente cuando el suelo es ya propiedad pública y proyectada cuando está pendiente de obtener.

2. En cuanto a los Sectores no ordenados pormenorizadamente, las reservas dotacionales grafiadas en los planes o expresadas en las fichas de planeamiento o gestión, tienen carácter vinculante, debiendo observarse las siguientes condiciones:

- a) Estándares dotacionales: Los establecidos en los artículos 52, 67 y 70 de la LUV, artículo 8.1.c) de la LOTP y los previstos en los artículos 193 y siguientes del ROGTU, o normativa que los sustituya; respetando, en su caso, las reservas indicadas en los planos y fichas de planeamiento o gestión de los Sectores.
- b) Edificabilidad: La señalada en las fichas de planeamiento de los sectores referida a cada uso, aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido a la totalidad del suelo del sector, con las salvedades relativas a las reservas viarias.
- c) Viario: Deberán resolver las continuidades de las tramas viarias procurando una adecuada conexión del sector con su entorno tanto del tráfico rodado como del peatonal.
- d) Ha de garantizarse la continuidad de la red de vías ciclistas y de corredores verdes proyectados o ejecutados en las zonas colindantes, o bien proceder a su implantación.
- e) En especial se cuidará la adecuada accesibilidad peatonal y ciclista a todas las dotaciones públicas a implantar en los sectores, tales como centros educativos, deportivos y asistenciales y de estos con las redes ciclistas y corredores verdes del municipio.
- f) En cuanto a las condiciones funcionales y elementos de la red viaria deberá estarse a los previsto en los artículos 130 y 131 del ROGTU, o normativa que los sustituya.

CAPÍTULO 2.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 3.2.1 PARÁMETROS

En la definición de los parámetros urbanísticos las presentes normas efectúan una remisión expresa al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana o norma posterior que modifique o rectifique ésta, siendo de aplicación supletoria. Cualquier duda que se suscite en la interpretación de las presentes normas referido al contenido y definición de un parámetro urbanístico se resolverá según lo dispuesto en el referido Reglamento.

No obstante se definen aquí los siguientes conceptos:

Actividad: Dentro de los diferentes usos, son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Alineación actual: Se define como alineación actual de una vía o plaza, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o por una fachada, la limita de las propiedades situadas a ambos lados de la misma. Cuando no hay modificación en los trazados de vías o plazas, esta alineación actual, coincide con la alineación oficial, que se define más adelante. El concepto de alineación actual tiene carácter exclusivamente descriptivo de una situación física existente, pero no crea otro derecho que el que el propio Plan le de, de un modo específico.

Alineación oficial: Es la línea que señala el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, y espacios libres públicos, y las parcelas, ya sean éstas de titularidad pública o privada. Esta alineación es la que se especifica en los planos y documentos de ordenación y proyectos aprobados oficialmente y podrá coincidir, o no, con la alineación actual.

Altura de cornisa: Se define como altura de cornisa la distancia vertical existente sobre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen.

Altura total del edificio: Se define como altura total de un edificio, a la distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen.

Altura libre de planta: Se entenderá por esta expresión, la distancia entre el suelo y el techo de cada planta de la edificación.

Ancho oficial de calle: Se entiende por este concepto la anchura de vial establecida para calles de nueva apertura y, también la considerada a efectos de asignación de alturas, voladizos, etc., en calles ya existentes, viniendo señalada en planos.

Calle: Se consideran calles aquellas vías urbanas de dominio y uso públicos destinadas al tránsito de vehículos y/o viandantes. La regulación de su uso y sus características se fijan en la presente Regulación, a diferencia de las carreteras, cuya finalidad es el tránsito interurbano y que se rige por la vigente Ley 6/1.991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Círculo inscrito: Es un círculo imaginario, cuya totalidad debe quedar incluida dentro de una parcela, de forma que una de las condiciones para que ésta pueda ser edificable según estas Normas, es que pueda admitir dentro de su superficie un círculo de radio no inferior al que, en su caso, se estipule.

Chaflán: Es una línea, generalmente perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones consecutivas, trazada con objeto de aumentar la visibilidad en los cruces de vías, o de ampliar la superficie disponible en acera. Su dimensión será como mínimo de 3'00 m.

Cota de origen: A efectos de mediciones de alturas, se define la cota de origen como la cota correspondiente al punto medio de una fachada en su intersección con la rasante oficial.

Cuerpo volado: Es toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Normas y Ordenanzas aplicables (tales como los balcones, terrazas y voladizos).

Edificabilidad: Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular la superficie máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela, el coeficiente señalado por las Normas y Ordenanzas.

La edificabilidad superficial vendrá expresada por un coeficiente en metros cuadrados de techo, divididos por metro cuadrado de suelo (m²/m²) y se denominará "edificabilidad". En caso de edificabilidad volumétrica se hará constar expresamente esta acepción y se designará en m³/m². A efectos de equivalencia entre edificabilidad volumétrica y superficial, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie igual a tres metros cúbicos de volumen.

Edificabilidad neta: Es la obtenida al multiplicar el coeficiente de edificabilidad (m²/m²) asignado a la zona, por la superficie de suelo para edificar, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria.

Edificación unifamiliar aislada (UA): Se denomina así a la edificación en parcela, exclusiva para una sola vivienda y que se sitúa exenta en el interior de la parcela.

Edificación unifamiliar pareada (UP): Conjunto de dos viviendas con una medianería y parcela común.

Edificación unifamiliar en hilera (UH): Conjunto de viviendas unifamiliares adosadas con más de dos unidades y parcela común.

Edificación unifamiliar agrupada (UG): Conjunto de viviendas unifamiliares que forman conjuntos volumétricos concentrados y se ubican en parcela común.

Edificación colectiva: Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para éstos, tales como escaleras, portal y otras instalaciones comunitarias.

Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todos los frentes de las alineaciones a las calles, plazas o espacios libres, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten.

Fachada: Es el lienzo de edificación que separa el espacio edificado del no edificado. La fachada, entendida como tal, se encuentra en un plano vertical, cuya intersección con el terreno define el límite de la ocupación del mismo por el edificio.

Fachada exterior: Es aquella que da frente a la vía o al espacio libre público. Un edificio podrá tener tantas fachadas exteriores, cuantos posibles frentes a vías y espacios libres públicos pueda presentar.

Fachadas interiores: Se definen así aquellas fachadas que no tienen el carácter de fachada exterior antes definido.

Fondo de edificación o profundidad edificable: En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas.

Fondo de saco o "cul de sac": Se define como el tramo final de calle sin salida, configurado por una rotonda que, en zonas residenciales tendrá un diámetro mínimo de 14 m y en industriales de 20 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación C.T.E. documento básico SI, Seguridad en caso de incendio, SI-3 Evacuación.

Linderos o lindes: Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Lindero exterior: Es el lindero que coincide con la alineación oficial.

Linderos interiores: Son los que establecen la separación entre distintas parcelas colindantes.

Línea de edificación: Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual deben situarse los edificios que construyan en un solar.

Línea de fachada exterior: Es la que señalan los planos y proyectos oficiales a que deben ajustarse las fachadas exteriores de un edificio.

Línea de fachada interior: Es la señalada en los planos y proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de un edificio.

Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.

Ocupación de parcelas: Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta edificable de la parcela.

Parcela: Se entiende por parcela cada una de las porciones de suelo de diferente titularidad que constituyen una propiedad.

Parcela bruta: En sentido urbanístico, se denomina así a la parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación urbana realizada sobre ella.

Parcelación: División de una parcela en otras más pequeñas.

Parcela mínima: Es aquella cuya superficie resulta la mínima neta admisible a efectos de parcelación o de edificación en su caso.

Parcela neta: Porción de terreno, resultante de una parcela bruta en aplicación de las determinaciones del Planeamiento.

Polígono: Unidad de división convencional de superficie, delimitada en el plano correspondiente para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbanística y para la realización de los planes.

Rasante: Línea de perfil del terreno en sección.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida, o aprobada por la administración o entidad competente.

A efectos de medición de alturas se define como cota de origen como la cota correspondiente al punto medio de una fachada en su intersección con la rasante oficial.

Se define como plano de referencia al que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela.

Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición.

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: Según legislación vigente.

Actividades con incidencia ambiental: Según legislación vigente.

Retranqueo: Anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

Sótano y semisótano: Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos está por debajo de la rasante o rasantes de calle que interesen a la parcela, o del plano de referencia, según dispongan las ordenanzas de zona.

Se entiende por semisótano, la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante o del plano de referencia, según dispongan las Ordenanzas de zona.

Subparcela: Se denomina así a cada una de las parcelas asignadas a cada vivienda o nave en edificaciones en régimen de mancomunidad o condominio, a los efectos del cumplimiento de parcela mínima y subdivisión con cerramientos ligeros.

Superficie: Salvo expresa indicación en contra, cualquier contemplada en la presente Reglamentación Urbanística se refiere a la superficie "en planta", o proyección horizontal de la superficie real o física del elemento que se considere.

Superficie construida de edificación: (A efectos de edificabilidad). Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, y los ejes de las medianerías, en su caso. De dicha superficie habrá que excluir:

- Las superficies de sótanos o semisótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, cuartos de calderas, basuras, contadores u otras instalaciones.
- Los balcones y terrazas salvo que estén cubiertos, en cuyo caso, computarán al 50% si están cerrados por dos partes, y, al 100% si están cerrados por tres partes.
- Los patios interiores o posteriores no cubiertos.

Testero: En las parcelas que dan frente a una calle, es testero el lindero posterior u opuesto a la calle.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vías públicas: Se refiere a la red de calles, plazas y carreteras que son de uso y dominio públicos.

Zona: Área de terreno delimitada y reglamentada en el presente Plan.

Zonificación: División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.

Artículo 3.2.2 TIPOS DE EDIFICACIÓN. SUS CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Se definen los siguientes tipos básicos de edificación residencial:

Casa Tradicional. Es la tipología habitual de la zona del centro histórico. Se trata de construcciones entre medianeras, sobre solares provenientes de una parcelación antigua, que se caracterizan por su ocupación casi total en planta y a excepción de patios interiores, para iluminación y ventilación, y de patios posteriores o antiguos corrales.

Edificio tipo ensanche. Es aquel en que la construcción ocupa todo el frente de fachada a calle, conformando manzanas compactas y configurando un patio interior en las mismas, en los casos en que sus dimensiones y forma, propicia el establecimiento de una profundidad máxima edificable.

Vivienda unifamiliar aislada. Es la situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior o calle. Presenta un mínimo de cuatro fachadas exteriores y su acceso es independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior.

Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que presenta similares características a la vivienda unifamiliar aislada, pero con la particularidad de ser dos viviendas las que conforman un solo conjunto edificado, al estar unidas por una o más medianerías. La parcela de ubicación es única, aunque susceptible de ser subdividida con cerramientos ligeros.

Vivienda unifamiliar adosada o en hilera. Son aquellas que, dispuestas de forma sucesiva y entre medianeras, conforman un conjunto de viviendas unifamiliares continuo y unitario. La parcela de ubicación es única, aunque susceptible de ser subdividida en tantas partes como unidades de vivienda existan, a base de cerramientos ligeros. Las características de ubicación son similares a las de las dos anteriores tipologías, pero respecto del conjunto edificado.

2. En lo que respecta a edificación de tipo industrial, caben distinguir dos tipologías fundamentales.

Nave adosada o entre medianeras. Son aquellas que, como su nombre indica, se construyen de forma que presentan un continuo edificado. Esta tipología de construcción es susceptible de ubicarse en parcela única, o bien, en varias parcelas contiguas ocupando todo el frente de fachada, mantenga o no retiro a vial.

Nave aislada o exenta. Al contrario que en el caso anterior, este tipo de nave se construye de forma independiente a sus colindantes, de tal suerte que su ubicación en parcela única se ajusta a retiros a lindes y a alineaciones exteriores o viales.

3. Por otra parte, y dada la posibilidad de que se propongan otros tipos de edificación no previstos por esta normativa, podrán ser autorizados los mismos, siempre y cuando, sean autorizados por el Ayuntamiento y previo informe favorable de los Servicios Técnicos fundamentado en causas objetivas. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas para la zona correspondiente.

Artículo 3.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

A. PARCELACIÓN

1. No se permitirán parcelaciones que den origen a parcelas de superficie y dimensiones inferiores a los mínimos establecidos para cada zona.

2. Podrán edificarse en solares que no cumplan las condiciones de la parcela mínima (en superficie, condiciones geométricas o de ancho mínimo de fachada), únicamente en aquellos casos en los que exista imposibilidad de reparcelación por estar consolidadas las parcelas colindantes de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General. Caso de ser contiguo a otro solar junto al cual alcance la condición de parcela mínima o que puedan producir dos parcelas mínimas, será preceptiva la reparcelación.

3. Cuando las Ordenanzas particulares de zona contenidas en el Título Cuarto lo permitan, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestas para la zona y tipología de que se trate. El ancho mínimo de fachada podrá verse referido a viales particulares, la separación de la edificación a vial deberá verse referida a los viales particulares además de a los públicos y la subparcela asignada a cada vivienda o nave no podrá tener una superficie inferior a la establecida por las Ordenanzas de Zona, no pudiendo computar en la superficie de las parcelas la superficie de viales. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

b) Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 8 m en el caso de edificación residencial, y de 10 m en edificaciones industriales.

c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

B. OCUPACION DE LA PARCELA.

1. Para el Suelo Urbano, la ocupación máxima de una parcela, así como las condicionantes de ubicación de la edificación, vienen establecidos en el Título Cuarto Ordenanzas Particulares de Zona.

2. Para el cómputo de dicha ocupación, se tendrá en cuenta la superficie de proyección en planta de la construcción o construcciones a realizar.

C. EDIFICABILIDAD

1. Para el suelo urbano, la edificabilidad máxima de parcela viene establecida en el Título Cuarto Ordenanzas Particulares de Zona, y se refiere tanto a las construcciones principales como de las auxiliares.

2. Salvo que se especifique de otra manera, los coeficientes de edificabilidad asignados se entenderán como netos, es decir, relación entre la superficie total edificable y la superficie de parcela neta: Si la edificabilidad máxima asignada se viera mermada por la determinación de otros parámetros, prevalecerán las condiciones más restrictivas.

3. Para el cómputo de la edificabilidad se considerarán las superficies comprendidas entre los límites de la edificación y se tendrá en cuenta la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio y de las posibles construcciones auxiliares, de la cual habrá que excluir:

- Las superficies destinadas a sótanos o semisótanos, que se destinen a usos complementarios y no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, los cuartos de calderas, basuras, contadores u otras instalaciones.

- Los balcones y terrazas, salvo que estén cubiertas, en cuyo caso computarán: al 50% si están cerrados por dos partes y al 100% si están cerrados por tres partes.

- Los patios interiores o posteriores si no se hallan cubiertos.

- Las plantas diáfanas y soportales si son accesibles públicamente.

1. En el caso de existir habilitaciones de espacios bajo cubierta o buhardillas o cambras, computará aquella superficie de las mismas que posea una altura libre mayor o igual a 1'50 m.

D. NÚMERO DE PLANTAS

1. En suelo urbano, el número de plantas de la edificación viene determinado en el Título Cuarto ordenanzas particulares de zona.

Para su fijación, se tienen en cuenta los tres criterios siguientes, según las zonas que se regulen:

a) En zona del Núcleo Histórico Tradicional, se asigna directamente el número de plantas en base a sus condiciones topológicas.

b) En zona de Ensanche, se sigue el criterio de adscripción de un número de plantas fijo con independencia del ancho de la calle a la que recae la edificación.

c) En las zonas de baja densidad, el número de plantas se regula a través de las Ordenanzas de zona, sin que aparezca grafiado en planos, en base a criterios topológicos.

E. ALTURAS

1. La altura de edificación viene regulada en el Título Cuarto ordenanzas particulares de zona, en base a las diferentes zonas delimitadas, y mediante los parámetros de altura máxima de cornisa y altura máxima total (ver definiciones en artículo 3.2.1).

2. Las mediciones de alturas se realizarán a partir de la cota de origen, concepto que se define en el artículo 3.2.1 donde además se tendrá en cuenta el concepto de rasante del mismo artículo.

No obstante, en los casos de calles en declive, se realizarán mediciones a partir del punto medio de la fachada, si ésta no excede de 30 m de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá a 20 m de distancia del punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los 30 m.

En los casos de viviendas unifamiliares, aisladas, o pareadas, situadas en parcela con pendiente, la altura se medirá sobre el plano de referencia en la vertical que pasa por el punto medio de la edificación.

3. Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar una altura total de 3 m, salvo que exista otro tipo de regulación en la ordenación de zona.

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3'5 m sobre la altura de cornisa.

- Se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1'5 m sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

- Si existen áticos, todas estas limitaciones de verán referidas al plano inferior del forjado del techo del ático.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

F. ALINEACIONES Y CHAFLANES

Las alineaciones y chaflanes que deben observar las edificaciones vienen expresados en los planos de ordenación, correspondiendo a los servicios técnicos municipales establecer las dimensiones concretas de acuerdo con dichos planos, así como la fijación de líneas.

G. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Los edificios de vivienda y alojamiento deberán cumplir las normativas estatal y autonómica en vigor en lo referente a las exigencias básicas de diseño y calidad, o normativa que las sustituya, modifique o complemente, y en concreto:

- Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

- Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell.

- Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell.

H. CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones de estética que se determinen en el Título Cuarto ordenanzas particulares de zona, en base a la zona de Ordenanzas en la que se incluya un edificio, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Materiales: En el revestimiento de fachadas quedan totalmente prohibidos los tratamientos inacabados como: bloque de hormigón (si no es de cara vista), enfoscados sin pintar, fábrica de ladrillo que no sea cara vista, y, en general, todos aquellos que presenten aspecto de precariedad o provisionalidad.

Se cuidará de que los materiales guarden una calidad, textura y color acordes con el ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

2. Composición: En general, la composición de los edificios será libre, si bien, a través de las Ordenanzas de zona se establecen los parámetros indispensables y necesarios para garantizar cierta homogeneidad en los conjuntos edificados o a edificar.

En edificios de uso no residencial o de carácter singular, en los que, por su programa específico funcional, no pudiera ajustar a alguna de las determinaciones impuestas para la zona donde se ubiquen, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que garantice la adecuación al entorno de la construcción a realizar.

3. Medianerías y elementos sobresalientes: No se concederán licencias en aquellos solares en que alguno de sus lindes forme con la alineación oficial de fachada un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales, si la propiedad colindante no está edificada y resulta posible la regularización de medianeras.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las otras fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachada los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que den a patios de manzana, espacios libres de uso público, o, simplemente, visibles desde la vía pública.

4. Elementos publicitarios: No se permitirán rótulos, no fijar carteles o anuncios, sino en los sitios destinados a este objeto, ateniéndose a las reglas y condiciones que la Autoridad permita, y prohibiéndose su colocación en lugares que puedan deteriorar el paisaje, ya sea éste, urbano o natural.

Los rótulos y muestras en general, cuando se coloquen en los paramentos verticales perpendicularmente a fachadas, no podrán situarse a una altura menor de 3,00 metros y el saliente máximo permitido ser de 2/3 de la dimensión de la acera, hasta un máximo de 1'20 metros.

5. Control y mantenimiento: No se concederán licencias de ocupación o primera utilización, mientras no haya sido totalmente terminada la edificación (incluso en su aspecto exterior), y se haya dado cumplimiento a la presente normativa.

Las fachadas de los edificios deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar el propietario las obras y reparaciones necesarias para ello.

En zonas de edificación unifamiliar se mantendrá y respetará en lo posible el arbolado existente, ajardinándose el mayor porcentaje de la parcela libre, en especial los antejardines.

6. Aparatos de aire acondicionado y antenas. No se permitirán en fachadas ni patios de luces aparatos de aire acondicionado ni antenas, debiendo instalarse obligatoriamente en la cubierta del edificio o integrados en fachada.

7. Instalaciones de energía solar. En cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y normativa municipal, las placas solares deberán situarse en la cubierta del edificio al que dan servicio de modo integrado en el mismo, admitiéndose la posibilidad de otras ubicaciones siempre y cuando se realice un estudio detallado de su impacto visual que deberá presentarse junto con el proyecto básico. Si las placas solares

llevan integrado el acumulador, éste deberá protegerse de las vistas desde el exterior del edificio. No se permitirán instalaciones de placas solares en la cubierta de los casetones de las escaleras.

8. Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio. Si ello no fuera posible se deberá instalar un sistema de secado automático como equipamiento de la vivienda.

I. CONDICIONES A EFECTOS DEL RIESGO SÍSMICO

El Término municipal de Montserrat está afectado por la actividad sísmica del sureste español. El Plan Especial frente al Riesgo Sísmico de la Comunidad Valenciana (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) indica para Montserrat una intensidad sísmica de 7 (EMS) para un periodo de 500 años. El mapa de Peligrosidad Sísmica de España indica para la zona de estudio, una aceleración sísmica básica de 0,07 g según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSE-02). Las normas sismo resistentes intentan evitar la pérdida de vidas humanas, y reducir el daño y el coste económico de los terremotos. Para ello establecen unos criterios y recomendaciones, que han de ser tenidas en cuenta a la hora de construir los edificios o infraestructuras, con el objetivo de que sufran los menores daños posibles.

Artículo 3.2.4 CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES

A. GARAJES Y APARCAMIENTOS

1. Cuando los garajes, aparcamientos o vados tengan su acceso a carreteras de titularidad de Diputación de Valencia, requerirán informe preceptivo y vinculante de su Área de Carreteras para ser autorizados.

2. Los garajes y aparcamientos cumplirán las Normas establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de obligado cumplimiento, especificando en los proyectos correspondientes la naturaleza y características de los materiales protectores y de las instalaciones previstas. Asimismo, dispondrán aislamiento acústico adecuado para que no produzca molestias a las actividades colindantes.

3. Los aparcamientos o garajes de tipo comunitario podrán ubicarse en plantas bajas, sótanos o semisótano. Sus condiciones de diseño serán las establecidas en el Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell y la orden de 7 de diciembre de 2009 que lo desarrolla o Norma que lo sustituya.

4. Los aparcamientos o garajes de tipo individual podrán ubicarse en sótanos, semisótanos, plantas bajas o en construcciones anexas.

- Los pertenecientes a zonas del casco urbano, se realizarán de forma que sus accesos, fachadas y puertas queden integrados con su entorno, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia en los casos en que razones urbanísticas o estéticas lo aconsejen. Cuando se realicen en construcciones anexas que den fachada a vial, se deberán realizar con la misma calidad de materiales que la vivienda o local a que den servicio.

- Los pertenecientes a zonas de baja densidad, deberán asimismo, integrarse en el ambiente general de la zona, con similar tratamiento de materiales que las viviendas, y, acogiéndose a la normativa del apartado siguiente B (para edificaciones secundarias), si se trata de construcciones anexas.

B. EDIFICACIONES SECUNDARIAS E INSTALACIONES DEPORTIVAS

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, paelleros, vestuarios, depuradoras, y otros usos similares, sin que puedan habilitarse en ningún caso para viviendas. Estas construcciones podrán adosarse a lindes medianeros, pero mantendrá siempre el retiro establecido a vial.

2. Podrán construirse instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, observando los debidos retranqueos a lindes, salvo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, en Escritura Pública.

Para el caso de frontones, éstos deberán separarse de lindes una distancia igual a la altura del muro del frontón en lo que sobrepase la cota del terreno vecino, si éste fuera más alto.

3. Podrán construirse piscinas particulares o comunitarias con instalación del correspondiente sistema de depuración. Su colocación será empujada en el terreno, no pudiendo sobresalir más de un metro en el punto más desfavorable del perfil del terreno.

Podrán ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela. No precisan consentimiento del predio lateral para adosarse al mismo, pero es condición indispensable disponer de acera o playa intermedia de 1'00 metros de ancho mínimo y no ocasionar molestias a terceros.

4. Las edificaciones secundarias a las que se refiere el párrafo primero no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

C. CERRAMIENTOS Y VALLADOS

1. En tanto no se edifiquen, lo solares ubicados en zonas de media densidad deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Una vez edificados su vallado, cuando proceda, se ajustará a la ordenanza de zona.

2. En zonas de baja densidad, con línea de edificación no coincidente con la alineación exterior, los cerramientos de parcela con frente a vial o zona verde, podrán ser macizos hasta una altura de 2 m, pudiendo utilizarse seto vivo y quedando prohibido el alambre de espino. En caso de edificaciones pareadas o agrupadas, se vallará el conjunto de éstas. En los casos de desnivel superior a 1 m, el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. Se autorizaran portadas arquitectónicas en las fachadas hasta una altura máxima de tres metros, en los lugares de acceso a las parcelas, que no podrán volar más de 0'50 m sobre la acera, y sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.

3. En zonas de usos industriales, el cerramiento será obligatorio y estará compuesto por un basamento de 1'00 m de altura y un cerramiento transparente hasta una altura máxima de 2,00 metros. No obstante la ordenanza de zona podrá modificar este criterio.

4. En zonas de suelo no urbanizable, los cerramientos o vallados están regulados en el artículo 2.5.15.

Artículo 3.2.5 EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación", en aplicación del artículo 111 de la LUV, o normativa que lo sustituya.

2. Si la circunstancia que provoca la calificación fuera el número de alturas, la profundidad edificable o la situación del edificio respecto a la parcela (en caso de viviendas unifamiliares), dicha calificación se entenderá que está sometida a un régimen transitorio, hasta que se produzca la sustitución o renovación del inmueble.

En estos casos, se permitirán las obras de reparación y conservación que no supongan una consolidación de la circunstancia que provoca el "fuera de ordenación".

3. En cualquier supuesto no contemplado en el apartado anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí se permitirán las pequeñas reparaciones que exige la higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

4. Si la fachada del edificio está sujeta a retiro de acuerdo con la nueva ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación en las crujeas afectadas, ni obras de ampliación de volumen en la parte de la finca no afectada, sin acoplar previamente la fachada de acuerdo con la alineación vigente.

5. En cualquier caso, incluso en los no contemplados en los puntos anteriores, las obras que se permitan no implicarán la potenciación de las causas que originan la situación de "fuera de ordenación" y no supondrán daños a terceros.

Artículo 3.2.6 ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Al amparo de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable, en establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de la citada Ley, (situados en suelo no urbanizable según clasificación del Presente Plan), pese a la carencia de los requisitos previstos en la misma, podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las circunstancias siguientes:

- a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
- b) En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación.

En todo caso se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.7 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre, o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este capítulo tercero se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas normas que prevalecerán, en todo tanto, salvo donde las presentes normas establecen exigencias mayores. Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Deberán cumplirse, además de las previstas en este capítulo, las condiciones de este tipo que se establezcan en las ordenanzas particulares de la zona en la que se encuentre el edificio y, en cualquier caso, las que establezca la legislación sectorial vigente.

Artículo 3.2.8 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre o normativa que la sustituya y C.T.E.

SECCIÓN TERCERA. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 3.2.9 NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Artículo 3.2.10 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público y permitir el acceso a la edificación por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Artículo 3.2.11 CIRCULACIÓN INTERIOR. ACCESOS A VIVIENDAS Y A LOS LOCALES DE PÚBLICO CONCURRENCIA. CONDICIONES DE LOS ASCENSORES.

1. Será de aplicación lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre o norma que la sustituya, así como la Ley 1/1998 de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación (DOGV núm.+ 3237, de 7 de mayo).

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones Técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

a) En todo tipo de edificio, salvo en vivienda unifamiliar, tanto el acceso al ascensor como sus dimensiones y características deberá cumplir lo establecido en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre.

b) Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

c) Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Artículo 3.2.12 CIRCULACIÓN INTERIOR EN USO COMERCIAL

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.

2. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será el que se establezca en el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que lo sustituya.

Artículo 3.2.13 PASAJES COMERCIALES.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos, con una anchura no inferior a 4 m en todo su recorrido.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES

Artículo 3.3.1 SEÑALIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS

1. En los edificios de uso público, así como en los garajes de edificios plurifamiliares, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 3.3.2 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen las normativas locales, estatales y autonómicas.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Quedan prohibidos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja.

Artículo 3.3.3 PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación el Código Técnico de la Edificación Seguridad de Uso y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómica o estatal.

Artículo 3.3.4 SUSTANCIAS PELIGROSAS.

En aquellos edificios o establecimientos en los que estén presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en el anexo I del Real Decreto 1.254 de 16 de julio de 1999, les será de aplicación el mencionado Real Decreto Medidas de Control de los Riesgos Inherentes a los Accidentes Graves en los que Intervengan Sustancias Peligrosas.

CAPÍTULO 4.CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 3.4.1 DEFINICIÓN

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivo, humo.

Artículo 3.4.2 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación. En caso de estar emplazada en zona residencial, su funcionamiento quedara restringido a horario diurno, estando prohibido en horario nocturno.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados por las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. No será de aplicación lo señalado en el punto anterior para aquellas actividades relacionadas con el ciclo integral del agua, suministro de energía o telecomunicaciones, en parcelas dotacionales grafiadas por el plan para tal fin, que dan servicio a la zona en donde se implantan. No obstante se deberán adoptar las medidas correctoras adecuadas para no transmitir al exterior niveles de ruido, olores o vibraciones superiores a los autorizados por las ordenanzas municipales específicas, que en su caso se redacten, o en la normativa general de aplicación.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 3.4.3 EVACUACIÓN DE HUMOS.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Los proyectos de edificación deberán prever la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a través de los patios comunes del edificio o patinillos creados al efecto.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radicación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,50 metros por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 8 metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. En caso de nueva edificación y de preexistencia de chimenea en edificio colindante, el promotor está obligado a levantar aquella a fin de cumplir las condiciones expresadas en el apartado anterior.
8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en la Edificación (RITE) Real Decreto 1.751/1998, C.T.E., o normas equivalentes.

Artículo 3.4.4 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmicas RITE, Real Decreto 1.751/98, e instrucciones técnicas complementarias) y aquella otra que pueda imponer la ordenanza municipal reguladora de la materia.

3. Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización en el exterior de fachadas, en vuelo sobre la vía pública y sujetos mediante escuadras. Obligatoria deberá instalarse en la cubierta del edificio, o en alojamiento previsto al efecto e integrado en fachada (sin sobresalir y con rejilla ocultadora), en balcón o mirador.

A tal efecto, en toda obra de edificación, ya sea destinado a vivienda o a otro uso, debe especificarse la ubicación de los aparato de climatización artificial.

Artículo 3.4.5 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente el exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que el respecto fuese de aplicación.

Artículo 3.4.6 TRANSMISIÓN DE RUIDO Y VIBRACIONES.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la norma UNE 20464, u otra que la sustituya.

La medición del aislamiento acústico de los elementos constructivos de los edificios se realizará de acuerdo con la norma UNE 74040, o norma que la sustituya.

La medición de niveles sonoros se realizará utilizando sonómetros, registradores gráficos, de cinta magnética, analizadores, etc., ajustados a las normas IEC651, IEC225, IEC804, UNE20464, UNE20493, o normas que las sustituyan.

En función de uso las nuevas edificaciones deberán contar con el aislamiento acústico necesario para evitar la transmisión sonora a nivel superior del previsto en la ley de contaminación Acústica y Reglamento que la desarrolle, con independencia del uso del edificio, debiendo justificarse dicho aislamiento con la aportación de los correspondientes certificados de medición. Lo mismo es exigible para las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental solicitadas a partir de la entrada en vigor de las presentes normas.

En materia de prevención de la contaminación acústica serán de aplicación las medidas previstas en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de Calidad Acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

CAPÍTULO 5.

Estas normas son compatibles e independientes de las que se establecen para los proyectos de urbanización en actuaciones integradas, Art. 3.8.1 y siguientes.

Artículo 3.5.1 DOTACIÓN DE AGUA.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre o norma que la sustituya en cuanto a las instalaciones interiores de suministro de agua.

Toda edificación, independientemente del uso, emplazada en suelo urbano, deberá contar con suministro de agua potable desde la red municipal de abastecimiento, con una dotación mínima de 150 litros/hab.

En todas las urbanizaciones deberá preverse la correspondiente acometida de agua potable para cada una de las parcelas susceptibles de edificación.

Artículo 3.5.2 EVACUACIÓN DE AGUAS.

1. En el suelo no urbanizable, en el caso de viviendas unifamiliares, se realizará un sistema de depuración individual mediante fosa séptica. El ayuntamiento definirá mediante Ordenanza el tipo de fosa séptica exigible. No obstante, se seguirán los criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Júcar, quien deberá autorizar el sistema empleado y el vertido.

En los núcleos de viviendas consolidadas, será el Plan Especial el que determine el tipo de depuración.

Será preferente la separación de aguas sucias y limpias de modo que sólo llegue al sistema de depuración individual las aguas sucias, usando las limpias para riego de la propia parcela.

2. En el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. En suelo urbano queda prohibido la depuración mediante fosas sépticas y deberá conectarse a la red de alcantarillado más próxima y si esta no existiera o fuera imposible su conexión se deberá realizar la red de alcantarillado y una depuradora de zona que alcance los niveles de depuración exigidos por la legislación.

4. Se prohíbe expresamente el vertido libre de cubiertas inclinadas sin canalones a la vía pública.

En las viviendas unifamiliares, las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas mediante canalones y bajantes, estas últimas, no podrán sobresalir de la línea de fachada.

Las aguas pluviales de cubiertas planas, en todo tipo de viviendas, serán recogidas y conducidas mediante las instalaciones interiores de la vivienda a la red de pluviales si la hubiera y si no a la de fecales.

En edificaciones industriales las aguas pluviales de las cubiertas inclinadas serán conducidas a la red de pluviales, si la hubiera, a la red de fecales con la autorización municipal o a la propia parcela.

5. El vertido de aguas residuales, ya sea residenciales o industriales, deberá efectuarse obligatoriamente a la red municipal de alcantarillado, en pozos de registro, no admitiéndose la conexión directa a los conductos de saneamiento que no permitan su control, en el caso de usos industriales. Cuando la instalación de evacuación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades terciarias, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 3.5.3 PERMISO DE VERTIDO A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de vertidos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25 de abril de 2000, B.O.P. núm. 176 de 26 de julio de 2000.

Artículo 3.5.4 PROHIBICIÓN DE VERTIDOS.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de vertidos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25 de abril de 2000, B.O.P. núm. 176 de 26 de julio de 2000

Artículo 3.5.5 LÍMITES TOLERABLES EN LOS VERTIDOS.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de vertidos, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25 de abril de 2000, B.O.P. núm. 176 de 26 de julio de 2000

Artículo 3.5.6 DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se estará a lo dispuesto en la reglamentación específica.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definitiva por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobre tensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Otras energías: Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Artículo 3.5.7 EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal General de Recogida de Residuos Urbanos y Limpieza Viaria, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 02 de agosto de 2010, B.O.P. núm. 229 de 27 de septiembre de 2010.

Artículo 3.5.8 INSTALACIONES ESPECIALES.

1. En cuanto a instalaciones de servicios de telecomunicación se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación ó normas que lo complementen ó sustituyan.

En suelo destinado a uso residencial se prohíbe cualquier tipo de instalación de transmisión radioeléctrica, salvo los afectos a servicios públicos.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

4. Radio y Televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

5. Las instalaciones de telefonía móvil, por motivos estéticos, están prohibidos en la zona de Núcleo Histórico Tradicional, y a una distancia de 30 m, respecto de edificios catalogados. Deberán ubicarse, en las otras zonas, en las azoteas de los edificios, a una distancia de 6 metros desde la fachada.

6. Las antenas no podrán sobresalir de los parámetros de cierre de las fachadas de los edificios. Obligatoriamente deberán de ubicarse en las azoteas o cubiertas de los edificios.

Artículo 3.5.9 INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE ENERGÍA SOLAR.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Energía Solar, B.O.P. núm. 285 de 30 de noviembre de 2004.

2. El aprovechamiento de la energía solar, tanto para producción de energía eléctrica como para producción de agua caliente sanitaria, será facilitado y potenciado por el Ayuntamiento.

3. Cuando la instalación de los paneles o placas solares en las cubiertas de los edificios obliguen a mayores pendientes de las establecidas en estas ordenanzas, se podrá exceptuar del cumplimiento de dicha norma, excepto en el N.H.T.

4. Asimismo se podrá exceptuar del cumplimiento de algún parámetro de las ordenanzas, si entrara en colisión con las necesidades funcionales y constructivas de las instalaciones solares, siempre que ello no supongan un mayor aprovechamiento en términos de edificabilidad, excepto en el N.H.T.

5. El mismo tratamiento tendrán los edificios que incorporen técnicas pasivas de acondicionamiento climático, o arquitectura bioclimática.

6. Se admitirán con arreglo al Código Técnico de Edificación otros tipos de energía alternativos a la instalación de placas solares (aerotermia, geotermia, etc.), a pesar de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Energía Solar.

CAPÍTULO 6. SERVICIOS SANITARIOS MÍNIMOS.

Artículo 3.6.1 SANITARIOS EN VIVIENDAS.

Será de aplicación lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre o norma que la sustituya.

Artículo 3.6.2 ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO Y SERVICIOS.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 200 m², no serán necesarios. Por cada 400 m² adicionales, o fracción superior a 200 m², se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, para cada sexo, incrementándose, sucesivamente en dos unidades de inodoro y lavabo por cada 400 m² adicionales de superficie útil, o fracción superior a 200 m². Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas, que podrán estar integrados en los exigidos.

Estos servicios de uso público serán independientes de los que la normativa sectorial establezca para uso de los trabajadores.

Artículo 3.6.3 ASEOS EN USOS HOSTELEROS Y ANÁLOGOS (BARES Y LOCALES SUJETOS A LA LEY DE ESPECTÁCULOS).

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 200 m² de superficie útil. Por cada 200 m² útiles adicionales de espacios comunes, o fracción superior a 200 m², se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.

Será obligatorio prever aseos adaptados para su uso por personas con minusvalías físicas, que podrán estar integrados en los exigidos.

Estos servicios de uso público serán independientes de los que la normativa sectorial establezca para uso de los trabajadores.

Artículo 3.6.4 ASEOS EN OFICINAS.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina un inodoro y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes e uso público desde los que tendrán acceso. Se preverá el uso de los aseos por personas con minusvalías físicas.

CAPÍTULO 7. DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

Artículo 3.7.1 APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de que complementariamente se apruebe una ordenanza de edificación específica.

2. La provisión de plazas de aparcamientos es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Artículo 3.7.2 PLAZA DE APARCAMIENTO.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,30	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,30
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza para minusválido (4,50x2,30 m con pasillo compartido de 1,50 m de anchura)	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre, o norma de rango equivalente que las sustituya.

Artículo 3.7.3 GARAJE Y ESTACIONAMIENTOS.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

2. Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

3. Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que, por sus características constructivas y funcionales, es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento de dicho lugar.

4. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas, semisótanos o sótanos de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótanos, bajo vía pública o espacio libre o dotacional de uso público, previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente. Podrán dictarse ordenanzas municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

5. Es preceptiva la licencia ambiental para todos aquellos locales no vinculados a viviendas cuyo número de plazas de aparcamiento sea igual o superior a 5.

Artículo 3.7.4 APARCAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES.

1. En los espacios libres de parcela, no podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre más del 50 por ciento de su superficie, salvo en el caso de parcelas destinadas a uso comercial, industrial o almacén, en cuyo caso será hasta 90% de la superficie libre.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. En el caso de edificios lindantes con plazas, zonas verdes o suelo dotacional público, se admite que el sótano del edificio privado ocupe el subsuelo de dichos espacios a fin de aumentar el número de plazas de aparcamiento. Para ello se precisa la aprobación del Ayuntamiento Pleno, que fijará un canon en función del aprovechamiento, pasando el subsuelo a ser de titularidad privada, manteniendo la titularidad pública sobre la superficie, cuya mantenimiento y conservación será responsabilidad del titular del uso del subsuelo.

4. Asimismo, se admite la posibilidad de que el acceso a garajes privados en la planta sótano de edificios privados se realice a través del acceso a estacionamientos de titularidad pública.

Artículo 3.7.5 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Zona correspondiente.

Artículo 3.7.6 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN

1. En suelos de nueva ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el ROGTU.

2. En suelos existentes se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Zona correspondientes.

Artículo 3.7.7 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES.

1. En suelos de nueva ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el ROGTU.

2. En suelos existentes se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Zona correspondientes.

Artículo 3.7.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

En los edificios protegidos y para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamiento.

Artículo 3.7.9 ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR DE VEHÍCULOS.

1. Para todo local de aparcamiento con independencia del uso al que está vinculado, será de aplicación lo establecido por la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre.

2. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura no barrerán la vía pública. Además no han de invadir el acceso a otros locales o al zaguán.

3. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones, y, especialmente, en las paradas fijas de transporte público.

4. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya al arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes. En caso de que hubiese que variar la ubicación ya sea del alcorque o de cualquier otro elemento propio del mobiliario urbano, incluido las farolas, el coste de desplazamiento corre a cargo del promotor o propietario del local para cuyo acceso se efectúa dicho desplazamiento.

5. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Artículo 3.7.10 ACCESOS PEATONALES A LOCALES DE APARCAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre y Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.7.11 VENTILACIÓN EN LOCALES DE APARCAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre y Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.7.12. PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Se estará a lo dispuesto en la Orden 7/12/2009 y Decreto 151/2009 de 2 de octubre, Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales R.D. 2267/2004.

CAPÍTULO 8. NORMAS DE URBANIZACIÓN**Artículo 3.8.1 ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN**

Son las actuaciones de acondicionamiento urbanístico del suelo para su uso urbano, mediante la ejecución y disposición de las infraestructuras y servicios necesarios, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento vigente.

Dentro de éstas se pueden englobar, por una lado, las Actuaciones Generales de Urbanización, cuyo objeto será llevar a cabo la urbanización completa, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución, ya sea de suelo urbanizable o urbano. Y por otro lado, las Obras Ordinarias de Urbanización, que responderán a los restantes casos, tales como las actuaciones aisladas, la urbanización de borde de una edificación en suelo urbano sin unidad de ejecución, las urbanizaciones parciales, etc.

Las actuaciones de urbanización se detallarán en los oportunos proyectos de urbanización, que deberán ser redactados por técnico competente, y cuyo contenido y documentación deberá ajustarse, como mínimo, a lo dispuesto en la normativa urbanística, administrativa y técnica vigente.

Artículo 3.8.2 REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La lógica evolución técnica de los elementos de urbanización desaconseja la regulación al detalle de los mismos a través del PGOU, puesto que ello podría conllevar la realización de numerosas modificaciones puntuales del mismo.

Sin embargo, la cantidad de suelo urbano y urbanizable pendiente de urbanización, así como la experiencia en las numerosas actuaciones de urbanización llevadas a cabo, pueden hacer recomendable la normalización de los elementos de urbanización dentro del término municipal.

A esos efectos, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial de urbanización para regular las condiciones de diseño y calidad de las obras de urbanización, así como tipificar y normalizar los diversos elementos integrantes de las mismas, todo ello para las diferentes zonas del término municipal aptas para ser urbanizadas.

Dicha Ordenanza podrá determinar con mayor amplitud el contenido de los proyectos de urbanización, clarificar la tramitación para su aprobación, establecer el procedimiento para la ejecución de las obras de urbanización y para su recepción por parte del ayuntamiento, fijar los requisitos técnicos de diseño, materiales, dotaciones, etc. a tener en cuenta en cada servicio, definir las secciones de viario tipo y la coordinación entre servicios, etc.

Estos elementos se podrán regular tanto para viales públicos como para viales privados. En el caso de urbanizaciones privadas, correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado, y demás elementos que configuren la urbanización. Dichos gastos solamente podrán ser soportados por el ayuntamiento en caso de que dichos viales tengan la consideración urbanística como tales y se proceda a la cesión de los mismos al ayuntamiento, previa comprobación y adecuación pertinentes.

Artículo 3.8.3 CONSIDERACIONES GENERALES

Todas las actuaciones de urbanización que se lleven a cabo tendrán que garantizar la ejecución y dotación de las infraestructuras y servicios necesarios para que las parcelas afectadas puedan tener la consideración de solar, en base a la definición de los mismos que se regula en la normativa urbanística vigente.

Como mínimo, en los proyectos de urbanización siempre deberán considerarse las siguientes infraestructuras, con las capacidades, calidades y dotaciones suficientes:

- Red viaria pavimentada abierta al uso público y con las condiciones adecuadas de geometría, durabilidad, seguridad y señalización.
- Accesos peatonales y ejecución de aceras. Accesos vados.
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y conexión de la misma a un sistema de depuración adecuado conforme a la legislación vigente.
- Sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Alumbrado público.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de telecomunicaciones por cable.
- Jardinería, arbolado, ornamentación y redes de riego, en caso de existencia de parques, jardines o arbolado en alineación de viales.
- Mobiliario urbano y señalización.

A estos servicios se podrán añadir otros en las zonas del término municipal donde existan posibilidades de conexión a los mismos y previsiones de expansión, tales como red de gas, fibra óptica, etc. A dichos efectos, se deberá consultar con los servicios técnicos municipales, que fijarán, en base a las previsiones existentes, el tratamiento de estas redes en la nueva actuación.

En cualquier caso, siempre se deberá respetar lo dispuesto en la legislación urbanística y administrativa vigente, así como garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en la normativa sectorial correspondiente, además de las recomendaciones o especificaciones de las administraciones competentes en la materia, en función del uso previsto o del elemento afectado.

En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas distribuidoras del servicio, así como la adecuación de la infraestructura proyectada (a nivel de proyecto) y la de la infraestructura ejecutada (una vez ejecutada la urbanización y previamente a su recepción).

En todo caso, además de la implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos dentro ámbito del proyecto, las actuaciones de urbanización deberán resolver el enlace de dichas infraestructuras y servicios con los existentes, en los puntos adecuados, con suficiente dotación y acreditando que tienen suficiente capacidad para atenderlos.

Todas las canalizaciones de servicios y conducciones (agua potable, alcantarillado, alumbrado público, suministro de energía eléctrica, riego, comunicaciones, gas, etc.) tendrán que ser subterráneas en las actuaciones de nueva urbanización.

A continuación se regulan a nivel básico algunas cuestiones adicionales relativas a diversos elementos y servicios de urbanización. Tanto las consideraciones anteriores, como las que figuran a continuación podrán ser desarrolladas, ampliadas y matizadas mediante la Ordenanza Especial de urbanización a la que se ha hecho referencia con anterioridad.

A) FIRMES Y PAVIMENTOS.

1. Los tipos y espesores, tanto de las capas de firme como de las de pavimento, se deberán justificar mediante estudio y cálculo incorporado en el proyecto de urbanización. Mediante la ordenanza especial de urbanización se podrán regular tipologías, calidades, espesores mínimos, acabados, etc.
2. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arcenes y aparcamientos.
3. Las aceras se diseñarán teniendo en cuenta la normativa de accesibilidad en el medio urbano vigente y siempre se situarán a distinto nivel que las calzadas. Únicamente no serán preceptivas en el caso de viales inferiores a 7 m de sección y pertenecientes a urbanizaciones o colonias y en el Núcleo Histórico Tradicional. En esos casos se deberá estudiar la disposición de una franja segura para el tránsito peatonal, o bien un tratamiento viario peatonal o semipeatonal. En cuanto a tipologías, calidades, acabados, etc, se podrán regular mediante ordenanza especial de urbanización.

B) APARCAMIENTOS.

1. El número de aparcamientos que ha de preverse será el que disponga la normativa urbanística vigente.
2. Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes como espacio de aparcamiento, aunque sí de maniobra para éste.
3. Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas.

C) ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

1. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cálculo de la red de agua potable, garantizando la presión y caudal suficientes para todos los puntos de suministro.
2. El material de las conducciones y elementos de la red será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.
3. Mediante ordenanza especial de urbanización se podrán regular los valores mínimos de presión y caudal a considerar, los materiales de las conducciones, elementos mínimos de control, secciones tipo, separación a otras redes, etc.
4. En cualquier caso, en el proyecto de urbanización tiene que quedar constancia de que el diseño es acorde a las previsiones o criterios técnicos de la compañía concesionaria del servicio municipal de suministro de agua potable. En caso de que no se aporte documentación que garantice dicho adecuación, el ayuntamiento podrá recabar informe de la compañía suministradora o consultar la adecuación por el medio que resulte más oportuno, o bien devolver el proyecto al peticionario para que recabe dicho acuerdo.

D) SANEAMIENTO.

1. Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquéllas y mejorará su régimen hidráulico, además de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.
2. En casos especiales, debidamente justificados y aceptados por los servicios técnicos municipales, en los que la conexión del área objeto del Plan, su topografía y el régimen local de lluvias lo permitan, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea única para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzadas, así como tramos enterrados de reducida longitud, cuando sea preciso.
3. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cálculo de las redes de saneamiento, tanto de aguas negras como de pluviales, para lo que deberán incorporar los correspondientes cálculos hidrológicos e hidráulicos.
4. La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua, con una punta equivalente a la que se fije en dicho cálculo.
5. La red de aguas pluviales se calculará partiendo de los caudales resultantes del estudio hidrológico, debiendo tenerse en cuenta, además de las cuencas correspondientes al área urbanizada, aquellas exteriores a la misma que aporten el agua de escorrentía a la zona urbanizada.
6. En el caso de redes unitarias, se deberá considerar la suma de ambos caudales.
7. En las nuevas urbanizaciones, puede darse el caso de que se resuelva el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de las obras públicas necesarias para complementar las infraestructuras existentes, o bien que se recurra al tratamiento de las aguas residuales generadas por el nuevo desarrollo en las actuales o futuras EDAR del municipio de Montserrat. La determinación de la solución para cada urbanización se deberá llevar a cabo de acuerdo con los servicios técnicos municipales, y teniendo en cuenta los criterios de los Organismos que puedan resultar afectados en cada caso. En ambos situaciones se deberá cumplir la legislación vigente y seguir los procedimientos previstos en la misma, tanto en lo referente a posibles autorizaciones para nuevos vertidos, tramitación de solicitud de conexión a la red existente y suplemento de infraestructuras, etc.
 - a) En cualquier caso, las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.
 - b) En los casos en que sea de aplicación el suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que este supone un coste de urbanización, por lo que el responsable del desarrollo debe computarlo como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios.
 - c) Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores y de las depuradoras que hayan de tratar el vertido.
 - d) Para el vertido a la red de colectores se deberán respetar siempre los límites de vertido establecidos mediante la ordenanza municipal de vertidos.
 - e) En el caso de nuevas depuradoras, el vertido al dominio público hidráulico deberá cumplir los límites fijados en la legislación vigente, así como los condicionantes que se determinen en la preceptiva autorización de vertido que se deberá tramitar en el Organismo de Cuenca competente.
 - f) En todo caso, las futuras conexiones que se informen no deberán impedir que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente y, en particular, la autorización de vertido a dominio público hidráulico de las actuales y futuras EDAR del municipio de Montserrat.
8. Mediante ordenanza especial de urbanización se podrán regular los parámetros de cálculo (periodos de retorno, coeficientes de escorrentía, coeficientes de punta, velocidades máxima y mínima, etc.), los criterios de diseño y ejecución de la red, las pruebas preceptivas para la recepción, la tramitación y condiciones de conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, etc.
9. En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se tiene acreditar que el diseño es acorde a la regulación, previsiones y criterios de los servicios técnicos municipales, y en caso de que la gestión del alcantarillado sea objeto de concesión, también de la compañía concesionaria del servicio.

D.BIS) CONDICIONES DE CONEXIÓN A SISTEMAS PÚBLICOS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en su artículo 110.d, en caso de no resolver por su cuenta las necesidades de saneamiento y depuración que gene-

ren los programas urbanísticos y vayan a solicitar la conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, los agente urbanizadores deberán cubrir el objetivo imprescindible de complementar las infraestructuras públicas en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes. Asimismo, establece la obligación del agente urbanizador de incluir en el proyecto de urbanización, entre otras, las obras de la red de alcantarillado para aguas residuales y las del sistema de depuración y la justificación de la solución adoptada.

En todo caso la solución adoptada por el Urbanizador deberá contemplar las exigencias previstas en el artículo 259 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

El coste estimado de este suplemento de infraestructuras se calculará en función de los habitantes equivalentes a servir, siendo un habitante equivalente aquel que ocasiona un vertido de 60 g de DBO5 por día, o bien, genera un volumen de agua residual de 200 litros por día.

Para el caso en que los Urbanizadores decidan no resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales, y vayan a solicitar la conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, deberán cubrir el objetivo imprescindible de complementar las infraestructuras públicas existentes en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes. Para ello deberá cumplir las siguientes condicionantes, establecidos en el informe de la EPSAR emitido en fecha 8/07/2015:

1. Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

2. Así mismo, se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, asegurándose, para esas infraestructuras, el establecimiento de las servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación.

3. En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que de lugar el Plan General de Ordenación urbana de Montse-rat deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe de la EPSAR favorable de conexión, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

4. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.

5. Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, deberá coordinarse la necesaria ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de Vall dels Alcalans con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar estos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.

6. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que es informa la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de Vall dels Alcalans, La Rabassa, Virgen de Monserrat 1 y Virgen de Montserrat 2.

7. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (artículos 112 y 110 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana).

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunitat Valenciana, los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el PGOU deberán efectuar el depósito de la garantía a la que se refieren los artículos 150 y siguientes de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 146 de la citada Ley 5/2014.

9. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar el PGOU deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo I, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

Asimismo, en la conexión de las zonas industriales, además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el Anexo II, que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.

10. Por lo que respecta a posibles vertidos residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

11. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento objeto del informe, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de acuerdo a lo contemplado en el apartado 6.3.1.5 del II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 1197/2003, de 3 de octubre del Consell de la Generalitat y en el artículo 259 ter (apartados 1 2) del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. De modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

12. En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

13. A su vez, con el fin de salvaguardar la integridad de las instalaciones existentes que pudieran verse afectadas por los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento objeto del informe en su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo ur-

banístico a que dé lugar el PGOU deberán solicitar el informe sobre la afección a infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat Valenciana. En caso de que se dictamine la afección real de instalaciones existentes, los Urbanizadores responsables del desarrollo urbanístico en cuestión deberán aportar la solución técnica que solvente las mismas, y esta deberá ser validada mediante la emisión por parte de la EPSAR de la pertinente autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana.

14. En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles, en su caso, la autorización de afección a instalaciones de la Generalitat Valenciana, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

15. Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de claridad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

E) ALUMBRADO PÚBLICO.

1. Los criterios a tener en cuenta en el cálculo de iluminación, seguirán las recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.), así como del Reglamento regulador de las instalaciones de alumbrado exterior y su eficiencia energética, e instalaciones eléctricas en baja tensión.

2. Se utilizarán luminarias, lámparas y equipos adecuados a la iluminación pretendida, de manera que prime el ahorro energético producido. El tipo de lámpara será el mismo en todo el Núcleo Histórico Tradicional (NHT).

3. Las instalaciones y las luminarias deberán contar con los dispositivos de protección reglamentarios.

4. Los niveles de iluminación del sistema viario se fijarán atendiendo a lo dispuesto en la reglamentación vigente, teniendo en cuenta la regulación expuesta en el punto 1.

5. Las líneas de alumbrado público serán subterráneas. Únicamente se podrán mantener las líneas aéreas en actuaciones de urbanización parcial donde las líneas de alumbrado ya sean preexistentes, adosadas a fachadas, en áreas consolidadas de edificación alineada a vial. Incluso en actuaciones de reurbanización en dichas zonas se deberá estudiar la posibilidad del soterramiento de dichas líneas.

6. Mediante ordenanza especial de urbanización se podrán regular y normalizar los elementos integrantes de las instalaciones municipales de alumbrado público.

F) SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía distribuidora.

2. Para la dotación mínima por vivienda o local se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente. En todo caso el proyecto de urbanización deberá justificar las dotaciones necesarias en función de la instalación.

3. Las líneas de distribución en baja tensión serán subterráneas en todo tipo de suelo. Únicamente se podrán mantener las líneas aéreas en actuaciones de urbanización parcial donde las líneas eléctricas ya sean preexistentes, adosadas a fachadas, en áreas consolidadas de edificación alineada a vial. Incluso en actuaciones de reurbanización en dichas zonas se deberá estudiar la posibilidad del soterramiento de dichas líneas.

4. Las líneas de media y alta tensión serán subterráneas en suelo urbano. Excepto para el suministro de centros de transformación, preferiblemente se deberá evitar el trazado de líneas de alta tensión a lo largo de suelo urbano.

5. Las casetas de los centros de transformación que no sean subterráneas, deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos, en la elección de su emplazamiento y en sus acabados.

6. Los proyectos e instalaciones de suministro de energía eléctrica deberán de sujetarse a la normativa vigente en la materia.

7. Conforme a la legislación vigente en cuanto a regulación de las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirá como servicios dotacionales, en su caso infraestructuras básicas de suministro, y serán costeadas por el promotor o urbanizador, debiendo ser preferentemente dicho dotacional, privado sin aprovechamiento urbanístico.

8. En los Sectores de suelo urbanizable, en caso de que exista cualquier afección a infraestructuras eléctricas ya existentes, la planificación de desarrollo deberán prever la necesidad o no de modificar su trazado, integrando la misma en el diseño urbanístico de la actuación, teniendo en cuenta el desarrollo de la infraestructura eléctrica interior. Si fuera necesario el desvío de alguna de las instalaciones por no ser integrables dentro del diseño urbanístico, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 154 del R.D. 1955/2000.

G) INSTALACIÓN TELEFÓNICA Y DE TELECOMUNICACIONES.

1. Toda actuación de nueva urbanización que se realice, deberá contar con instalación para teléfonos y telecomunicaciones. En las actuaciones de reurbanización también se deberá integrar la red telefónica si la existente no reúne las condiciones adecuadas.

2. La red de telefonía estará compuesta por canalizaciones subterráneas en suelo urbano. Únicamente se podrán mantener las líneas aéreas en actuaciones de urbanización parcial donde las líneas telefónicas ya sean preexistentes, adosadas a fachadas, en áreas consolidadas de edificación alineada a vial. Incluso en actuaciones de reurbanización en dichas zonas se deberá estudiar la posibilidad del soterramiento de dichas líneas.

3. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, o normativa que la sustituya, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), cuyas referencias son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbano.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

TÍTULO 4. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.**Artículo 4.1 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZAS**

Es objeto del presente Título Cuarto, regular las condiciones que han de determinar el desarrollo urbanístico en el suelo urbano, el cual se ha dividido en seis zonas, atendiendo a las diferentes características de las áreas que componen dicho suelo.

Estas zonas tienen el carácter de zonas primarias únicamente en lo que se refiere al uso global y dominante, y el resto de parámetros tiene el carácter de zona de ordenación detallada perteneciente por tanto a la ordenación no estructural.

Su delimitación gráfica se contiene en los puntos de gestión y de áreas de ordenanzas, y responde a las siguientes denominaciones:

ZONA 1: Núcleo Histórico Tradicional (NHT).

ZONA 2: Zona de Ensanche (ENS y sub zona Ensanche 2A, ENS2A).

ZONA 3: Zona de Baja Densidad (BAJA-DENS).

ZONA 4: Zona Busqueita (BUS).

ZONA 5: Zona de Viviendas Adosadas (UFA-UFH).

ZONA 6: esta zona del PG de 1994 se elimina, pasando a ser todo el uso industrial regulado en la zona 7.

ZONA 7: Zona Industrial (IND).

ZONA 8: Urbanizaciones (URB).

ZONA 9: Colonias (COL).

Artículo 4.2 NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZONA 1)**4.2.1. DELIMITACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DEL NHT**

1. Se entiende por Núcleo Histórico Tradicional (NHT) la zona delimitada por las actuales calles: Pl. Cervantes, C/ 9 d' Octubre, Traseras de C/ Valencia, Plaza del Rabal, traseras de C/ Evaristo Calatayud, C/ Cavanilles, traseras C/ Cavanilles y Bon Aire, traseras C/ S. Antonio, traseras C/ Mayor y traseras C/ Germaníes.

2. En su ámbito se incluye una zona que recibe la consideración de Bien Inmueble de Relevancia Local (BRL) conforme a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007 que modifica la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, y por el artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. En esta zona es de aplicación el régimen de protección expresado en el artículo 8 del Decreto antes mencionado.

3. El Núcleo Histórico Tradicional (NHT) es, como su nombre indica, la zona más antigua de la ciudad, situada en el núcleo central de la población y que contiene tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica. Su regulación se basa en criterios de conservación, compatibilizados con criterios de renovación controlada. Se le otorga un nivel de protección integral a la trama y a la escala urbana.

4. Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose, modificación de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto.

5. El ámbito calificado como NHT-BRL, grafiado en los Planos D.3 y D.4 de Ordenación del PGOU y en el Plano 6 del a Serie C (C.6) de ordenación pormenorizada del PGOU, constituye un conjunto urbano diferenciable en el que deberán respetarse los tipos edificatorios tradicionales, siendo los principales objetivos la conservación y potenciación de los valores ambientales de la edificación tradicional y, evitar la sustitución indiscriminada de las mismas.

6. Para la consecución de tal fin la normativa de aplicación para las actuaciones pretendidas en este ámbito son las establecidas en el presente artículo (4.2.) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Montserrat.

7. En su vertiente arqueológica se delimita en su ámbito un área de vigilancia arqueológica (ver artículo 5.6.2 y 5.6.4 de estas NN.UU. y ficha de Yacimientos Arqueológicos Nº 3 del Catálogo).

8. Se deberá garantizar la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación, que tomará como referencia las tipologías arquitectónicas y criterios definidos en el apartado 4.2.3 de estas Normas. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento.

4.2.2. REGULACIÓN DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS INCLUIDAS EN EL NHT**A. TIPO DE INTERVENCIONES PERMITIDAS**

Preferentemente las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas incluidas en el NHT serán de conservación, rehabilitación, reestructuración puntual y obras exteriores de los inmuebles, no obstante podrán realizarse obras de nueva planta adaptándose a las condiciones que se definen en los siguientes apartados (B a E) y en el artículo 4.2.3 de estas normas.

Las intervenciones realizadas en las edificaciones no catalogadas que con carácter integral o parcial no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y hayan sido definidos como elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos están sujetas al régimen de Fuera de ordenación establecido en el artículo 3.2.5 de estas normas.

B. USOS

Como uso dominante se establece el residencial unitario Run, admitiéndose también el residencial múltiple Rpf y el residencial comunitario Rcm.

Como usos compatibles se consideran:

a) Los industriales, IND 1, artículo 2.4.5.

b) Los terciarios, TCO 1Aa, artículo 2.4.6.

c) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6.

d) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.

e) Uso recreativo, Tre 1, artículo 2.4.6, excepto bares con ambientación musical y pubs (969.6).

f) Servicios, Ser 1, artículo 2.4.6, excepto tanatorios.

g) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.

h) Aparcamiento, Par. 1a y Par. 1b, artículo 2.4.9.

Las definiciones de usos se contienen en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

C. CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: La parcela mínima será de 60 m², con un ancho de fachada mínima de 4 m. No obstante, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.3 apartado A.

2. Superficie ocupable: Podrá ser hasta del 100% de la parcela. Deberá mantenerse la profundidad edificable tradicional de las parcelas, no pudiendo colmatarse los patios traseros con edificación. En los solares del NHT que no hayan sido anteriormente edificados, se deberá justificar la profundidad edificable adoptada en base a un estudio de las edificaciones existentes en los solares próximos. Estos macizados de los patios, además de desvirtuar la tipología de la manzana histórica y modificar la estructura urbana, interrumpe unos vacíos urbanos importantes que siempre han favorecido las condiciones de ventilación e iluminación y salubridad de las viviendas. Por ello, deberá justificarse esta colmatación conforme al estado actual de las manzanas.

3. Alineaciones: La línea de fachada coincidirá con la alineación exterior definida en el plano de ordenación, quedando prohibido todo tipo de retranqueos.

4. Número de plantas: El número de plantas será obligatoriamente de dos, planta baja y piso. Pudiendo ser de una planta los volúmenes posteriores de las edificaciones.

5. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de plantas de sótano o semisótano, no pudiendo manifestarse en la composición de la fachada.

6. Cubiertas: Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%.

Las cubiertas de los volúmenes posteriores de la edificación que sean de una planta podrán ser planas sin casetón de acceso.

7. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total será de 9 m.

8. Voladizos y aleros: Los voladizos en esta zona no podrán ser cerrados. Serán voladizos abiertos o balcones y tendrán las siguientes características:

a) Tendrán una magnitud máxima de 40 cm. En calles sin acera su anchura máxima será de 20 cm.

b) Se separarán como mínimo 60 cm de las medianerías y tendrán una longitud máxima del 50% de la longitud de fachada.

c) Los antepechos serán de cerrajería.

Los aleros de cornisa tendrán un vuelo máximo de 40 cm.

D. TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras (Art. 3.2.2) Lo compondrán edificaciones de carácter unifamiliar y, excepcionalmente, de carácter plurifamiliar, pero siempre respetando las connotaciones de las casas tradicionales preexistentes en el Núcleo Histórico Tradicional.

En el ámbito del NHT-BRL el tipo de edificación para otros usos compatibles deberá ser valorado y justificado en cada caso, debiendo garantizarse el cumplimiento de la ley de patrimonio en lo que respecta a la armonización con los valores patrimoniales identificados en el ámbito protegido.

E. CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el Art. 3.2.3 apartado H, en la zona 1 que aquí se regula se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Tratamiento de fachadas: La superficie de los huecos en fachada no será preponderante respecto del macizo. Los huecos, serán de composición vertical y mantendrán el ritmo compositivo propio de la zona.

Los huecos en planta baja, incluidos los de garaje, deberán guardar las proporciones y la estética necesarias al conjunto de la fachada.

La terminación de las fachadas será a base de colores claros o pálidos (ver punto D del 4.2.4), acorde con su entorno. Se deberá realizar un estudio cromático de los paramentos a intervenir, para adecuarlo a la carta cromática general incluida en la Ordenanza Cromática (apartado 4.2.4.D), que recoge la gama de colores propia del núcleo histórico tradicional y que sirve de base para edificaciones de nueva planta.

2. Materiales: En el revestimiento de fachadas queda totalmente prohibida la utilización de bloques de hormigón visto, los alicatados exteriores, el ladrillo cara vista y, en general, cualquier revestimiento que no sea acorde con las características ambientales de la zona.

Los materiales de carpintería y cerrajería serán también los tradicionales de la zona, quedando expresamente prohibidas las carpinterías con acabados de brillo metálico y las barandillas formadas por elementos macizos prefabricados.

En cubiertas inclinadas, se prohíben pizarras, fibrocementos, y, en general materiales no acordes con el entorno.

3. Marquesinas y Toldos: se prohíbe la instalación de marquesinas, es decir, de cualquier elemento adosado o anclado a fachada que actúe a modo de cubierta rígida y fija. También se prohíbe la colocación de toldos en huecos de las fachadas con frente a cualquier calle del NHT, permitiéndose en los huecos que dan frente a plazas o similares. Allí donde se permita la colocación de toldos, ésta responderá a un mismo tipo para una misma edificación, no permitiéndose ninguna variación en cuanto a diseño, color y material.

4. Documentación de proyectos: A fin de garantizar el respecto a las características estéticas de la zona y en aquellos casos en que se solicite, se presentará documentación fotográfica demostrativa de la integración perseguida entre la edificación proyectada y sus colindantes.

5. Las garantías de adecuación ambiental para las sustituciones o las implantaciones de nueva planta se deberán basar en lo expresado en el apartado 4.2.4.

6. En el ámbito del NHT-BRL, las edificaciones que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona se califican como impropias, distorsionantes o inarmónicas. Se distinguen los siguiente niveles de adecuación, grafiados en el Plano de ordenación D.4 de delimitación y análisis del NHT-BRL:

- Inadecuación volumétrica grave (fuera de ordenación): cuando el inmueble excede el número de plantas permitido por el régimen urbanístico.

- Inadecuación volumétrica leve: cuando existen volúmenes que desconfiguran la tipología volumétrica, normalmente a través de excesos en partes de inmueble, volúmenes discordantes o composición no acorde con la tipología tradicional (cuerpos volados, voladizos excesivos, miradores, rehundidos que generan terrazas y similares).

- Inadecuación formal: edificios que por sus características materiales, forma, textura, color, alteración de vanos, etc. Resultan perturbadores respecto al ambiente y paisaje urbano del ámbito protegido o resultan contradictorios con la normativa.

- Inadecuación espacial: inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en el espacio público o privado, no es compatible con las determinaciones del régimen urbanístico propuesto por este plan. Sólo se identifican dos casos incluidos en el ámbito del núcleo histórico tradicional (ver plano de información I-17), no así en el ámbito del NHT-BRL.

4.2.3. MEDIDAS DE ORNATO PÚBLICO

1. Las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones sitas en el Núcleo Histórico Tradicional y, en todo caso, de las que estuviesen sometidas a algún tipo de catalogación o protección individualizada, deberán mantenerse adecuadas y en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. El deber de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones en las adecuadas condiciones de ornato público reguladas en estas Normas se extiende a cualquiera de los siguientes elementos arquitectónicos:

- Fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública.
- Cornisas, aleros, remates, marquesinas.
- Cubiertas y tejados.
- Bajantes, canalones y gárgolas.
- Balcones y rejerías.
- Vallados y patios comunales visibles.
- Carpintería exterior.
- Color de las pinturas, materiales y otros adornos de las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública.
- Instalaciones exteriores (tendidos por fachada, etc.).
- Otros elementos puntuales de interés arquitectónico que dan valor singular a las edificaciones como molduras, relieves, pilastras, forja y rejas, esgrafiados, recercados, escudos, cantería, trabajos de ebanistería, etc.

4.2.4. CRITERIOS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL PARA SUSTITUCIONES O IMPLANTACIONES DE NUEVA PLANTA EN EL NHT-BRL

1. GENERALIDAD

En el momento de solicitar licencias se llevará a cabo la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto conforme a los criterios establecidos en este apartado.

2. ESTUDIO TIPOLÓGICO. SOLUCIONES TIPO

Este apartado describe la TIPOLOGIAS CARACTERISTICAS DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE MONTSERRAT, y servirá de referencia a modo de Soluciones Tipo en caso de sustituciones o implantaciones de nueva planta en esta zona.

Los elementos arquitectónicos característicos identificados presentan una tipología constructiva correspondiente a vivienda entre medianeras, a excepción de las tipologías singulares (Iglesia, viviendas en esquina...).

La vivienda entre medianeras corresponde a la vivienda de los pueblos que rodean Valencia, cuya organización comprende planta baja y piso superior. Si presenta un acceso centrado por una gran puerta y dormitorios a los lados se denomina “casa a dos manos”, mientras que en parcelas estrechas se impone el corredor lateral y los dormitorios a un lado, la denominada “casa a una mano”.

A.1 Viviendas a Una Mano



CALLE MAYOR N° 21 (Balcón a dos huecos)



Calle Mayor N° 14 (Balcón a un huecos)



CALLE MAYOR N° 7



CALLE BON AIRE N° 30

A.2 Vivienda a Dos Manos

CALLE MAYOR Nº 28



CALLE SAN ANTONIO Nº 12



PLAZA COLON Nº 2



CALLE CANAVILLES Nº 8

3. CRITERIOS DE FORMALIZACIÓN

Este apartado define los criterios de formalización (composición de fachadas, huecos, carpinterías, balcones, aleros, acroterios, etc.), basados en una interpretación genérica de las invariantes del Núcleo Histórico Tradicional de Montserrat, elaborada a partir de un estudio previo de las mismas.

A partir de las condiciones constructivas tradicionales del entorno se definen los siguientes elementos invariantes e impropios.

B.1 Fachadas

Elementos Invariantes:

- La superficie de huecos en fachada no será preponderante respecto del macizo.
- Los huecos serán de composición vertical y mantendrán el ritmo compositivo de la zona en función del tipo de vivienda.
- Los acabados han de ser lisos, pintados según carta de colores. Se puede usar más de un color para resaltar elementos decorativos de la fachada.
- Si existe elementos de piedra estos han de quedar vistos.

Elementos Impropios:

- Materiales tales como:
 - Ladrillo cara vista.
 - Bloques de Hormigón.
 - Revestimientos cerámicos esmaltados.
 - Decorados que imiten piedra.
- Uso de terminaciones y pinturas no acordes con la gama de colores propuesta en el presente artículo.
- Elementos tales como:
 - Cajas de electricidad.
 - Condensadores de aire acondicionados.
 - Cableado público.
- Se prohíbe la publicidad exterior, según artículo 5.5.1 de estas Normas.

B.2 Zócalos

Elementos Invariantes:

- Han de construirse en:
 - Enfoscado de cemento pintado con colores que armonicen con la fachada.
 - Piedra natural de canteras locales, con dibujos geométricos, cenefas, molduras etc.
- Han de tener una altura de 1m aproximadamente.
- No es obligatorio su uso en todas las edificaciones.

Elementos Impropios:

- Materiales tales como:
 - Ladrillo caravista.
 - Bloques de Hormigón.
 - Revestimientos cerámicos esmaltados.
 - Decorados que imiten piedra.
- Uso de terminaciones y pinturas no acordes con la gama de colores propuesta en el presente catálogo.
- Alturas notablemente inferiores a 1m.

B.3 Balcones y Voladizos

Elementos Invariantes:

- Deben ser abiertos en su totalidad.
- En el caso de calles sin acera podrán tener un vuelo de hasta 20 cm, y en el caso de calles con acera su vuelo podrá ser hasta 40 cm.
- Debe estar separado 60 cm como mínimo de la medianera.
- Su longitud no será mayor al 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentra.
- Los antepechos serán de cerrajería.
- EL balcón siempre estará encima de la entrada principal.
- En el caso de viviendas a dos manos se sitúan en el eje de la fachada.

Elementos Impropios:

- Cualquier elemento compositivo o de material que incumpla los elementos invariantes antes expuesto.



B.4 Remates de Fachadas, Aleros y Cubiertas**Elementos Invariantes:**

- En viviendas a una o dos manos cubiertas inclinadas a una o dos aguas.
- En los remates de fachada: Aleros de rasilla, o bien, coronamientos de cornisa utilizados para ocultar las tejas de la vertiente que da a la fachada.
- La altura máxima de cornisa será 7m y la altura total será de 9m.
- La altura mínima del forjado de primera planta será de 3m.
- Los canalones para la recogida de aguas pluviales y sus bajantes serán metálicos, de zinc o hierro galvanizado pintados.

Elementos Impropios:

- Aleros y voladizos mayores de 40cm.
- Pendientes en aleros mayores al 35%.
- En cubiertas inclinadas terminaciones en Pizarra, Fibrocemento, Zinc, y, en general cualquier material no acorde con el entorno.
- Canalones y bajantes pluviales de PVC.





Remates de Fachada



Aleros

B.5 Carpintería (Puertas y Ventanas)

Elementos Invariantes:

- Toda la carpintería ha de ser en madera o aluminio con acabado mate y color acorde a los referentes tradicionales del entorno.
- Las puertas para balcones han de ser de proporciones verticales, de doble hoja del mismo tamaño con la mitad, 2/3 ó 3/4 de la hoja acristalada para la entrada de la luz.
- Las ventanas han de ser de proporciones verticales, de doble hoja del mismo tamaño, macizas o acristaladas.
- Las puertas de acceso principal han de ser de proporciones verticales, de dos hojas, opacas en su totalidad o con mirador.
- Persianas enrollables de madera en fachada.

Elementos Impropios:

- Carpinterías con acabado de brillo metálico.
- Las puertas retiradas de la línea de fachada que permiten la configuración de un espacio retranqueado.
- Ventanas de proporciones horizontales o cuadradas.
- Ventanas de una sola hoja.
- Persianas, puertas de garajes, comercios, etc., de aluminio, PVC o cualquier otro material que no sea madera o imitación madera.
- Persianas integradas en la carpintería.



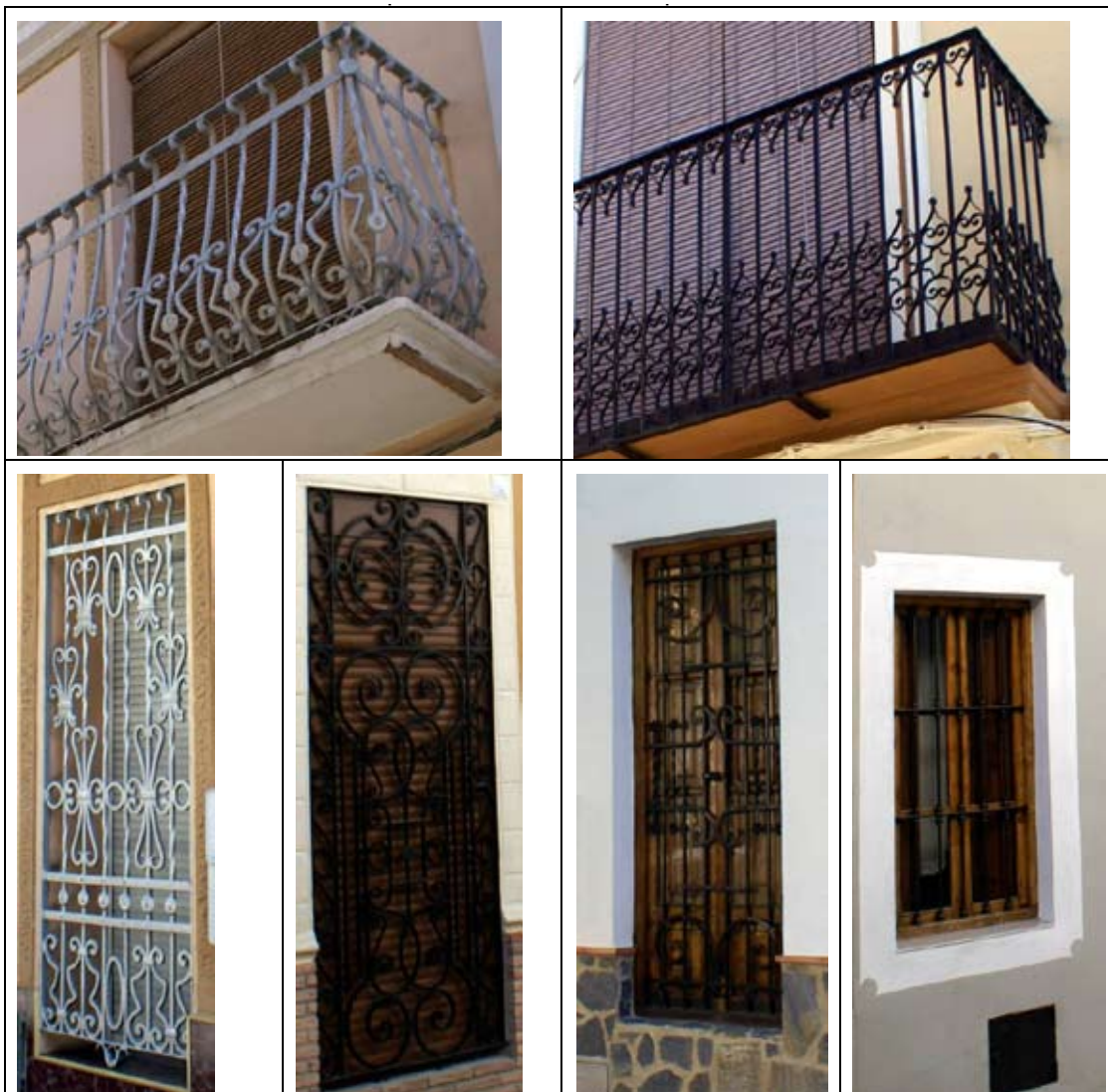
B.6 Cerrajería

Elementos Invariantes:

- Las rejas y barandas han de ser de hierro fundido, forjado o mecanizado.
- La cerrajería ha de pintarse en color negro o plata.

Elementos Impropios:

- Rejas y barandillas en aluminio.
- Barandillas combinadas con cristal.
- Barandillas formadas por elementos macizos prefabricados.



Estudio de tratamiento y colores del Núcleo Histórico Tradicional



CALLE SAN ANTONI



CALLE MAJOR



CALLE FEDERICO GARCIA LORCA



CALLE BON AÏDE

4. ORDENANZA CROMÁTICA Y DE REVESTIMIENTOS

Del análisis visual realizado a lo largo de diferentes calles del N.H.T se desprende que existe una relación entre el uso de los colores y la tipología arquitectónica que sirve de soporte.

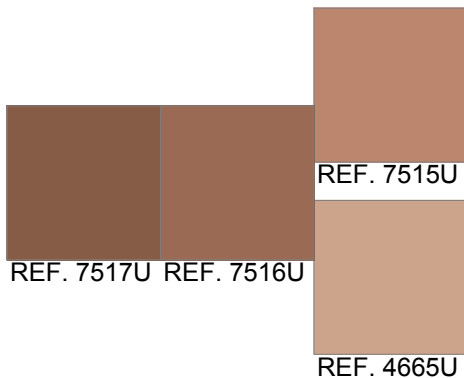
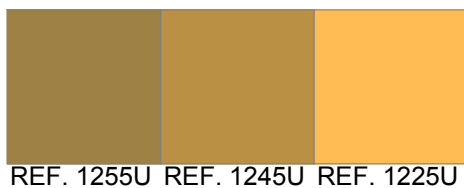
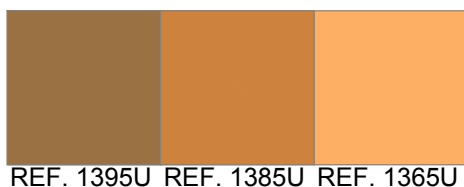
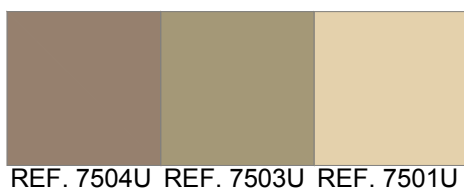
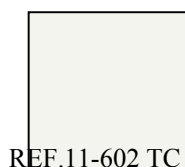
La ausencia o no de elementos compositivos en las fachadas (moldura, zócalos, recercos, ménsulas, etc.) dan como resultado una serie de características cromáticas en el entorno del N.H.T de Monserrat, a las que deberán ajustarse las sustituciones o implantaciones de nueva planta:

- De los edificio más representativos de la arquitectura tradicional se observa la homogeneidad en el uso de los colores, tal y como se muestra en el reportaje fotográfico adjunto, destacándose el uso de tonos claros, ocres y sienas, para los muros y de negros y grises para la cerrajería.
- Las composiciones cromáticas podrán optar por el uso monocromático del color, o bien, por combinaciones de tonalidades armónicas o en contraste para destacar más o menos los elementos añadidos a la fachada.

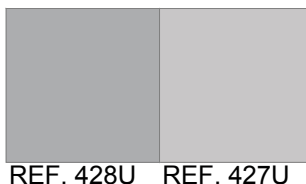
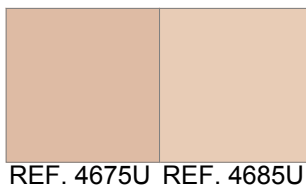
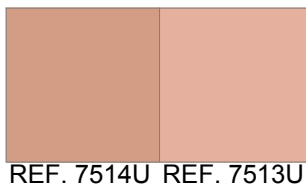
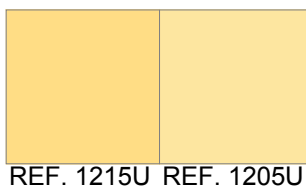
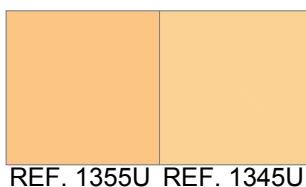
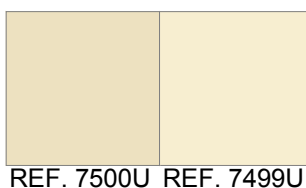
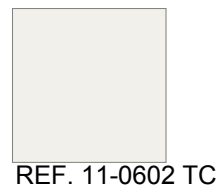
A partir del análisis visual, a continuación se presenta una propuesta cromática o Paleta de Colores, que servirá como referencia para el empleo del color en fachadas. Se ha tomado como indicativo la carta de colores de la marca PANTONE, proponiendo una serie de colores que sirvan como base y otros que se empleen para resaltar los elementos decorativos y compositivos de las fachadas.

PROPUESTA DE COLORES

PARA BASE



PARA DETALLES



4.2.5. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN Y CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE MOBILIARIO URBANO

A. COMPATIBILIDAD/EXCLUSIÓN DE USOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Del Estudio de Tráfico y Movilidad del municipio de Montserrat (Valencia) de enero 2010, se extraen los siguientes criterios de actuación:

- En el estudio se han recogido las direcciones de flujo de los movimientos peatonales que se generan en el interior de la población, así como se ha reflejado la nueva localización de los desarrollos residenciales previstos en el PGOU que conforman una corona perimetral consolidando la trama urbana. Ante la previsión de flujo de personas se recomienda la actuación de potenciar y facilitar las condiciones de comodidad y seguridad que estos desplazamientos requieren.
- Por la importancia que tiene la movilidad de personas de movilidad reducida (PMR), convendría efectuar un Estudio de detalle y que se plasmará en un Plan de accesibilidad para PMR como complementos al Estudio de Tráfico y Movilidad del PGOU.
- Ciertas calles de Montserrat, situadas sobre todo en las zonas céntricas, tienen aceras demasiado estrechas, claramente insuficientes para el paso de 2 peatones. Convendría ensancharlas, siempre y cuando las restricciones del ancho total de la calle lo permitan. Estas actuaciones deberían de compatibilizarse con la posible peatonalización de ciertas calles y la accesibilidad a viviendas, comercios y tránsito de los servicios de recogida de basuras y vehículos de emergencia.
- La problemática del transporte peatonal no se limita a los anchos insuficientes de las aceras, existen otros elementos que perjudican al peatón, como es el aparcamiento indebido o insuficientemente ordenado, la reducción del ancho por el aparcamiento en batería o la ocupación de la acera por motocicletas así como la escasez y deficiente situación y marcado de los pasos de peatones, o la semaforización concebida pensando exclusivamente en el tráfico de automóviles. Se recomienda que se actúe sobre todas estas cuestiones en la medida en que se vayan llevando a cabo las actuaciones y desarrollos programados en el PGOU.

B. MOBILIARIO URBANO, CRITERIOS PARA LA REPOSICIÓN

En relación con el Mobiliario urbano e instalaciones públicas es de aplicación el artículo 2.7.21 de estas Normas Urbanísticas.

C. ALUMBRADO PÚBLICO, CRITERIOS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

1. El alumbrado público se diseñará de modo que afecte lo menos posible a las edificaciones, limitando el uso de las luminarias de brazo mural a favor de otro tipo de luminarias que no se anclen en los muros de las edificaciones.
2. En relación al Alumbrado público, se tendrán en cuenta las exigencias expresadas en los artículos 2.7.6 y 3.8.3 de estas Normas Urbanísticas.

D. SOLUCIONES DE URBANIZACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

El criterio que se establece para las reurbanizaciones que se lleven a cabo en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional es el de dotar a todas las calles y plazas de un tratamiento peatonal, permitiendo no obstante la accesibilidad rodada. A tal fin se propone la utilización, en general, de una sección viaria en plataforma única sin diferencias de nivel entre aceras y calzadas. No obstante, se admitirá en calles de acceso rodado más anchas y en plazas la construcción de aceras con desnivel respecto de la calzada, que distinga y separe el tráfico rodado del peatonal, utilizándose los materiales más adecuados a cada circunstancia.

Se propone una mejora de las calidades de los materiales empleados en la urbanización, mediante la utilización de adoquines, enlosados, bordillos y encintados de piedra de río, caliza o de granito, de manera que se confiera a las calles y plazas una imagen de calidad y durabilidad.

Deberá cumplirse la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas en el diseño de aceras, rampas, pasos de peatones, situación de mobiliario, etc.

En relación a los Firmes y pavimentos, será de aplicación el Artículo 3.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

E. SOLUCIONES PARA OCULTAR TENDIDOS Y CONDUCCIONES DE INSTALACIONES URBANAS

1. No se admiten tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada o aéreos entre edificaciones. En los casos en que sea ineludible la instalación de grapados en fachada, se preverán soluciones de diseño necesarias (ranuras, conductos etc.), no lesivas a la estética urbana, y tendientes a la ocultación de los mismos.
2. Los proyectos de obras de reurbanización o de nueva urbanización que se acometan en el ámbito se dispondrá que toda la instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.
3. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. Deberán ser eliminadas las existentes en la C/De la Troneta y Plaça de l' Espart.

F. CRITERIO GENERAL DE ARMONIZACIÓN EN EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO

La intervención de los poderes públicos en la zona del Núcleo Histórico Tradicional tendrá como objeto revitalizarla, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, respetando en su caso, la trama y calialicio que tenga un valor patrimonial.

De acuerdo con el artículo 215 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana se pueden imponer a los propietarios de un inmueble, órdenes de adaptación al ambiente. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

4.2.6. RESERVA DE APARCAMIENTOS

No será exigible para ningún uso.

Artículo 4.3 ZONA DE ENSANCHE (ZONA 2)

Se denomina Zona de Ensanche a todo el núcleo residencial del casco urbano exceptuando las definidas como Núcleo Histórico Tradicional (Zona 1), de Baja Densidad (Zona 3), Busqueita (Zona 4) y Zona de Viviendas Adosadas (Zona 5).

Se trata de una amplia zona del casco urbano que abarca las áreas de crecimiento de la ciudad, tanto las consolidadas en anteriores décadas, como las pendientes de consolidación. Dentro de esta zona, se delimitan unas subzonas, las 2A, señaladas en planos, sobre las que existen algunas determinaciones particulares o específicas dentro de los apartados que siguen.

4.3.1 USOS

Como uso dominante se establece el residencial unitario Run y el residencial múltiple Rpf, indistintamente, admitiéndose también el residencial comunitario Rcm.

Como usos compatibles se consideran:

- a) Los industriales, IND 1, IND 2, artículo 2.4.5.
- b) Los terciarios, TCO 1Aa, TCO 1Ab. En Ensanche 2A, también TCO 1B, artículo 2.4.6.
- c) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6.
- d) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.
- e) Uso recreativo, Tre 1. En Ensanche 2A, también Tre 2, artículo 2.4.6.
- f) Servicios, Ser 1 y Ser 2, artículo 2.4.6. excepto tanatorios.

- g) Almacén, Alm 1a. En Ensanche 2A también Alm 1b, artículo 2.4.7.
h) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.
i) Aparcamiento, Par. 1 y Par. 2, artículo 2.4.9.

Las definiciones de usos se contienen en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

4.3.2 TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el que hemos definido como Edificio tipo Ensanche en el Art. 3.2.2 Lo compondrán edificaciones de carácter plurifamiliar o unifamiliar. En las manzanas sin edificar, o edificadas en parte con otras tipologías, será posible el cambio a tipologías de unifamiliar pareada o aislada cuando exista acuerdo unánime, recogido en documento notarial, de todos los propietarios existentes en la misma y siempre que la Corporación aprobase el pertinente Estudio de Detalle. En dicho caso, las ordenanzas a aplicar serían las de la zona 3.

Para usos no residenciales permitidos se admiten tipos de edificación específicos o de carácter singular, siempre que se adecuen a las condiciones del presente artículo y queden integrados en su entorno.

4.3.3 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: La parcela mínima será de 80 m² con un ancho de fachada mínimo de 6 m. (No obstante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.3).

2. Superficie ocupable: La superficie ocupable en planta será del 100% en planta baja, y en las plantas altas se podrá ocupar el equivalente a una profundidad máxima de 18 m.

3. Alineaciones: Las alineaciones exteriores serán las que vienen definidas en los planos de ordenación.

Podrán autorizarse retiros, a vial con un máximo de 3 m si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) No producir daños a terceros.
b) Respetar todas las condiciones del presente artículo, sin que pueda transvasarse la merma de volumen edificable o de ocupación en planta que se produzca con el retiro.
c) No dejar visibles medianerías sin tratar o patios de servicios, ya sean propios o ajenos, exigiéndose, si hubiera lugar, acuerdo por escrito a tal fin con los propietarios de los predios colindantes.
d) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, o de acceso, o cualquier otro uso similar que no implique edificación secundaria, quedando acotados mediante un vallado de parcela que de continuidad a la alineación oficial.

Estas cuatro condiciones también serán preceptivas para los casos en que, en las subzonas 2A, se edificasen edificios terciarios aislados o exentos.

4. Número de plantas: El número máximo de plantas será de tres.

5. Áticos: Se permitirá la construcción de un ático en todas las calles del ensanche, añadido al número de plantas máximo permitido, que estará retranqueado 3 m, como mínimo, de la línea de fachada. En el espacio de retranqueo no se permitirán cajas de escalera ni escaleras particulares fijas o desmontables de acceso a la cubierta.

6. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de sótanos o semisótano, no pudiendo tener estos últimos una altura superior a 2,20 m sobre la rasante oficial.

7. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%. Las cubiertas planas dispondrán de antepechos de 1 m de altura mínima.

8. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 10 m. En caso de existir ático, éste tendrá una altura máxima entre forjados de 2'8 m. La altura mínima del forjado de la primera planta respecto de la rasante oficial será de 3 m.

9. Voladizos y aleros: Se podrán realizar voladizos abiertos o cerrados recayentes a vía pública con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a) El vuelo máximo será de 0'40 m para calles de menos de 8 m, y de 0'60 m, para el resto de calles.
b) Se separarán como mínimo 60 cm de las medianerías.
c) Su longitud máxima, en el caso de voladizos cerrados, será el equivalente al 50% de la longitud de fachada. Si se trata de edificios de tres plantas este porcentaje se aplicará a cada una de las plantas altas y podrá ser redistribuido según interese en la composición de fachada.
d) Los aleros podrán tener como máximo el mismo vuelo que los balcones o voladizos cerrados.

4.3.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el Art. 3.2.3, apartado H, en la zona 2 que aquí se regula se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Los edificios de tres plantas, con o sin ático, cuya parcela o parcelas colindantes no están edificadas, deberán tratar la medianera de la última planta con los mismos materiales que los de fachada.
2. Los edificios destinados a actividades permitidas no residenciales, deberán mantener en su composición de fachada las características propias de los edificios de tipología predominantes, cuidando especialmente la escala y tratamiento de los accesos en planta baja.

4.3.5 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóvil ligero por vivienda en la categoría Rpf y de una plaza por cada 100 m² útiles o fracción en la categoría Rcm, a excepción de las promociones Rpf en parcelas inferiores a 300 m², a las que no se les exigirá reserva de aparcamiento.

En casos de categorías Rpf y Rcm, en las que a la planta baja no se le asigna uso, deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Si se le asigna, la reserva será la que corresponda según el uso.

Uso Industrial: no se exige

Uso Almacén: para superficies construidas superiores a 500 m²: una plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

Uso Terciario:

- a) Comercial: Los establecimientos de carácter terciario comercial cuya superficie construida sea superior a 500 m² deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior y aparcamiento, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona. En estos casos, la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.
b) Oficinas: para superficies construidas superiores a 500 m²: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.
c) Recreativo: a los bares, cafeterías, restaurantes y pubs, cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exigirá reserva de aparcamiento.

El resto de actividades deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior y aparcamiento, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona. En estos casos, la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.

d) Servicios: a los servicios cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exigirá reserva de aparcamiento. Para mayores superficies se exigirá 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, excepto tanatorios cuya reserva será de 1 plaza por cada 5 personas de ocupación.

e) Hotelero: Sólo para una superficie construida superior a 500 m², 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Uso Dotacional:

Sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

En caso de Dotacional Escolar, el número de plazas será igual al de unidades docentes. En todo caso se aplicarán las normas de la Conselleria competente.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrolla.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.4 ZONA DE BAJA DENSIDAD (ZONA 3)

Se denomina zona de baja densidad, a la compuesta por manzanas con clara tendencia a acoger residencias unifamiliares con parcela ajardinada. Estos se ubican, en su mayor parte, en la zona norte del casco urbano, que resulta ser la zona más próxima a la montaña, con mejores condiciones climáticas y ambientales para tipologías de esa clase.

4.4.1 USOS

Como uso dominante se establece el residencial unitario.

Como usos compatibles se admiten:

a) Los terciarios, TCO 1Aa, artículo 2.4.6.

b) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6.

c) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.

d) Uso recreativo, Tre 1, artículo 2.4.6, excepto bares con ambientación musical y pubs (969.6).

e) Servicios, Ser 1 excepto tanatorios, artículo 2.4.6.

f) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.

g) Aparcamiento, Par. 1a, Par 1b y Par 1c, artículo 2.4.9.

Las definiciones de usos se contienen en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

4.4.2 TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada. (Las viviendas pareadas deberán pertenecer a una misma promoción). Para usos no residenciales permitidos, se admiten tipos específicos o edificios de carácter singular, siempre que se adecuen a las condiciones del presente artículo y queden integrados en su entorno.

4.4.3 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: En el caso de viviendas aisladas, la parcela mínima será de 400 m², con un ancho mínimo de la fachada de 10 m.

En el caso de viviendas pareadas, para cada una de ellas, la parcela mínima será de 300 m² y el ancho de fachada mínimo de 7'5 m.

Las parcelas que no cumplan dichas condiciones mínimas serán inedificables, no pudiéndose acoger a lo dispuesto por el artículo 3.2.3 apartado A.

2. Superficie ocupable en planta: La ocupación máxima de las parcelas será de un 25% en el caso de vivienda unifamiliar aislada y de un 35% en el caso de viviendas pareadas.

Para las construcciones auxiliares se permitirá hasta un máximo de ocupación de un 10% en su conjunto, debiendo quedar el resto de la parcela libre y ajardinada en su mayor parte.

3. Alineaciones, retiros y separación de lindes: El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación se retirará de la alineación oficial un mínimo de 4 m y de los lindes laterales y posteriores un mínimo de 3 m.

4. Las construcciones auxiliares se atenderán a lo dispuesto en el Art. 3.2.4 apartado B.

5. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos en las edificaciones principales, (una planta las construcciones auxiliares).

6. Cambras y buhardillas: Se autorizará la habilitación del espacio bajo cubierta (denominado comúnmente buhardilla) siempre y cuando se respeten todas las condiciones del presente artículo, en especial el referente a cubiertas, y se realice la apertura de huecos al exterior de forma integrada en sus superficies, es decir, sin abuhardillados.

7. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya superficie no exceda la de la planta baja. La altura máxima de los semisótanos sobre el plano de referencia será de 1,30 m.

8. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, teniendo las primeras una pendiente máxima del 40%.

9. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total será de 9 m.

10. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0'5 m²/m² en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, y de 0'6 m²/m² en el caso de unifamiliares pareadas.

4.4.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el Art. 3.2.3 apartado H, en la zona 3 que aquí se regula, se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Las edificaciones respetarán en su composición y materiales las características propias de los tipos de construcción de nuestra zona geográfica, evitando soluciones foráneas como tejados de pizarra, cubiertas mansardas, buhardillas, etc.

2. Se tendrá especial cuidado y conservación de los elementos de jardinería y arbolado, tanto en orden al mantenimiento estético de la zona como en evitación de daños a terceros.

4.4.5 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial

Con carácter general, se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda

Uso Terciario

- d) Comercial: No se exige.
- e) Oficinas: No se exige.
- f) Recreativo: No se exige.
- g) Servicios: cuando la superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exigirá reserva de aparcamiento. Para mayores superficies se exigirá 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- h) Hotelero: sólo para una superficie construida superior a 500 m², 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Uso Dotacional

Sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrola.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.5 ZONA BUSQUEITA (ZONA 4)

4.5.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Los parámetros urbanísticos empleados en las presentes Normas Urbanísticas, se rigen por las establecidas en el Art. 3.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Montserrat. Para completar este, definiremos los siguientes términos.

Cuerpos salientes o vuelos. Son aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la fachada son de directa utilización por la persona, tales como balcones, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones.

- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano, por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 80 cm.
- b) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento en que cada uno de sus parámetros verticales se encuentra acristalado en no menos del 50 por ciento de su superficie, con una longitud de vuelo a 80 cm y una anchura total no superior a 5 m. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 m a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.
- c) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

4.5.2 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

La parcela mínima edificable deberá poseer una superficie superior o igual a 100 m², de los cuales al menos 50 m² corresponderán a suelo edificable residencial. Su anchura en la "alineación oficial" deberá ser superior o igual a 5 m. Los ángulos formados por esta alineación y los linderos interiores se encontraran entre los 75 y 105 grados sexagesimales. Se podrá inscribir un rectángulo de 4 x 12 m, coincidiendo uno de sus lados con la alineación oficial.

A los efectos del cumplimiento de estas determinaciones contabilizará tanto el suelo edificable residencial, como el calificado de espacio privado.

4.5.3 REQUISITOS MÍNIMOS DE LAS PARCELAS EN SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL.

1. La construcción en las parcelas calificadas de Edificable Residencial se ajustara a los siguientes requisitos:

- a) Las edificaciones contarán, como máximo, con el número de plantas señalado en el plano número 11 "volumen y usos" del Plan Parcial del Suelo Urbanizable No Programado Residencial, Busqueita. Información que además queda reflejada en la Ficha de la Zona Urbanística N.º 4
- b) La altura máxima de cornisa será de 10 m para las edificaciones de III plantas, y de 4 m para las de una.
- c) La altura total máxima es de 13 m y 5 m, respectivamente.
- d) La altura libre mínima entre forjados es de 2,60 m.
- e) Se podrán realizar cuerpos volados sobre los espacios públicos o privados libres de edificación.

2. La edificación debe ubicarse en la parcela conforme a las alineaciones, retranqueos y profundidad edificable grafiados en el plano adjunto a la Ficha de la Zona Urbanística y que a continuación se especifican:

- a) En la MANZANA TIPO 1, la distancia al linde frontal es de 5 m. La profundidad edificable de las tres plantas permitidas es de 12 m.
- b) En la MANZANAS TIPO 2, la ocupación permitida en planta baja es del 100%. En las dos plantas superiores la edificación presentará un retranqueo a vial de 6 m y una profundidad edificable de 12 m.
- c) En la SEMIMANZANA TIPO 3, la ocupación permitida en planta baja es del 100%. En las dos plantas superiores la edificación presentará un retranqueo a vial de 5 m y una profundidad edificable de 12 m.
- d) Las MANZANAS TIPO 4, la edificación se alineará a vial y tendrá una profundidad edificable de 12m en las tres plantas. Por otro lado, la distancia al linde recayente a la zona verde pública será de 4,5 m.

4.5.4 CUERPOS VOLADOS

Los cuerpos volados sobresaldrán de la alineación del bloque, como máximo, 80 cm, y podrán ser del tipo bacón o mirador. Con el tipo mirador no se podrán realizar más del 50 % de la superficie total volable.

Los balcones no podrán cerrarse por elementos constructivos el frente y los laterales. Para su protección contarán con una barandilla de 1,10 m de altura, calzada, realizada con elementos metálicos (acero, forja, fundición, aluminio, etc.), de fábrica con ladrillo cara vista, enfoscadas y pintadas o con revoco mono-capa, plásticos (P.V.C., metacrilato, etc.), madera o similares.

Los miradores son cuerpos volados que poseen todos sus lados cerrados. Sus cerramientos exteriores están contruidos, al menos en un 50 %, por elementos transparentes. A los efectos del cálculo del aprovechamiento se contabilizara la superficie volada del tipo mirador.

4.5.5 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se podrán construir sótanos y semisótanos. El volumen de los sótanos no contabilizara a los efectos del conjunto de la edificabilidad volumétrica, en los semisótanos solo contabilizara en volumen que sobrepasen la cota de referencia.

En ningún caso la cara superior del forjado podar sobrepasar en 1,20 metros la altura de la rasante oficial.

4.5.6 ESPACIO LIBRE PRIVADO

En el espacio libre privado, como regla general, no se podrán realizar construcciones. No obstante, podrán autorizarse pequeñas construcciones complementarias, siempre que se encuadren en los supuestos siguientes:

- a) Vallas de cerramiento con elementos opacos hasta 1 m de altura, pudiéndose completar hasta un total de 2,50 m con reja o cualquier otro elemento permeable.
- b) Cubiertas para la protección de vehículos, con una superficie máxima de 16 m² sin cerramientos laterales y separándose de las vallas y edificaciones, al menos 50 cm. Los materiales empleados en la terminación de los mismos estarán en consonancia con la edificabilidad principal y deberá contar con la calidad suficiente para estar al aire libre. Queda prohibido el uso de placas de fibrocemento y planchas de acero galvanizado.

c) No se podrá utilizar como cubierta pisable, por lo que su acabado y forma lo impedirá manifiestamente.

4.5.7 TRATAMIENTO DE DOTACIONES PÚBLICAS

Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Ocupación máxima de parcela por la edificación, el 60 por ciento.
- b) Número máximo de plantas, 3.
- c) Altura máxima de cornisa, 12 m.
- d) Altura máxima total, 15 m.
- e) Se podrán realizar cuerpos volados.
- f) Se podrán construir sótanos ocupando total o parcialmente la parcela calificada de dotacional pública.

En la superficie no ocupada por la edificación se podrán realizar construcciones complementarias, tales como vallas, y aparcamientos cubiertos, estando limitada la superficie cubierta para aparcamiento al 40 por ciento del espacio no ocupado por la edificación.

4.5.8 TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES

En las zonas verdes se podrá realizar aquellas obras e infraestructuras necesarias para la adecuación del espacio a fin de esparcimiento al aire libre a que está destinado, tales como obras de urbanización, alumbrado público, estructuras de mobiliario urbano, pérgolas, anfiteatros, umbráculos etc.

Se podrá realizar construcciones complementarias tales como aseos públicos, kioscos, almacén de jardinería, gradas etc. siempre que su superficie total construida no supere el 2 % de la superficie total. La altura máxima será de 5 m.

4.5.9 TRATAMIENTO EN ELEMENTOS EXTERIORES

Todas las edificaciones que se realicen en este sector deberán de disponer de un tratamiento noble en sus elementos exteriores, incluso la cubierta y las medianeras. Se entiende por tratamiento noble de cerramientos verticales los siguientes:

- a) Fábricas de materiales resistentes (cerámicos, de hormigón, etc.), con elementos vistos perfectamente rejuntados y limpios. Estos elementos tendrán un acabado tal que su fabricante los recomiende para ser vistos.
- b) Revestimientos de fábricas de materiales vistos, como elementos resistentes a los fenómenos atmosféricos y de colores homogéneos y estables, tipo granulite, estucados, etc.
- c) Pintura para exterior resistente a los agentes atmosféricos. Por ejemplo pinturas pétreas, pinturas silicocalcáreas, esmaltes, lacas, etc.
- d) Aplacados con materiales nobles como piedras naturales, piedras artificiales, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior, etc.

Todos los materiales utilizados tendrán los tratamientos adecuados para que permanezcan inalterables al aire libre.

4.5.10 USOS

El uso dominante en el sector es el residencial unitario Run, múltiple Rpf y comunitario Rcm, entre medianeras, que tiene como misión el alojamiento permanente.

Se entienden compatibles con la implantación de viviendas los siguientes usos:

- a) Los industriales, IND-1, artículo 2.4.5.
- b) Los terciarios, TCO 1Aa, TCO 1Ab, artículo 2.4.6.
- c) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6.
- d) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.
- e) Uso recreativo, Tre 1, artículo 2.4.6, excepto bares con ambientación musical y pubs (969.6).
- f) Servicios, Ser 1 y Ser 2, artículo 2.4.6, excepto tanatorios.
- g) Almacén, Alm 1a, artículo 2.4.7.
- h) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.
- i) Aparcamiento, Par. 1 y Par. 2, artículo 2.4.9.

Las definiciones de usos se contienen en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

4.5.11 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda en las categorías Rpf y Run, y de una plaza por cada 100 m² útiles o fracción en la categoría Rcm, a excepción de las promociones Rpf en parcelas inferiores a 300 m², a las que no se les exigirá reserva de aparcamiento.

En casos de categorías Rpf y Rcm, en las que a la planta baja no se le asigna uso, deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Si se le asigna, la reserva será la que corresponda según el uso.

Uso Industrial: no se exige

Uso Almacén: no se exige

Uso Terciario:

- a) Comercial: Los establecimientos de carácter terciario comercial cuya superficie construida sea superior a 500 m² deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior y aparcamiento, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona. En estos casos, la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.
- b) Oficinas: para superficies construidas superiores a 500 m²: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.
- c) Recreativo: no se exige
- d) Servicios: a los servicios cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exigirá reserva de aparcamiento. Para mayores superficies se exigirá 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, excepto tanatorios cuya reserva será de 1 plaza por cada 5 personas de ocupación.
- e) Hotelero: Sólo para una superficie construida superior a 500 m², 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Uso Dotacional:

Sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

En caso de Dotacional Escolar, el número de plazas será igual al de unidades docentes. En todo caso se aplicarán las normas de la Consellería competente.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrolla.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.6 ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS (ZONA 5)

4.6.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos empleados en las presentes Normas Urbanísticas, se rigen por las establecidas en el Art. 3.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Montserrat. Para completar este, definiremos los siguientes términos.

Cuerpos salientes o vuelos: Son aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la fachada son de utilización por las personas, tales como, balcones, miradores, terrazas, balconadas y cuerpos volados:

- a) Balcón: es el cuerpo saliente abierto que sirve un solo vano, por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 80 cm.
- b) Mirador: es el cuerpo saliente exento, en el que sus paramentos verticales se encuentran acristalados en no menos del 50 % de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 80 cm y una anchura total no superior a 5 m. En esquina podrá tener una anchura máxima de 5 m a cada lado, medidos sobre alineación de fachada.
- c) Cuerpo volado: es el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

4.6.2 PARCELACIONES

1. Dimensiones de la parcela:

- a) En el caso de viviendas aisladas, la parcela mínima será de 400 m², con un ancho mínimo de fachada de 10 m.
- b) En el caso de viviendas pareadas, para cada una de ellas, la parcela mínima será de 300 m², y el ancho de fachada mínimo de 7,50 m.
- c) En el caso de viviendas en hilera, la parcela mínima será de 1.200 m², con al menos uno de sus lindes de 20 m de longitud, y con una longitud máxima del bloque en hilera de 50 m, siendo la separación entre bloques de 5 m como mínimo.

2. Superficie ocupable en planta:

- a) La ocupación máxima de la parcela será de 50 % en todos los casos.
- b) Para las construcciones auxiliares se permitirá un máximo de ocupación de un 10 % en su conjunto, debiendo quedar el resto de parcela libre y ajardinada en su mayor parte.
- c) Con la tipología UFH, las construcciones auxiliares ocuparan 10,00 m² de superficie como máximo, sin contar el garaje que podrá tener una superficie máxima de 20,00 m². Así mismo en cada parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 200,00 m² de parcela o fracción superior a 150,00 m². Cada vivienda dispondrá de una parcela mínima de 125,00 m² con 40,00 m² libres de edificación formando jardín.
- d) En el caso de tipología UFH, se podrá establecer zonas o servicios comunes permitiéndose instalaciones deportivas, siendo la superficie ajardinada del 50 %. La superficie cerrada en la zona común que se destine a uso, computara a efectos de edificabilidad. El espacio libre común permitirá inscribir un círculo de 12,00 m de diámetro mínimo.

3. Alineaciones, retiros y separación a lindes:

- a) El vallado de las parcelas se ajustara a las alineaciones definidas en los planos de ordenación.
- b) La edificación se retirara de la edificación oficial un mínimo de 4,00 m, y de los lindes laterales y posteriores un mínimo de 3,00 m.
- c) Las construcciones auxiliares se entenderán a lo dispuesto en el artículo 3.2.4 apartado B.
- d) En las edificaciones en hilera (UFH), podrá adosarse a la alineación el garaje en una planta sin sobrepasar el 50 % de la longitud de la fachada, con no más de 6,00 m de profundidad edificable, y con una superficie máxima de 20,00 m². Asimismo podrán adosarse a lindes laterales edificaciones auxiliares, no pudiendo ocupar más del 25 % de la longitud de uno de los lindes laterales, ni tener una superficie superior a 10,00 m², no pudiendo adosarse a la edificación principal.

4.6.3 SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL

Las edificaciones se ajustaran a los siguientes requisitos:

1. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos en las edificaciones principales, y de una planta en las edificaciones auxiliares.
2. Cambras y buhardillas: Se autorizará la habilitación del espacio bajo cubierta (denominado comúnmente buhardilla) siempre y cuando se respeten todas las condiciones del presente artículo y se realice la apertura de huecos al exterior de forma integrada en sus superficies, es decir, sin abuhardillados.
3. Sótanos y semisótanos: Se permiten la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya superficie no exceda de la planta baja. La altura máxima del plano inferior del forjado sobre el terreno será de 1,20 m. El volumen de los sótanos no contabilizará a los efectos del conjunto de edificabilidad volumétrica, en los semisótanos solo contabilizará el volumen que sobrepase la cota de referencia.
4. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, teniendo las primeras una superficie máxima del 40 %.
5. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 7,00 m y la altura máxima total será de 9,00 m, para las edificaciones de dos plantas, y de 4,00 m y 6,00 m respectivamente para las de una planta. La altura máxima de cornisa de las edificaciones auxiliares y garajes será de 2,50 m, y la altura máxima total de 4,00 m. En edificación residencial, la altura mínima libre entre forjados será de 2,60 m.
6. Edificabilidad: La edificabilidad máxima neta en parcela será la que le adjudique el Proyecto de Reparcelación. En el caso de segregación de parcelas la edificabilidad resultante será proporcional a su superficie.
7. Cuerpos volados: Sobresaldrán de la alineación del bloque, como máximo 80 cm y podrán ser del tipo bacán o mirador. Con el mirador no se podrá realizar más del 50 % de la superficie total volable.

Los balcones no podrán cerrarse por elementos constructivos ni al frente ni en los laterales, contando para su protección con una barandilla de 1,10 m de altura, calada, realizada con elementos metálicos (acero, forja, fundición, aluminio, etc.), asimismo podrá ser de fábrica de ladrillo cara vista, enfoscadas y pintadas, o con revocos monocapa, plásticos (PVC, metacrilatos etc.), madera o similares.

Los miradores son cuerpos volados que poseen todos sus lados cerrados, estando sus cerramientos exteriores contruidos por al menos el 50 % de elementos transparentes. A los efectos del cálculo del aprovechamiento se contabilizara la superficie volada del tipo mirador.

4.6.4 DOTACIONES PÚBLICAS

Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Ocupación máxima de parcela por la edificación, el 60 por ciento.
- b) Número máximo de plantas, 2.
- c) Altura máxima de cornisa, 7m.
- d) Altura máxima total, 9 m.
- e) Se podrán realizar cuerpos volados.
- f) Se podrán construir sótanos o semisótanos.

En la superficie no ocupada por la edificación se podrán realizar construcciones complementarias, siendo limitada la superficie cubierta al 40 por ciento del espacio no ocupado por la edificación.

4.6.5 ZONAS VERDES

En las zonas verdes se podrán realizar aquellas obras e infraestructuras necesarias para la adecuación del espacio, tales como obras de urbanización, mobiliario urbano, pérgolas, anfiteatros, umbráculos, etc.

En las zonas verdes se podrán realizar construcciones complementarias tales como aseos públicos, quioscos, etc. siempre que la superficie construida no supere el 2 por ciento de la superficie total, con una altura máxima de cornisa de 5 m.

4.6.6 ESPACIO LIBRE PRIVADO

En el espacio libre privado, como regla general, no podrán realizarse construcciones. No obstante, podrán autorizarse pequeñas construcciones complementarias, de acuerdo con los siguientes supuestos:

- a) Vallas de cerramiento con elementos opacos hasta 1,00 m de altura, pudiéndose completar hasta 2,50 m con elementos permeables.
- b) Cubiertas para la protección de vehículos, con una superficie máxima de 16 m² sin cerramientos laterales, y separándose de las vallas y edificaciones al menos 50 cm. Los materiales empleados estarán en consonancia con la edificación principal, estando prohibidas las placas de fibrocemento y galvanizado. No se podrá utilizar como cubierta pisable, por lo que su acabado y forma lo impedirá.

4.6.7 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Todas las edificaciones que se realicen en este Sector, deberán disponer de un tratamiento noble en sus elementos exteriores, incluida la cubierta y las medianeras. Se entiende por tratamiento noble de cerramientos verticales los siguientes.

- a) Fábricas de materiales resistentes (cerámicos, de hormigón, etc) con elementos vistos perfectamente rejuntados y limpios. Estos elementos tendrán un acabado final tal que su fabricante los recomiende para ser vistos.
 - b) Revestimiento de fábrica de materiales vistos, con elementos resistentes a los fenómenos atmosféricos, con colores homogéneos y estables, tipo granulite, estucados, etc.
 - c) Pinturas para exterior, resistentes a los agentes atmosféricos, como pinturas pétreas, pinturas silicocalcáreas, esmaltes, lacas, etc.
 - d) Aplacados con materiales nobles, como piedras naturales, piedras artificiales, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior.
- Todos los materiales utilizados, tendrán los tratamientos adecuados para que permanezcan inalterables al aire libre.

2. Las cubiertas deberán tener una calidad y presencia similar a las fachadas, por ello queda prohibido, es su terminación, placas de fibrocemento y acero galvanizado, embreados, así mismo cualquier otro material no adecuado al uso residencial.

3. Los espacios libres privados, dispondrán de sistemas de recogida de agua de lluvia, estarán vallados y las construcciones complementarias estarán integradas, estética y compositivamente con la edificación principal. El suelo se pavimentará o se ajardinará.

4. Cuando por no agotar la volumetría permitida, se quedaran medianeras vistas, el causante de esta situación, deberá dar un tratamiento a estos parámetros, de tal forma que se integren con el resto de la edificación.

4.6.8 USOS

Como uso dominante se establece el residencial de vivienda unitaria Run. El tipo de vivienda será el de Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada o en Hilera, (las viviendas pareadas o en hilera deben pertenecer a la misma promoción).

Al tipo de vivienda unifamiliar aislada o pareada la denominamos UFA, y a la vivienda unifamiliar agrupada o en hilera la denominamos UFH.

Como usos compatibles se admiten:

- a) Los industriales, IND-1, artículo 2.4.5.
- b) Los terciarios, TCO 1Aa, artículo 2.4.6.
- c) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.
- d) Uso recreativo, Tre 1, artículo 2.4.6, excepto bares con ambientación musical y pubs (969.6).
- e) Servicios, Ser 1, excepto tanatorios y clínicas veterinarias, artículo 2.4.6.
- f) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.
- g) Aparcamiento, Par. 1a, Par 1b y Par 1.c, artículo 2.4.9.

4.6.9 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial: con carácter general, se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Uso Industrial: No se exige.

Uso Terciario: No se exige.

Uso Dotacional: Sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrolle.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.7 ZONA INDUSTRIAL (ZONA 6)

Esta zona desaparece de las NNUU, al quedar toda la zona industrial regulada en el siguiente artículo.

Artículo 4.8 ZONA INDUSTRIAL (ZONA 7)

Se denomina Zona Industrial a las zonas con tal uso, a ambos márgenes de la carretera CV-405 de Torrent a Montroi, que en los planos vienen denominadas como zona industrial. Se trata de zonas que albergan actividades de tipo industrial y otros usos.

4.8.1 USOS

Se determina como uso dominante, y tal como se define y subdivide en el artículo 2.4.5, el uso industrial en todas sus clases y categorías, con la excepción de:

- Todas las actividades especificadas en el Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

- Todas las actividades especificadas en el Anexo II de la Ley 6/2014:

• 5. Gestión Residuos, 5.3 Instalaciones de tratamiento de deyecciones ganaderas líquida (purines) por incineración o co-incineración, compostaje, eliminación en vertedero o utilización en plantas de biogás.

• 9. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, en concreto:

o 9.4. Eliminación o aprovechamiento de canales o desechos de animales con una capacidad de tratamiento igual o inferior a 10 toneladas por día.

o 9.5 Instalaciones para la cría intensiva de aves de corral o de cerdos

o 9.6 Instalaciones para la cría intensiva de otros animales.

o 9.7 Instalaciones para la acuicultura intensiva (excluidas las instalaciones de mar abierto) que tenga una capacidad de producción superior a 25 toneladas año.

o 9.8 Instalaciones para el almacenamiento o acondicionamiento de materias fecales y otras enmiendas orgánicas independientes de la actividad principal, con superficie superior a 100 m².

o 9.11 Tratamiento y transformación de materia prima animal y/o vegetal no incluidos en otros epígrafes con una capacidad de producción superior a 10 toneladas por día.

• 13. Otras actividades

o 13.4.11 Campings y similares

o 13.4.16 Pistas permanentes de carreras y de pruebas, para vehículos motorizados

Como usos compatibles se consideran:

a) Terciarios, TCO₂ y TCO₃, artículo 2.4.6

b) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6.

c) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6.

d) Uso recreativo, Tre, en todas sus categorías, artículo 2.4.6.

e) Servicios, Ser, en todas sus categorías, artículo 2.4.6.

f) Almacén, Alm, en todas sus categorías, artículo 2.4.7.

g) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.

h) Aparcamiento, PAR, en todas sus categorías, artículo 2.4.9.

i) Residencial: sólo viviendas vinculadas a industria o comercio que requiera su guarda o atención permanente.

En la calle Arts Grafiques, situada en la Zona Industrial Sector 1, el nivel sonoro máximo tendrá como límite el establecido en el Anexo 2 de la Ley 7/02 de Protección de la Contaminación Acústica, que habla de los niveles de uso residencial, que son 55 db (A) durante el día y 45 db (A) durante la noche.

Las actividades posibles a implantar en dicha calle serán las sujetas a régimen de Declaración Responsable Ambiental (DRA) y Comunicación de Actividades Inocuas (CAI), especificadas en la legislación ambiental vigente.

Las determinaciones sobre la regulación de usos se contienen en el artículo 2.4.3 de estas Normas Urbanísticas.

4.8.2 TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de nave entre medianeras y el de nave aislada o exenta, tal como se define en el Art. 3.2.2.

4.8.3 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: La parcela mínima será de 300 m², con un a vial público con una anchura mínima de 10 m.

No será de aplicación lo dispuesto en el Art. 3.2.3 apartado A punto 2. Se permitirá la edificación sobre parcela en régimen de comunidad o condominio siempre que se cumplan los requisitos contenidos en el Art. 3.2.3 apartado A punto 3.

2. Superficie ocupable en planta: La ocupación máxima de las parcelas será del 80%.

3. Alineaciones y retranqueos: Las alineaciones son las definidas en los planos de ordenación. El retranqueo mínimo a la alineación de fachada será de 5 m y el retranqueo mínimo a los lindes laterales y posteriores será de 3 m, salvo que se trate de tipología de nave entre medianeras, en cuyo caso no será preceptivo el retranqueo o retranqueos laterales, pero sí los posteriores.

4. Número de plantas: No se determina número de plantas, salvo en edificaciones para usos no industriales que tendrán un número máximo de dos plantas.

5. Alturas: Será la que el proceso industrial necesite. En edificaciones no industriales y en edificaciones complementarias a la industrial situadas fuera de su volumen la altura máxima de cornisa será de 10 m. y la total de 13 m.

No se determina el número máximo de plantas, salvo en edificaciones para usos no industriales que tendrán un número máximo de dos plantas.

6. Sótanos y semisótanos: Se permiten los semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades de la industria. Pero solo podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local. También se admitirán sótanos cuando su existencia se justifique debidamente, no permitiéndose su utilización como locales de trabajo o de vivienda.

7. Patios interiores: Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limiten y que tengan huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos, o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

8. Edificabilidad: La edificabilidad neta sobre parcela es de 1,4 m²t/m²s.

4.8.4 RESERVA DE APARCAMIENTO Y CONDICIONES DEL FRENTE DE FACHADA

1. Aparcamientos:

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima que según el uso será la siguiente:

INDUSTRIAL Y ALMACÉN:

1 plaza por cada 200 m² construidos.

TERCIARIO:**a) Comercial.**

Los establecimientos de carácter terciario comercial cuya superficie construida sea superior a 500 m² deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior y aparcamiento, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona. En estos casos, la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.

b) Oficinas.

La reserva de aparcamiento se realizará a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida para tal uso.

c) Recreativo.

A los bares, restaurantes y pubs cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exigirá reserva de aparcamiento.

El resto de actividades terciarias deberán prever en proyecto la resolución de los problemas de circulación interior y aparcamiento, así como la ausencia de impacto en el tráfico rodado general de la zona. En estos casos, la reserva de aparcamiento se realizará de acuerdo con la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de 1 plaza por cada 5 personas.

d) Servicios.

La reserva de aparcamiento se realizará a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida para tal uso, excepto tanatorios cuya reserva será de 1 plaza por cada 5 personas de ocupación.

DOTACIONAL: 1 plaza por cada 5 personas de ocupación.

En el caso de Dotacional Escolar el número de plazas será igual al número de unidades docentes.

El aparcamiento podrá ser dentro de la edificación o fuera de ella, pero siempre dentro de la parcela donde se ubique la actividad. En el caso de que ello no fuera posible, se admite la posibilidad de su ubicación en parcela situada a una distancia inferior a 200 m medidos sobre el vial.

Para el cálculo de la ocupación o aforo se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI (Seguridad en caso de incendio) o Norma que lo sustituya.

2. Frentes de fachada: Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a) Los edificios de oficinas o bloques representativos deberán ubicarse frente a la vía pública de acceso a la parcela.

b) En los espacios resultantes de los retranqueos, queda prohibido el uso de los mismos como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar el buen aspecto de la zona.

4.8.5 CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el Art. 3.2.3 apartado H, se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Se prohíben los elementos estilísticos disonantes con el entorno.

2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

3. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

5. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

6. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Artículo 4.9 URBANIZACIONES (ZONA 8)

Se denominamos Urbanizaciones a las zonas residenciales que, en su día, fueron objeto de planeamiento parcial, el cual incluía, como es preceptivo, normativa y ordenanzas. Son las que a continuación se relacionan, constando su delimitación y denominación en los planos de ordenación:

- Tos Alt.
- El Flare.
- N^a Sra. de la Asunción.
- Huerto de la Rabassa.
- Monte Rosado.
- Colinas de Venta Cabrera.
- Monte Cabrera.
- Virgen de Montserrat.
- Maset del Pou.
- El Alt.
- Montur.

4.9.1 USOS

Como uso dominante y exclusivo se establece el residencial unitario.

Como usos compatibles se admiten:

a) Los terciarios, TCO 1Aa, artículo 2.4.6, siempre y cuando estén destinados a dar servicio exclusivamente a la urbanización.

b) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.

Se permite la implantación de pequeñas infraestructuras de servicios urbanos (como depósitos de agua, pequeñas depuradoras comunitarias con capacidad para dar servicio hasta 1.200 habitantes equivalentes, estaciones de bombeo, transformadores de energía, etc.), de uso exclusivo para la comunidad, conforme a lo establecido en la legislación sectorial y ambiental que corresponda.

c) Aparcamiento, Par. 1a, Par 1b y Par 1c, artículo 2.4.9.

Se permitirá la instalación de paneles para la producción de energía solar fotovoltaica integrados en la cubierta de la edificación.

No se permitirá la tenencia de animales que no sean los que normalmente conviven con las personas, quedando expresamente prohibido el uso ganadero en general o la cría de cualquier especie, ni siquiera como actividad de ocio.

4.9.2 TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de Vivienda Unifamiliar Aislada.

4.9.3 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: La parcela mínima será de 400 m² en todas las urbanizaciones salvo en las de Monte Cabrera, donde será de 900 m², El Flare donde será de 750 m², Maset del Pou donde será de 700 m² y Tros Alt donde será de 600 m².

El ancho mínimo de fachada de las parcelas será de 14 m en todas las urbanizaciones. No será de observancia este requisito, para las parcelas situadas en fondo de saco.

Las parcelas que no cumplan dichas condiciones mínimas serán inedificables, con la excepción de lo dispuesto por el Art. 3.2.3 apartado A, punto 2.

Se permitirá la edificación sobre parcela en régimen de comunidad o condominio siempre que se observen todas las determinaciones del presente artículo y se cumplan los requisitos contenidos en el Art. 3.2.3 apartado A, punto 3.

2. Superficie ocupable en planta: La ocupación máxima de las parcelas será de un 30% en todas las urbanizaciones, salvo en la de Monte Cabrera que será de un 25%.

Para las construcciones auxiliares se permitirá hasta un máximo de ocupación de un 10% en su conjunto, debiendo quedar el 60% restante (65% en Monte Cabrera) de la parcela libre, y ajardinado en su mayor parte.

3. Alineaciones, retiros y separación de lindes: El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación se retirará de la alineación oficial un mínimo de 5 m y de los lindes laterales y posteriores un mínimo de 3 m. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones preexistentes con retiros permitidos en su correspondiente Plan Parcial. Las construcciones auxiliares se atenderán a lo estipulado en el Art. 3.2.4. apartado B.

4. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos en las edificaciones principales (una planta las construcciones auxiliares).

5. Cambras y buhardillas: Se autorizará la habilitación del espacio bajo cubierta (denominado comúnmente buhardilla) siempre y cuando se respeten todas las condiciones del presente artículo, en especial el referente a cubiertas, y se realice la apertura de huecos al exterior de forma integrada en sus superficies, es decir, sin abuhardillados.

6. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya superficie no exceda la de la planta baja. La altura máxima del semisótano sobre el plano de referencia será de 1,30 m.

7. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, teniendo las primeras una pendiente máxima del 40%. En el caso de Montur será de 45%.

8. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 8 m y la altura máxima total (cumbreira) será de 10 m.

9. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0'5 m²/ m².

4.9.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el artículo 3.2.3 apartado H, se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Las edificaciones respetarán en su composición y materiales las características propias de los tipos de construcción de nuestra zona geográfica, evitando soluciones foráneas, como tejados de pizarra, cubiertas mansardas, buhardillas, etc.

2. Se tendrá especial cuidado y conservación de los elementos de jardinería y arbolado, tanto en orden al mantenimiento estético de la zona como en evitación de daños a terceros.

4.9.5 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial: con carácter general se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Uso Terciario: no se exige.

Uso Dotacional: sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrolla.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.10 COLONIAS (ZONA 9)

Se denomina Colonias a las zonas residenciales que, habiéndose desarrollado sin planeamiento previo, (como viviendas de fin de semana generalmente) han llegado a constituir núcleos importantes de suelo urbano y que el presente Plan General clasifica con dicha categoría.

Son las que a continuación se relacionan, constanding su delimitación y denominación en los planos de ordenación:

- Caña Primal I.
- Caña Primal II.
- Caña Primal III.
- Motor del Vicari.
- San Vicente.
- Mojón Blanco.
- Corral de Chupeno.
- Casa Blanca.
- Monte Rosado.
- Lloma Vaquera.
- La Amistad.
- San Joaquín.
- Bonvent.
- Làcova.
- Baixauli.
- Mutxamel
- Costera Bonica
- Costera de L'Assagador

4.10.1 USOS

Como uso dominante se establece el residencial unitario.

Se entienden compatibles con la implantación de viviendas los siguientes usos:

- a) Los terciarios, TCO 1Aa, artículo 2.4.6.
 - b) Uso recreativo, Tre 1, artículo 2.4.6, excepto bares con ambientación musical y pubs (969.6).
 - c) Servicios, Ser 1, excepto tanatorios y clínicas veterinarias, artículo 2.4.6.
 - d) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano, como instalaciones de telefonía móvil, fija y televisión.
- Se permite la implantación de pequeñas infraestructuras de servicios urbanos (como depósitos de agua, pequeñas depuradoras comunitarias con capacidad para dar servicio hasta 1.200 habitantes equivalentes, estaciones de bombeo, transformadores de energía, etc.), de uso exclusivo para la comunidad, conforme a lo establecido en la legislación sectorial y ambiental que corresponda.
- e) Aparcamiento, Par. 1a, Par 1b y Par 1c, artículo 2.4.9.
 - f) Se permitirá la instalación de paneles para la producción de energía solar fotovoltaica integrados en la cubierta de la edificación.
 - g) No se permitirá la tenencia de animales que no sean los que normalmente conviven con las personas, quedando expresamente prohibido el uso ganadero en general o la cría de cualquier especie, ni siquiera como actividad de ocio.

4.10.2 TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será el de Vivienda Unifamiliar Aislada.

Se admitirán Viviendas Unifamiliares Pareadas siempre que pertenezcan a una misma promoción unitaria, se disponga de un mínimo de 400 m² de parcela y 10 m de fachada, por unidad de vivienda y se respeten las condiciones del presente artículo.

4.10.3 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Dimensiones de la parcela: La parcela mínima será de 800 m² en todas las colonias. El ancho mínimo de fachada de las parcelas será de 20 m. No será de observancia este requisito para las parcelas situadas en fondo de saco.

No obstante, se tendrá en cuenta lo dispuesto por el Art. 3.2.3.apartado A punto 2, pero siempre y cuando la parcela en cuestión disponga de un mínimo de 400 m² de superficie.

Se permitirá la edificación sobre parcela en régimen de comunidad o condominio siempre que se observen todas las determinaciones del presente artículo y se cumplan los requisitos contenidos en el Art. 3.2.3 apartado A, punto 3.

2. Superficie ocupable en planta: La ocupación máxima de las parcelas será de un 30% en todas las colonias. Para las construcciones auxiliares se permitirá hasta un máximo de ocupación del 10% en su conjunto, debiendo quedar el 60% restante libre, y ajardinado en su mayor parte.

3. Alineaciones, retiros y separaciones a lindes: El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación se retirará de la alineación oficial un mínimo de 5 m y de los lindes laterales y posteriores un mínimo de 3 m. Las construcciones auxiliares se atenderán a lo estipulado en el artículo 3.2.4, apartado B.

4. Número de plantas: El número máximo de plantas será de dos en las edificaciones principales, de una planta las construcciones auxiliares.

5. Cambras y buhardillas: Se autorizará la habilitación del espacio bajo cubierta, denominado comúnmente buhardilla, siempre y cuando se respeten todas las condiciones del presente artículo, en especial el referente a cubiertas, y se realice la apertura de huecos al exterior de forma integrada en sus superficies, es decir, sin abuhardillados.

6. Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción de una planta de sótano o semisótano, cuya superficie no exceda la de la planta baja. La altura máxima del semisótano sobre el plano de referencia será de 1,30 m.

7. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, teniendo las primeras una pendiente máxima del 40%.

8. Alturas: La altura máxima de cornisa será de 8 m y la altura máxima total será de 10 m.

9. Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0'5 m²/m².

4.10.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Además de las condiciones generales sobre estética determinadas por el artículo 3.2.3 apartado H, se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Las edificaciones respetarán en su composición y materiales las características propias de los tipos de construcción de nuestra zona geográfica, evitando soluciones foráneas como tejados de pizarra, cubiertas mansardas, buhardillas, etc.

2. Se tendrá especial cuidado y conservación de los elementos de jardinería y arbolado, tanto en orden al mantenimiento estético de la zona como en evitación de daños a terceros.

4.10.5 RESERVA DE APARCAMIENTO

Uso Residencial: con carácter general se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Uso Terciario: no se exige.

Uso Dotacional: sólo si generan aforos superiores a 500 personas: 1 plaza por cada 5 personas de aforo.

En el caso de Dotacional Escolar, el número de plazas será igual al de unidades docentes. En todo caso se aplicarán las normas de la Consejería competente.

Las reservas de aparcamiento en el uso Residencial, deberá hacerse en la parcela catastral donde se desarrolla.

En el resto de usos la reserva podrá realizarse en otra parcela situada en sus proximidades previa justificación de la imposibilidad de hacerlo en la misma, y no afectará a reservas ya vinculadas.

Artículo 4.11 SUB ZONAS DE ORDENANZAS

Además de las zonas generales y sub zonas de ordenanzas definidas anteriormente, en los documentos de desarrollo del Plan, tales como Planes Parciales y Planes de Reforma Interior, podrá definirse sub zonas de ordenanza, en las que sin alterar las condiciones básicas de la zona, usos predominantes, tipologías, podrán establecerse condiciones complementarias o alterar parámetros como parcela mínima, usos complementarios etc. Siempre en orden al mejor cumplimiento de los objetivos fijados para ese sector por el Plan General.

TÍTULO 5. REGIMEN DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 5.1 PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

1. Se procede a la catalogación de elementos individuales o conjuntos también de la conservación de la trama urbana.
2. De acuerdo con los principios generales de actuación, fichas tipo, nivel de protección, ordenanzas del Plan General y del resto de determinaciones de este catálogo, se permitirá realizar actuaciones de rehabilitación, reforma o ampliación.
3. Los edificios o elementos individuales o conjuntos no podrán ser demolidos.

4. Los elementos catalogados deberán disponer de las medidas necesarias para garantizar su estabilidad.
5. Por razones de seguridad, degradación, habitabilidad se podrán realizar obras de estabilización estructural a criterio del Ayuntamiento de Montserrat. Con informe previo de los técnicos municipales quienes establecerán esta excepcionalidad.
6. La demolición parcial de un elemento del catálogo en alguna parte del mismo que no este catalogado requerirá de aprobación municipal previo informe de los técnicos municipales.
7. Cualquier tipo de demolición no autorizada, con independencia de las medidas sancionadoras que determine el Plan General, supondrá la reconstrucción de todos los elementos total o parcialmente protegidos.
8. La situación de ruina de un elemento catalogado, producido por acción u omisión, supondrá la reconstrucción de todos los elementos total o parcialmente protegidos.
9. Cuando en cualquier elemento no catalogado del territorio se produzca cualquier hallazgo del tipo que fuese será comunicado al Ayuntamiento, pudiéndose por este paralizarse o limitarse la intervención. Paralización que podrá ser cautelara determinándose la provisionalidad y alcance de la limitación.
10. Se podrá ampliar el catálogo cuando justificadamente lo considere el Ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.
11. Será de obligado cumplimiento la legislación autonómica en materia de patrimonio. Y con ello las competencias de las distintas administraciones, tanto en conservación como tutela del Patrimonio Histórico Artístico.
12. Se procederá a la conservación de las estructuras de la trama urbana.
13. En los edificios del Núcleo Histórico Tradicional se potenciará la rehabilitación frente a la renovación.
14. Si en un edificio no catalogado se produjesen hallazgos de interés, el Ayuntamiento podrá, cautelarmente y provisionalmente por tiempo determinado, limitar las obras de intervención a las que se determinan para los edificios catalogados.

Artículo 5.2 DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES.

TIPOS:

1. OBRA MENOR.
2. CONSERVACIÓN.
3. RESTAURACIÓN.
4. REHABILITACIÓN.
5. SUSTITUCIÓN PARCIAL O AMPLIACIÓN.
6. RECONSTRUCCIÓN O REPOSICIÓN.
7. DE NUEVA PLANTA.

1. Obras menores.

Se consideran obras menores todas aquellas que no supongan modificaciones de volumen ni afecten a la estructura ni distribución de espacios del edificio, tales como sustitución de piezas de saneamiento, reparación de pavimentos, ligeros cambios de carpinterías sin modificación de huecos, reparaciones de la instalación eléctrica y de fontanería, impermeabilizaciones, vallado de parcelas y otras similares.

2. Conservación.

La obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración ni exterior ni interior.

Son de mantenimiento las obras precautorias que periódicamente debe ser usual realizar para mantener el buen estado de la edificación, así como la reparación de daños menores o incluso la reposición de instalaciones menores.

Son de consolidación las tendentes a reparar daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, reposición de elementos parcialmente desaparecidos cuyas características exactas puedan ser fijadas a partir del propio edificio por repetición de partes existentes tales como balcones, remates, etc. o por continuidad tales como cornisas, aleros, etc.

3. Restauración.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación existente degradada, impropia o alterada.

La restauración arqueológica comprende el ripristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y sin perjuicio de realizar, en casos de estricta necesidad, las supraestructuras necesarias para garantizar la máxima conservación del edificio o construcción, haciendo reconocibles tales obras, así como adecuándolas estéticamente al conjunto de la edificación.

Las obras de restauración con recuperación comprenden, además de las anteriores, la reposición de cuerpos, partes, o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o incluso la construcción de elementos, partes o cuerpos que sin haber existido nunca, es demostrable o presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido.

4. Rehabilitación.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico.

La rehabilitación con modernización comprende la implantación de nuevas instalaciones menores, sustitución de instalaciones menores o mayores, redistribución interior, apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes, sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos y acabados, o sustitución con variación del material de cobertura.

La rehabilitación con reforma comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por ejecución como por supresión de forjados o por variación de su cota y en general cualquier operación de intercomunicación), la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación o ventilación.

5. Sustitución parcial o ampliación.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar, o junto al ocupado por otras precedentes de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento.

6. Reconstrucción.

Obras cuya finalidad es levantar una edificación de nueva planta que reproduzca esencialmente las características de otra edificación preexistente.

7. Obras de nueva planta.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de un suelo completamente limpio de preexistencias arquitectónicas. Son obras de renovación edilicia y ajena a la conservación material del patrimonio.

Artículo 5.3 NIVELES DE PROTECCIÓN.

Conforme al artículo 77.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección.

Las obras permitidas para cada nivel de protección se adecuarán y no podrán exceder de las establecidas en los artículos 184, 185 y 186 del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), normativa que se transcribe en el siguiente artículo.

NIVEL 1.- o de PROTECCIÓN INTEGRAL.

El nivel de protección integral incluirá las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

NIVEL 2.- o de PROTECCIÓN PARCIAL.

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

NIVEL 3.- o de PROTECCIÓN AMBIENTAL.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

Artículo 5.4 INTERVENCIONES SEGÚN GRADO DE PROTECCIÓN

5.4.1. INTERVENCIONES EN GRADO DE PROTECCIÓN 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Tal como indica el Artículo 184 del ROGTU:

Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido.

No obstante, puede autorizarse:

- a) La demolición 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, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
- 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 el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

El Ayuntamiento analiza y decidirá conforme se determina en estas normas sobre la base de la documentación que se aporte en la petición de licencia. Todo ello con las limitaciones y posible intervención de otras administraciones según determina la legislación vigente.

5.4.2. INTERVENCIONES EN GRADO DE PROTECCIÓN 2. PROTECCIÓN PARCIAL

Conforme al artículo 185 del ROGTU, en caso de protección parcial pueden autorizarse:

- 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 forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, 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. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

En todo caso si se permitirán los usos autorizados en el espacio referido en la ordenación del P.G.O.U.

El Ayuntamiento analizará y decidirá conforme se determina en estas normas sobre la base de la documentación que se aporte en la petición de licencia incluso exigiendo razonadamente modificaciones o restauraciones que considere.

1. Obras de reforma:

Las reformas en las dos primeras crujías estarán sometidas a las siguientes instrucciones, tendentes a la protección de aquellos valores básicos por los cuales se les ha incluido en este nivel de protección:

- a) La reforma respetará las características básicas de la distribución interior.
- b) Igualmente se respetarán las soluciones estructurales y constructivas, es decir, el sistema mural portante y las vigas del forjado.
- c) También se deberá respetar las soluciones decorativas interiores, si la hubiere.
- d) No podrán alterarse en ningún caso las fachadas y sus elementos.

2. Obras de restauración:

Caso de conservar el edificio objeto de la restauración.- Se entiende que se conserva el edificio cuando se respetan, al menos las dos primeras crujías, con las siguientes condiciones:

- a) Máximo aprovechamiento de lo existente, tanto del sistema estructural como otros detalles susceptibles de interés (Carpintería, solados, alicatados, respecto de las soluciones decorativas).
- b) Ninguna de estas obras afectará a la fachada, salvo su restauración o reconstrucción, debiendo mantenerse idénticos todos sus elementos y sin alteraciones. Caso de ser necesario sustituir algún elemento por causa de su deterioro, habrá de hacerse con materiales idénticos o, caso de imposibilidad extrema, similares.
- c) Deberá procurarse una coherente conexión entre lo conservado y lo nuevamente construido.

5.4.3. INTERVENCIONES EN GRADO DE PROTECCIÓN 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Tal como indica el artículo 186 del ROGTU se puede autorizar:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción.

c) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

En todo caso si se permitirán los usos autorizados en el espacio referido en la ordenación del P.G.O.U.

1. Obras de reforma:

La reforma respetará las características básicas de la fachada.

También se deberá respetar las soluciones decorativas exteriores.

No podrán alterarse en ningún caso los elementos protegidos de las fachadas.

2. Obras de restauración:

Caso de conservar únicamente la fachada, el edificio que sustituya al demolido deberá ajustarse, en todos los extremos, a las determinaciones exigidas a los de obra nueva.

Caso de conservar el edificio objeto de la restauración, se entiende que se conserva el edificio cuando se respetan, al menos, las dos primeras crujías, con las siguientes condiciones:

Sobre estas crujías podrán levantarse otras plantas, sujetas a las condiciones de la zona de ordenación en que se encuentre.

Ninguna de estas obras afectará a los elementos protegidos de la fachada, salvo su restauración, debiendo mantenerse íntegros todos sus elementos protegidos y sin alteraciones. Caso de ser necesario sustituir algún elemento por causa de su deterioro, habrá de hacerse con materiales idénticos o, caso de imposibilidad extrema, similares.

Artículo 5.5 NORMAS GENERALES PARA CUALQUIER UNIDAD CATALOGADA.

5.5.1. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

En aplicación de la legislación de protección del patrimonio histórico, no se permitirá la fijación de carteles, soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria alguna en todo el ámbito del Plan Especial ni en el resto de edificios incluidos en el Catálogo del Plan General.

Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios, vallas y cercas.

b) Fijación de soportes exteriores.

c) Fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras.

En edificios se permitirá, previa licencia, la instalación de rótulos comerciales de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición.

c) Se adecuen a las condiciones ambientales.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado de tráfico o similares, salvo en cabinas de teléfono, kioscos, o elementos especialmente diseñados al efecto. En estos casos la publicidad irá incorporada a su superficie sin sobresalir de ella.

Con fines provisionales y excepcionales, tales como ferias, exposiciones, elecciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

El Ayuntamiento delimitará las paredes, muros o mamparas donde se permita colocar la publicidad electoral.

5.5.2. REEDIFICACIÓN FORZOSA

a) Será de aplicación el artículo 214 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, según el cual, cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

b) La demolición no autorizada o la provocación, por acción u omisión, de ruina en un edificio catalogado, se considerará infracción urbanística grave a efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) Cuando un edificio catalogado, o una parte de él, haya sido desmontado o derribado sin autorización, además de las sanciones previstas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, el responsable del derribo, y, en su caso, el propietario, quedan obligados a volver a montarlo o reconstruirlo bajo la dirección técnica que se designe.

5.5.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO.

El arbolado existente deberá conservarse y protegerse de todo lo que pueda causarle perjuicio o desaparición.

5.5.4. RESPONSABILIDAD DE PROTECCIÓN.

El Ayuntamiento de Montserrat por medio de los Servicios Municipales o de los servicios o responsable competente en cada caso, se hará cargo de la protección y conservación de los restos arqueológicos que aparezcan y de los trabajos arqueológicos que se realicen. Salvo responsabilidad delegada o de organismo superior.

En el caso de los Bienes de Relevancia Local, será de aplicación el Régimen de comunicación de licencias contenido en el artículo 14 del DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, o normativa que lo sustituya.

5.5.5. CARGAS DERIVADAS DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Las cargas derivadas de la protección del patrimonio son aquellas que sobrepasan el deber de conservación de los edificios establecidas en la legislación vigente.

Es obligación de los propietarios mantener los edificios en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, estén o no protegidos por un catálogo, no pudiendo considerar dicha obligación como limitación singular.

El límite del deber de conservación se sitúa en la declaración de estado de ruina, que otorga al propietario el derecho a derribar. Así los edificios incluidos en el catálogo de protección y a los que el Plan General no permite su demolición, deben ser conservados por la propiedad a pesar de su estado ruinoso. Solo en este caso, las inversiones necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, constituyen cargas derivadas del planeamiento.

Para los edificios protegidos no ruinosos, la única limitación que les impone el planeamiento es el de no poder ser derribados ni sustituidos. Esta limitación entra dentro del Estatuto de la Propiedad resumido por la Ley del Suelo y tampoco impide la explotación rentable del edificio, por lo que no da lugar a indemnizaciones.

5.5.6. CAMBIOS DE NIVEL DE PROTECCIÓN

Cuando alguna de las administraciones considere debe procederse a una modificación del nivel de protección se procederá a la solicitud al Ayuntamiento mediante documento que contenga: Memoria descriptiva, Memoria justificativa, Planos de información, Proposición de ficha del elemento a catalogar.

Una comisión del Ayuntamiento iniciará el trámite. La aprobación será por pleno del Ayuntamiento, con las limitaciones o ampliaciones de procedimiento de la legislación vigente y con las competencias adicionales existentes de otras administraciones.

En virtud del artículo 47.3 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, los catálogos y sus modificaciones deberán ser informados por la Consellería competente en materia de Cultura.

5.5.7. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. En la solicitud de licencia para obra mayor en edificios incluidos en los niveles uno, dos y tres de protección, serán necesarios los siguientes documentos:

- Levantamiento del edificio en su estado en el momento de la solicitud de licencia, a escala no inferior a uno es a cien. En el supuesto de optar por la sustitución de la fachada deberá aportarse levantamiento preciso y completo de la misma, incluyendo detalles acotados de los elementos ornamentales a sustituir.
- Fotografías a color del edificio en su estado en el momento de la solicitud de la licencia, y sus distintos elementos y detalles.
- Descripción pormenorizada de los usos de edificio en el momento de la solicitud de la licencia.
- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar.
- Proyecto realiza por técnico competente, al menos en su nivel básico, en el que, sobre el estado actual, se señalen los elementos o partes del edificio objeto de los que se sustituyen o se amplían.

2. En la solicitud de licencia para obra menor en edificios incluidos en los niveles uno dos y tres de protección, serán exigibles los siguientes documentos:

- Fotografías en color de la parte o elementos objeto de la obra.
- Justificación de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar.
- Plano con indicación o señalamiento del objeto de la solicitud de licencia.

5.5.8. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

En la solicitud de licencia para obra de reestructuración en edificios incluidos en los niveles uno y dos de protección, además de la documentación exigida para los de obra nueva, con carácter general, se exigirá:

- Levantamiento del edificio en el estado en que se encuentre en el momento de solicitar la licencia, a escala no inferior a uno es a cien.
- Fotografías en color del edificio y sus distintos detalles característicos, tanto de la fachada como del interior.
- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de las obras a realizar; asimismo se acompañará la solicitud de derribo, con proyecto técnico del mismo, si se prevén obras de demolición.
- Proyecto de la obra nueva, en el que se señalen las partes del edificio que se conservan, con expresión de su superficie.
- Descripción del estado de la fachada y de la posibilidad o no de su conservación, convenientemente razonada.

5.5.9. COMISIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

Se determina en el catálogo y por tanto en ordenanzas las existencia de una “Comisión de Patrimonio Histórico Artístico del Ayuntamiento de Montserrat”, que estará integrada al menos por cinco miembros entre los que estará el Alcalde, el Concejal de Cultura y un técnico municipal. Dicha Comisión no podrá asumir competencias institucionales (supramunicipales).

Para la toma de decisiones será preceptivo un informe del técnico municipal competente, aunque se soliciten informes a técnicos, empresas o instituciones externas.

Con esto queda ultimado el documento de Memorias Justificativa y Descriptiva, y Normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Montserrat.

Artículo 5.6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

5.6.1. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

1. Se considera ESPACIO DE PROTECCIÓN aquel que presenta indicios arqueológicos o históricos de existencia de restos arqueológicos y paleontológicos. En este caso requieren un proceso de documentación que depende de las características de la obra a llevar a cabo.

2. Por asimilación a los grados de protección establecidos en la legislación urbanística valenciana, a estas áreas corresponde el nivel de protección integral.

3. Se delimitan CUATRO (4) espacios de protección arqueológica:

NIVEL	FICHA	LOCALIZACION
1	1	El Castellet de Montserrat
1 (BIC)	2	Castell dels Alcalans
1	4	El Tossal. (área central)
1	5	Tossal de les Coves del Carcalí (área central)

4. Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados. Los trabajos se realizarán bajo supervisión de la Consellería competente en materia de patrimonio.

5.6.2. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICAS

1. El ÁREA DE VIGILANCIA es aquella que presenta algunos indicios arqueológicos o históricos, de carácter poco preciso, que indiquen la presencia de restos arqueológicos y paleontológicos. En este caso, requieren un proceso de vigilancia arqueológica que depende de las características de la obra a llevar a cabo.

2. Por asimilación a los grados de protección establecidos en la legislación urbanística valenciana, a estas áreas corresponde aplicar el nivel de protección parcial.

3. Se delimitan DIEZ (10) áreas de vigilancia arqueológica, emplazados en distintas clases de suelo:

NIVEL FICHA LOCALIZACION

2	3	Alquería de Montserrat
2	4	El Tossal. (área perimetral)
2	5	Tossal de les Coves del Carcalí (área perimetral)
2	6	Logrois
2	7	Les Valletes
2	8	Font de la Llibertat o de la Carència

2	9	Maset del Rector II
2	10	Villa Agustina
2	11	Les Serretes
2	12	Tumba Romana

4. Los ámbitos de Vigilancia Arqueológica estarán sujetos a una especial tutela, por lo que para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en el mismo será de aplicación las medidas establecidas en los siguientes apartados.

5.6.3. DISPOSICIONES GENERALES PARA ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

1. En las zonas urbanas indicadas y resto de yacimientos y elementos catalogados, las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo de edificación y urbanización, traslado de elementos, o cualquier obra que suponga alteración del bien, estará condicionada al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica e histórica previa a la licencia municipal. En el caso de existencia de restos o elementos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la Ley vigente en materia de Patrimonio Cultural.

2. La protección de los yacimientos arqueológicos, dentro del término municipal se regirá por la siguiente normativa:

a) En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

b) En los suelos en que se constaten yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a las investigaciones previas y sus resultados.

c) En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar por la Administración Local o Autónoma la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la Orden de 31 de julio de 1987, de la Consellería competente en materia de Cultura, por la que se regula la concesión de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Valenciana.

d) En las zonas que se descubran bienes no catalogados, se deberá comunicar el hallazgo con el fin de valorar la inclusión en el catálogo, según el artículo referente a la Movilidad del catálogo de Patrimonio.

e) En las zonas que se conserven estructuras o elementos catalogados, se deberá estudiar la conveniencia de su conservación "in situ" o traslado al lugar adecuado.

f) Las áreas de suelo que en el anterior PGOU figuraran como Suelo No urbanizable y que con el nuevo documento pasan a ser urbanizables requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico.

g) Las áreas de suelo que en el PGOU en vigor figuren como Suelo Urbanizable pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando ésta actuación arqueológica no se hubiese realizado con anterioridad.

h) Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

5.6.4. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, en inmuebles comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundamentalmente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente. Las actuaciones arqueológicas precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería competente en materia de Cultura, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería. Así mismo, podrá suspender o revocar dicha autorización en cualquier momento, ordenando en su caso, la paralización de la actividad.

2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de la Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano. Una vez realizada la intervención, la Consellería determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar. Esta intervención será supervisada en los mismos términos establecidos en el artículo 62.1 de la ley mencionada.

3. Los Ayuntamientos no concederán licencia para actuaciones urbanísticas en los terrenos y edificaciones mencionados en el apartado primero de este artículo sin que previamente se haya aportado el estudio arqueológico o paleontológico previsto en el mismo apartado y, en su caso, se haya realizado la actuación a que hace referencia el apartado segundo.

4. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley citada.

5. Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado, deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el Reglamento de Servicios de las Administraciones Locales mientras se realicen los trabajos arqueológicos.

6. Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciará esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha de inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

5.6.5. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS EN OBRAS YA INICIADAS

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 4/1998.

2. Tratándose de bienes muebles, la Consellería competente en materia de Cultura, en el plazo de diez días desde que tuviera conocimiento del hallazgo, podrá acordar la continuación de las obras, con la intervención y vigilancia de los servicios competentes, estableciendo el plan de trabajo al que en adelante hayan de ajustarse. O bien, cuando lo considere necesario para la protección del patrimonio arqueológico o paleontológico y, en todo caso, cuando el hallazgo se refiera a restos arqueológicos de construcciones históricas o artísticas o a restos y vestigios fósiles de vertebrados, prorrogará la suspensión de las obras y determinará las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de

realizarse. En cualquier caso dará cuenta de su resolución al Ayuntamiento correspondiente. La suspensión no podrá durar más del tiempo imprescindible para la realización de las mencionadas actuaciones. Serán de aplicación las normas generales sobre responsabilidad de las Administraciones Públicas para la indemnización, en su caso, de los perjuicios que la prórroga de la suspensión pudiera ocasionar. Será de aplicación al producto de dichas actuaciones lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 5/2007.

3. La Generalitat participará en la financiación de las mencionadas actuaciones, según los créditos que al efecto se consignen anualmente en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana.

5.6.6. TRAMITES PREVIOS A LA LICENCIA DE OBRAS EN LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS O PALEONTOLÓGICAS.

1. Cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal, que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de vigilancia arqueológica o paleontológica incluidas en el catálogo requerirá informe, previo a la concesión de la licencia, de arqueólogo asignado por la Administración local, el cual deberá estar reconocido por la Consellería competente en materia de cultura.

2. Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, el órgano competente podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar la realización de excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del informe favorable al inicio de las mismas, por el técnico competente y la aprobación de la Consellería competente en materia de cultura.

3. La realización de los trabajos indagatorios se hará, cuando comporte paralización de actividades edificatorias privadas, con la mayor diligencia posible, habida cuenta de su intrínseca dificultad, a fin de evitar aquellas demoras que no sean precisas.

4. Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, se podrá prorrogar el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

5. Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés cultural cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación, incluida la Modificación de Planeamiento.

6. Los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

5.6.7. OBLIGACIONES GENERALES

1. Cualquier persona está obligada a comunicar el hallazgo de restos arqueológicos, tanto en zonas de interés arqueológico o recogidas en el catálogo como no, y entregar los objetos hallados a la Consellería competente en materia de Cultura o al Ayuntamiento.

2. El incumplimiento del precepto anterior, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico o serán objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho. Cualquier aprobación indebida, deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

3. Los restos arqueológicos de cualquier índole o elementos etnológicos, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, derribos, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal, no relacionados en el catálogo, deberán depositarse en el Museo correspondiente, para su estudio y conservación, debiéndose comunicar el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio para su conocimiento y efectos oportunos. En ningún caso los materiales hallados podrán salir de la Comunidad Valenciana sin autorización expresa de la autoridad competente.

5.6.8. PROPIEDAD

Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar, y cuando no conste su legítima pertenencia. Los descubiertos en la Comunidad Valenciana se integrarán el patrimonio de la Generalitat.

5.6.9. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO CASTELL DELS ALCALANS Y SU ENTORNO ANEXO II DE LA RESOLUCIÓN DE 16/11/1999, DE LA CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓN Y CIENCIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA. (DOGV NÚM. 3.649 DE 21/12/1999)

Monumento:

1. Se atenderá a lo dispuesto en la sección 2ª, Régimen de los bienes inmuebles de interés cultural, del capítulo III, título II de la Ley 4/1998 de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV de 18.06.1998) aplicable a la categoría de monumento.

2. Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se registrará según lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Entorno de protección:

1. A fin de preservar el paisaje histórico del castillo no se autorizará edificación alguna para cualquier uso, quedando expresamente prohibidos los movimientos de tierras y excavaciones, que no se realicen de conformidad con el artículo siguiente, señalizaciones de tipo publicitario, tala de árboles –sin autorización expresa del organismo competente en materia de Medio Ambiente y de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia– y vertido de residuos. Se deberá fomentar la repoblación forestal con variedades autóctonas.

2. Las actuaciones arqueológicas deberán ser autorizadas por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. Lo no regulado por la presente normativa se precisará en la autorización de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia –preceptiva– a tenor del artículo 35 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para cualquier intervención incluso las reguladas por los artículos anteriores; dicha autorización deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el artículo 39.3 de la misma ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Régimen transitorio para las edificaciones existentes con anterioridad o que no se ajusten a las determinaciones del presente Plan:

A. FUERA DE ORDENACIÓN. Afecta a los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes que se encuentran en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

b) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en Suelo Urbano o Urbanizable sin ordenación detallada, en tanto esta no se apruebe.

² La legislación sectorial establece un plazo de 48 horas para el caso de hallazgos casuales, y de 30 días para los que devengan de actuaciones arqueológicas autorizadas.

c) Las instalaciones industriales y terciarias que se encuentren en entornos residenciales donde constituyan uso prohibido, en tanto no sea posible paliar las molestias que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

d) Las situadas en Núcleo Histórico Tradicional o Entorno BIC, que no se adapten a las presentes normas.

En ellas podrán autorizarse únicamente obras de restauración, conservación, acondicionamiento, reestructuración puntual y obras exteriores. Solo se podrán dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO. Afecta a aquellas construcciones preexistentes que aún cuando no se adapten al Plan General en todas las condiciones de edificación y uso por él reguladas, no se hallen en el caso A anterior.

En este caso, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ellas obras de reforma de trascendencia equiparable a la reestructuración total.

La nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación y uso previstos en este Plan General.

En estos edificios se admiten obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración puntual y parcial, obras exteriores y obras de reconfiguración y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente.

C. DISCONFORMIDAD CON EL USO DOMINANTE O COMPATIBLE. Todas aquellas actividades que se encuentren emplazadas en una zona que según las presentes normas urbanísticas resulta incompatibles o uso prohibido podrá mantenerse transitoriamente, quedando prohibido su ampliación, así mismo, y en el caso de cambios de titularidad se exigirá la adopción de todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias para intentar hacerlas lo máximo compatibles con el uso dominante o permitido.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: OBRAS EN EDIFICIOS EN LOS QUE EXISTAN ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y DECORATIVOS CATALOGADOS

Los paneles, elementos arquitectónicos y decorativos, existentes en edificios y cuya descripción y localización consta en el Catálogo, forman parte del mismo. Los proyectos de derribo ó nueva edificación, mejora ó reforma, deberán prever el mantenimiento y, en su caso, reposición de los citados elementos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: ORDENACIÓN ASUMIDA

El Plan general de ordenación Urbana asume todos los Planes Urbanísticos de rango inferior aprobados, en todo aquello que no contradiga sus determinaciones.

De la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector Vertix XXI, aprobado definitivamente por resolución del Director General de Urbanismo con fecha 22/12/2009 (DOCV nº 6238 del 01/04/2010 y BOP nº 34 de 10/02/2010), el PGOU asume las determinaciones estructurales excepto en lo referente a la reserva de vivienda protegida correspondiente al T.M. de Montserrat, y el soterramiento o desvío de la Línea aérea eléctrica existente.

El Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional Escolar, aprobado definitivamente por resolución del Director General de Urbanismo con fecha 18/05/2008 (DOCV Nº 6158 DE 3/12/2009 y BOP de 24/08/2009), se encuentra ejecutado e integrado en el suelo urbano, sin perjuicio de las condiciones de gestión previamente establecidas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: REFERENCIAS A LEGISLACIÓN VIGENTE.

En caso de normas derogadas se entenderá que se aplica la legislación vigente en el momento.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: DEROGACIÓN.


A) La entrada en vigor del presente Plan General deroga el Plan General de Ordenación Urbana de Montserrat que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 16 de febrero de 1.994 y publicado en el D.O.G.V. el 25 de marzo de 1.994, y demás planeamientos derivados del mismo, salvo lo establecido en derecho transitorio.

B) Queda derogada cualquier norma municipal que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA: ENTRADA EN VIGOR.

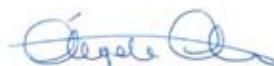
El presente Plan General entrará plenamente en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valencia.

EQUIPO REDACTOR

LaNave  planeamiento
AIE



José Luis Tolbaños Ureña
Arquitecto



Angela Ansurias Marín
Arquitecto



Pablo E. Delgado Gil
Abogado



Mª Amparo Aleixandre Oliver
Abogada