



BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Dimarts, 24 de JULIOL de 2007. N.º 174

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Martes, 24 de JULIO de 2007. N.º 174

Les publicacions que apareixen en el *Butlletí Oficial de la Província* són responsabilitat exclusiva dels òrgans remitent.

Las publicaciones que figuran en el *Boletín Oficial de la Provincia* son responsabilidad exclusiva de los órganos remitentes.

SEGUNDO SUPLEMENTO

SUMARIO

Pág.

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

- 2 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre la aprobación definitiva del Plan General de Montroy. (Págs. 2-112).

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre la aprobación definitiva del Plan General de Montroy.

ANUNCIO

Resolución de 30 de mayo de 2007 de la directora general de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006 y se declara definitivamente aprobado el Plan General de Montroy.

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de abril de 2006, relativo al Plan General de Montroy y de conformidad con lo ordenado en la resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 30 de mayo de 2007 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Montroy referido al Plan General Municipal, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Uno.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2003. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 8 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 24 de mayo de 2003.

Dos.—El proyecto consta de parte sin eficacia normativa (que incluye memoria informativa, memoria justificativa y planos de información) y parte con eficacia normativa (que incorpora las directrices de evolución urbana y ocupación de territorio, normas urbanísticas, fichas de zonas de ordenación, fichas de planeamiento y gestión, catálogo de bienes y espacios protegidos y planos de ordenación) y estudio de impacto ambiental.

Tres.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe respecto del proyecto del PGOU en fecha 18 de octubre de 2002, y consideró superada su fase de concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Cuatro.—El objeto del proyecto es la revisión del plan general municipal vigente, ya adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Las actuaciones más importantes que se proponen en el plan son las siguientes:

—Clasificación del suelo urbano similar al contemplado en el planeamiento vigente, con algunos ajustes de borde e incorporando aquellas áreas urbanizables cuya urbanización se encuentra en ejecución. Se crean dos nuevos sectores de suelo residencial, uno próximo al núcleo principal de población denominado Les Valletes y otro centrado en el término municipal denominado Canyà Murta.

—Mantenimiento del suelo urbanizable residencial e industrial clasificado junto al núcleo urbano, que se ve incrementado al noroeste, por un nuevo sector residencial para viviendas adosadas.

—Ampliación de la oferta de suelo para la vivienda de segunda residencia, planteando un nuevo suelo urbanizable junto a las urbanizaciones Balcón de Montroy I y II, y los dos sectores mencionados: Les Valletes y Canyà Murta.

—Establecimiento de distintas categorías en el suelo no urbanizable similares a las establecidas por el planeamiento actual.

—Delimitación como zonas de reserva residencial en suelo no urbanizable común de aquellas áreas que presentan asentamientos residenciales irregulares, acotando su extensión, posibilitando su desarrollo posterior mediante programa con planeamiento de mejora y estableciendo los criterios básicos para su urbanización y conexión a las infraestructuras básicas.

Cinco.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe de los organismos que se relacionan:

—División de Carreteras y División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT (25 de julio de 2003).

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia (25 de julio de 2003).

—Confederación Hidrográfica del Júcar (21 de octubre de 2003).

—Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte (25 de julio de 2003).

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte (25 de julio de 2003).

—Conselleria de Sanidad (25 de julio de 2003).

—Ayuntamientos de municipios colindantes (21 de octubre de 2003).

Con fecha 10 de septiembre de 2003 la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte ha requerido documentación relativa al proyecto para proceder a la emisión de informe.

Con fecha 26 de septiembre de 2003 se suscribe informe desfavorable de la División de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, por los motivos siguientes:

1. Sigue sin definirse los accesos a todos y cada uno de los sectores urbanizables que serán financiados y ejecutados por los mismos, con el permiso del titular de la carretera previo al inicio de las obras.

2. Debe, asimismo, reservarse un círculo de radio 100 metros como zona de protección viaria en la intersección de la carretera CV-435 y CV-422.

Con fecha 20 de octubre de 2003 se recibe fax del informe evacuado por el Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia, en sentido desfavorable, por los motivos indicados:

—Deberá grafarse la zona de protección de las Carreteras de titularidad de la Excelentísima Diputación Provincial, conforme a la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, tanto en suelo no urbanizable como en el urbanizable.

—En las zonas clasificadas como suelo no urbanizable de núcleos dispersos se deberán estudiar las conexiones con las carreteras de titularidad de esta Excelentísima Diputación Provincial, dejando las reservas de suelo necesarias para éstas, así como condicionar la construcción de estas conexiones a cargo del desarrollo de estos núcleos.

—Igualmente en el suelo clasificado como urbano denominado Balcón de Montroy I cabe destacar la no ejecución de las condiciones impuestas por la Excelentísima Diputación Provincial sobre el acceso. También dentro de esta urbanización en los planos de ordenación pormenorizada se aprecia la apertura de un acceso en la curva que no sería autorizable.

Con fecha 6 de noviembre de 2003 emite informe la Unidad de Inspección del Patrimonio de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia, tanto sobre el proyecto como sobre el catálogo que se adjunta, estableciendo:

1. Como bien de interés cultural único la Torre Arabe o Castillo de Montroy, considerado como elemento de la ordenación estructural. En los planos de ordenación deberá incluirse, no sólo la edificación determinada como BIC, sino, también, sus ámbitos o entornos de protección, tal y como se establece en el artículo 17.3 de la LRAU, y, en consecuencia, deberá incluirse la grafía de dicho entorno de protección, también, en los planos de ordenación pormenorizada, en concreto en el plano OP-2b. Del mismo modo deberá grafarse la delimitación del núcleo histórico tradicional, zona de ordenanza NUH, como elemento de ordenación estructural.

2. En virtud del artículo 34.2 de la Ley 4/1998, y con relación al BIC Torre del Castillo, el Ayuntamiento de Montroy deberá confeccionar un plan especial de protección del bien y aprobar provisionalmente, previo informe favorable de la Conselleria de Cultura y Educación. Hasta que se produzca la aprobación definitiva del mencionado plan especial regirán transitoriamente las normas de protección contenidas en el decreto de la declaración.

3. Tanto el catálogo elaborado, que incluye los bienes y espacios protegidos, como sus posibles modificaciones deberán someterse a informe preceptivo de la Conselleria de Cultura y Educación que tendrá carácter vinculante. Deberá incluirse la propuesta de la Unidad de Inspección del Patrimonio en cuanto al bien de relevancia local que determinan: la iglesia de San Bartolomé.

4. Los yacimientos arqueológicos deberán grafarse de manera que se determine el centro del elemento que se protege junto con el entorno establecido de protección de 100 metros de radio, indentificándose con mejor claridad sobre los planos correspondientes.

5. Dada la imprecisión del entorno de protección determinado en el yacimiento arqueológico El Taular, por la falta de prospecciones arqueológicas, deberá ser ajustado el perímetro en consecuencia con los resultados obtenidos de las actuaciones arqueológicas que, conforme al artículo 62 de la LPCV, van ligadas y preceden a la ejecución de cualquier obra que suponga remoción del terreno de la zona.

Con fecha 28 de abril de 2004 se recibe informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar donde se indica, como más relevante:

La ubicación de zonas urbanas y urbanizables cerca de cauces públicos tendrán que considerar las zonas inundables delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, aunque la competencia del organismo afecte sólo a la zona de policía (100 metros desde las márgenes hacia el exterior).

Se deberá tener en cuenta el documento denominado Plan Global Frente a Inundaciones en La Ribera del Júcar, donde se caracteriza la situación actual de las crecidas y se indican unos criterios y programas de actuación en relación con la defensa frente a los mismos.

En general deberán adecuarse en todo momento a las disposiciones establecidas en la legislación que afecta al dominio público hidráulico que le sea de aplicación.

Con relación al riesgo de inundación establecido en el PATRICOVA indicar que Montroy se encuentra entre dos zonas de inundación, la VIII determinada con riesgo 2, y la VII4, determinada con riesgo 1.

Con fecha 3 de mayo de 2004 tiene entrada escrito del Ayuntamiento de Montroy, planteando, mediante documentación complementaria denominada anexo a la revisión del PGOU de Montroy, las nuevas expectativas de desarrollo de suelo no urbanizable por encontrarse en parte consolidado por la edificación. La ampliación se concreta mediante la inclusión de dos sectores de suelo urbanizable denominados Les Valletes y Canyà Murta.

Ante esta nueva documentación y en atención a la nueva legislación vigente, con fecha 8 de septiembre, se requiere al Ayuntamiento que aporte un estudio acústico, a la vez que se le comunica la solicitud simultánea de informe a los diversos organismos sectoriales afectados por la nueva propuesta:

- Conselleria de Infraestructuras y Transporte. División de Carreteras.
- Excelentísima Diputación Provincial.
- Conselleria de Infraestructuras. Dirección General de Transportes.
- Conselleria de Cultura. Dirección General. Régimen Económico.
- Conselleria de Sanidad.
- Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos.
- IVVSA.
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.

El Servicio del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras suscribe, con fecha 10 de noviembre de 2004, informe desfavorable sobre la documentación nueva aportada por considerar que no han sido subsanados los puntos establecidos en el informe fechado el 26 de septiembre de 2003.

Del Servicio de Planificación de la Dirección General de Transportes de la C.I., se recibe, con fecha 3 de febrero de 2005, informe desfavorable por considerar poco definidos los accesos a los nuevos sectores de suelo urbanizable determinados, sobre todo Canyà Murta.

Con fecha 31 de mayo de 2005 se recibe, del Ayuntamiento de Montroy, oficio al que adjunta certificación de Acuerdo del pleno de fecha 9 de mayo de 2005, referente a la aprobación correcciones al Plan General de Ordenación Urbana, junto con el estudio acústico e informes a remitir a la Conselleria de Territorio, tres ejemplares del proyecto de «Parte con eficacia normativa» y un ejemplar del proyecto «Estudio acústico». En el mismo escrito se menciona la solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar y a la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes.

Con fecha 17 de junio de 2005 se solicita informe a los siguientes organismos:

- Conselleria de Infraestructuras. División de Carreteras.
- Conselleria de Territorio y Vivienda. Dirección General de Gestión del Medio Natural.
- Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial. Actividades Calificadas.

Con fecha 24 de junio de 2005 se recibe informe del IVVSA indicando la necesidad de aportar un estudio de necesidades de vivienda protegida en los términos establecidos en la disposición adicional doce de la LRAU y artículo 9 de la LOT y PP.

Con fecha 22 de julio de 2005 la directora general de Gestión del Medio Natural ha dictado declaración de impacto ambiental sobre el PGOU de Montroy, en la cual, además de describir la situación actual del territorio, su ocupación y ordenación, se determina: Estimar aceptable, a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, el proyecto del PGOU de Montroy, siempre y cuando sean tenidas en cuenta las condiciones que, en síntesis, son:

1. Se deberá incorporar a la documentación la certificación y justificación de la capacidad de abastecimiento de agua para todos los desarrollos de áreas urbanizables planteados en el Plan General que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Júcar.
2. Se deben cumplir los condicionantes citados en el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas, emitido con fecha 10 de marzo de 2005.

Se debe asegurar que los sectores que no se encuentran conectados a la red de saneamiento municipal dispongan de sistemas individuales para resolver la depuración de las aguas residuales generadas, realizando una correcta gestión y cumpliendo con los límites de vertido establecidos en la Ordenanzas Municipal de Vertidos.

3. Se deberá obtener autorización expresa del organismo de cuenca para el vertido directo del agua de pluviales al cauce del río Magro, tal y como se exige, al respecto, en la legislación vigente de aplicación.

4. Se deberá asegurar la correcta gestión de residuos generados, presentando certificado de GIRSA que asuma el aumento de residuos planteado por el desarrollo del proyecto.

5. En relación con la ordenación propuesta en el sector de suelo urbanizable Balcón de Montroy se deberá ampliar el suelo calificado como no urbanizable de protección forestal a la ladera sur de la loma situada al norte del Puntal del Nento. Se ha tomado como límite sur del suelo urbanizable Balcón de Montroy el camino existente que discurre por la cumbre de la Loma. Esta medida pretende, además, la protección del barranco que desemboca en el barranco de L'Oliva, frente a posibles vertidos.

6. Los ámbitos denominados SNURR se excluyen de evaluación y, en el caso de proponer el cambio de uso del suelo, deberán someterse al proceso de evaluación de impacto ambiental, desarrollándose a través de planes especiales o de mejora siguiendo la normativa recogida en la disposición transitoria 4.^a de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable. En concreto el ámbito número 10, denominado «Alto de la Folleta», rodeado de suelo no urbanizable de protección forestal, no se permitirán nuevas viviendas, solamente las obras de conservación de las existentes así como las mejoras de las infraestructuras de suministro eléctrico, agua potable y tratamiento de aguas residuales.

7. En suelo no urbanizable las conducciones de agua residual y potable nuevas quedarán a título informativo exclusivamente, pendiente de evaluación en caso de ser ésta necesaria.

8. Respecto al riesgo de incendios se deberá contemplar las medidas establecidas en el Decreto 7/2004, de 23 de enero, 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 y en sus inmediaciones. Dichas medidas se aplicarán especialmente en las zonas próximas al Puntal de Nento, Puntal de la Cova, al sur del término, en la superficie clasificada como SNURR denominada El Palmeral, próxima al Puntal del Azut y en la ladera sur del Puntal del Corral de Ferreret, al norte del término municipal de Montroy.

9. Se deberá aportar informe favorable de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural valenciano, según

se establece en el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Con fecha 28 de julio de 2005 se recibe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura informe favorable a las determinaciones establecidas en el proyecto PGOU de Montroy respecto a la reservas de suelo dotacional de uso escolar.

El Ayuntamiento, con fecha 15 de septiembre de 2005, aporta la documentación requerida, consistente en:

- Estudio de necesidades de vivienda en la población.
- Plano del PGOU respecto a la ordenación estructural.
- Plano del PGOU respecto al estudio acústico.

Con fecha 4 de octubre se recibe el tercer informe de la División de Carreteras, manteniendo vigente el sentido desfavorable del mismo, ya establecido en los informes anteriores.

Con fecha 7 de diciembre de 2005, la directora general de Gestión del Medio Natural dicta resolución sobre la alegación planteada por el Ayuntamiento ante el contenido del punto 5 establecido en las condiciones de la declaración de impacto ambiental para que sea reconsiderada la propuesta de ordenación proyectada en el Sector Balcón de Montroy por entender que ha existido una interpretación errónea de la misma.

La resolución mencionada considera que debe ser corregido el error planteado, permitiendo mantener el sector de suelo urbanizable con los límites determinados sobre un plano, adjunto a dicha resolución, aclaratorio del mismo. Se hace hincapié sobre la aplicación de medidas protectoras y correctoras propuestas en el estudio de impacto ambiental y en el informe técnico presentado respecto al suelo urbanizable Balcón de Montroy.

Con fecha 13 de enero de 2006 se envía oficio al Ayuntamiento de Montroy para que se aporte un nuevo plano de clasificación del suelo, comunicando a su vez la solicitud de informe a la División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras.

Con fecha 19 de enero de 2006 se recibe el cuarto informe de la Sección de Planificación de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras, indicando el sentido favorable del mismo, aunque plantea vigente el informe anterior, que era desfavorable. Durante la Comisión Informativa el representante de la Conselleria de Infraestructuras aclara el sentido favorable del informe teniendo en cuenta un plano que no consta en nuestro expediente y que nos ha sido facilitado con fecha 26 de enero.

En dicho plano no se refleja correctamente las afecciones establecidas por el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 78/2005, de 15 de abril, del Consell de la Generalitat, considerando que se produce en el territorio duplicidad en las afecciones.

Se encuentra pendiente de aportar el informe de Excelentísima Diputación Provincial.

Con fecha 14 de marzo tiene entrada nueva documentación del Ayuntamiento de Montroy, en cuyo oficio indican, además del certificado del Acuerdo plenario de día 22 de febrero de 2006, en el que se aprueba provisionalmente la documentación que se adjunta para subsanar las deficiencias planteadas en la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada con fecha 26 de enero de 2006, la remisión de la misma a diferentes organismos sectoriales para que se informe nuevamente:

- Conselleria de Infraestructuras, División de Carreteras. A/a. Miguel Angel Carreras.
- Unidad de Inspección del Patrimonio Valenciano. Conselleria de Cultura.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Excelentísima Diputación Provincial. Servicio de Carreteras.
- Dirección General de Vivienda.
- Instituto Valenciano de Vivienda.
- Conselleria de Territorio y Vivienda. Servicio de Actividades Calificadas.

La solicitud de dichos informes se produce entre los días 21 y 23 de febrero, sin que la mayoría hayan sido evacuados. Únicamente, con fecha 20 de marzo se recibe de la Unidad de Inspección de Patrimonio de la Conselleria de Cultura informe favorable, con una serie de condiciones que, en su mayoría, ya han sido recogidas en la última documentación aportada por el Ayuntamiento de Montroy.

Seis.—Montroy cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 1 de octubre

de 1999. En desarrollo de dicho plan se han gestionado los sectores urbanizables IND-1, SUR-R2 y SUR-R3, que cuentan incluso con proyectos de reparcelación y urbanización aprobados.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Tercero.—La ordenación territorial que, tras la última documentación complementaria, propone el documento altera significativamente el modelo territorial contemplado en el planeamiento vigente, condicionada principalmente por las afecciones producidas por las administraciones sectoriales, sobre todo respecto a las infraestructuras supramunicipales que inciden en el mismo, e, incluso, produciendo superposición de afecciones. Aunque desde la propia memoria del proyecto se justifica de forma general la revisión del planeamiento, fundamentada desde la actualización de su cartografía y su traspaso a soporte informático, además de su adaptación a los reglamentos de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el establecimiento de nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, sobre todo el Sector S-3a denominado Balcón de Montroy III, en la Zona AIS-2, plantean contradicciones con la Ley de Ordenación de Territorio y Protección del Paisaje en cuanto a la urbanización de zonas en ladera de montaña muy próximas a superficie forestal, sobre las cuales debe ser fomentada su preservación.

Se intenta limitar la dispersión de núcleo de población, aun teniendo en cuenta que el territorio, en este sentido, ya se encuentra bastante disgregado y salpicado de edificaciones aisladas, intentando dar una solución a la problemática derivada de los asentamientos irregulares existentes en el municipio. A este respecto es destacable el esfuerzo realizado en la delimitación de las diez áreas reguladas como «núcleos aislados» en suelo no urbanizable, con el análisis de su situación (cuentan con un porcentaje de consolidación por la edificación que oscila entre el 54 y el 89 por 100) y de las condiciones de ordenación y conexión que se les imputa, incluido todo en las fichas de gestión de cada uno de los ámbitos, para dar cobertura a las agrupaciones de viviendas aisladas denominados núcleos aislados en suelo no urbanizable, tal y como se establece en la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, y así consta en las fichas que se aportan para el desarrollo de los mismos.

En estos 10 ámbitos, sin perjuicio del nivel dotacional que el proyecto exige para el caso que la actuación supere el ratio 15 Viv./Ha, será el planeamiento posterior el que deberá analizar las necesidades dotacionales de cada área y siempre que se plantee de acuerdo al precepto indicado. En cualquier caso cada propuesta de desarrollo requerirá la propia declaración de impacto ambiental, tal y como se expresa tanto en el proyecto como en la condición 6 de la DIA que acompaña el presente expediente.

Cuarto.—En relación con las determinaciones de carácter estructural más importantes procede realizar las siguientes apreciaciones:

Clasificación del suelo: La clasificación del suelo que se propone se resume de forma comparativa con el planeamiento vigente, en el siguiente cuadro:

		Planeamiento vigente	Proyecto
Suelo urbano	Res	38,14 Ha	94,14 Ha
	Ind	—	5,68 Ha
Suelo urbanizable	Res	63,22 Ha	92,24 Ha
	Ind	11,11 Ha	8,03 Ha
Suelo no urbanizable	Prot.	742,47 Ha	896,93 Ha
	Común	2.303,52 Ha	2.049,06* Ha

* Incluye 126,9 correspondientes a SNU de reserva residencial.

Del análisis de la tabla puede deducirse un importante incremento del suelo clasificado como urbano, que deriva básicamente de la incorporación de aquellas áreas urbanizables cuyas obras de urbanización se están ejecutando. El proyecto delimita, además, diversas unidades de ejecución en el suelo urbano, garantizando así que su urbanización se realice de forma integrada.

Cabe destacar, además, la reducción del suelo urbanizable residencial, comparativamente con el plan vigente, siendo éste suelo destinado principalmente para segunda residencia, de los cuales sólo los sectores S-1 y S-2 disponen de ordenación pormenorizada. En cualquier caso será necesario justificar en esta zona los criterios de sectorización que la legislación establece a la hora de delimitar suelos urbanizables. En este sentido, teniendo en cuenta que el Sector S3-a, Balcón de Montroy III, se determina sobre suelo forestal incidiendo sobre la ladera de la montaña y, en virtud del artículo 33 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, deberá eliminarse como suelo urbanizable de uso residencial, pasando su clasificación a suelo no urbanizable con protección forestal.

Se deberán modificar las fichas de los sectores para cuyo desarrollo se determina el cómputo del 50 por 100 de la superficie del área de protección de la CV-50 actual, a efectos del cumplimiento de estándares dotacionales, en concreto para zonas verdes, y dejando el resto como viario, ya que la superficie afectada por el Área de Protección de Carreteras no debe computar a efectos del cumplimiento de estándares, siendo un área de reserva viaria que es ajena a las demás superficies dotacionales exigibles por el RPCV.

En materia de suelo no urbanizable el proyecto establece distintas categorías distinguiendo entre común y protegidos –forestal, cauces y barrancos, cultural, laderas, pozos de abastecimiento e infraestructuras viarias–, reserva dotacional y suelo no urbanizable reserva residencial (cuya determinación deberá ser SNU núcleo consolidado, a considerar según disposición transitoria cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana).

Red primaria: Se integran en esta red los distintos elementos relacionados en el artículo 17 de la LRAU, distinguiendo entre parques y jardines de la red primaria, red de carreteras y sus conexiones con los núcleos diseminados, vías pecuarias, redes de infraestructuras de titularidad supramunicipal y aquellas dotaciones que dan servicio a todo el municipio.

Será necesario justificar en fases posteriores del proyecto la previsión de parque público del artículo 17 de la LRAU, en función del techo poblacional del plan.

La existencia de superposición entre las dos zonas de afección, la determinada por la Balsa de Montroy en el PAT de Corredores de Infraestructuras y la establecida por el proyecto de la futura autovía CV-50, deberá ser tenidas en cuenta para cualquier actuación sobre dicho suelo.

Áreas de reparto: En el suelo urbano se delimitan nueve unidades de ejecución que se identifican con áreas de reparto diferenciadas. En el resto del suelo urbano se opta por el área de reparto uniparcelaria a que se refiere el artículo 62 de la LRAU.

En el suelo urbanizable se identifica el sector con el área de reparto, concretando un aprovechamiento tipo que oscilan entre 0.25 m²/m² del sector AIS-2 y 1 m²/m² del Sector INA-1.

Coordinación con municipios colindantes: Se justifica esta coordinación con el planeamiento de las poblaciones vecinas desde la coincidencia de la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos colindantes a la frontera común y la congruencia generalizada entre las calificaciones que a este suelo le otorgan los distintos planeamientos.

Quinto.—El proyecto ordena pormenorizadamente los suelos urbanizables residenciales colindantes al núcleo urbano, estableciendo las reservas de red secundaria que, de forma comparativa con las exigidas legalmente, se concretan en el cuadro siguiente:

Sector ADO-1	IEB/IER	SD	ZV	EQ	RV+AV
PP	0,62 m ² /m ²	58,4 %	13 %	17 %	28,4 %
RPCV	0,65 m ² /m ²	49 %	10 %	13 %	26,5 %
Sector ADO-2	IEB/IER	SD	ZV	EQ	RV+AV
PP	0,47 m ² /m ²	50,8 %	10,1 %	7,5 %	33,3 %
RPCV	0,50 m ² /m ²	42,5 %	10 %	7,5 %	25 %

La nueva documentación aportada con fecha 8 de marzo de 2006, incluye, como ya ha sido mencionado, tres sectores de suelo urbanizable de uso residencial, Balcón de Montroy, Canyà Murta y Les Valletes. Los tres sectores se proyectan sin ordenación pormenorizada, estableciendo un ámbito un tanto arbitrario, como respuesta a una demanda sobre edificación residencial de segunda

residencia, bajo el sistema de ordenación de edificación aislada, separada del casco y con dotaciones adecuadas.

El Sector S-3a, denominado Balcón de Montroy III, con área de reparto AR-8a, y zona de ordenación AIS-2, debido a su situación, y teniendo en cuenta los numerosos ámbitos de uso residencial que han sido reconocidos y delimitados en el término municipal, procediendo según la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de suelo no urbanizable, al objeto de minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de vivienda en suelo no urbanizable, el planteamiento del Sector S-3a, Balcón de Montroy, resulta establecerse sobre la ladera de una montaña en suelo forestal, por lo que se deberá eliminar dicho sector teniendo en cuenta el artículo 33 de la Ley 4/2004, de OtyPP, manteniendo su superficie con la clasificación y la calificación siguiente: Suelo no urbanizable protección forestal. Los otros sectores urbanizables, Canyà Murta y Les Valletes, recogen edificaciones ya consolidadas y, aunque se hayan efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación, su situación resulta ser más propicia para mantener el modelo de ciudad compacta, dentro de lo que pudiera entenderse como tal, por ser implantaciones que se determinan mediante edificaciones aisladas, normalmente de vivienda unifamiliar, cuya ocupación en el territorio desvirtúa el tradicional tejido urbano aunque respete mejor la morfología del territorio donde se implantan.

Sexto.—En relación con las ordenanzas también la documentación aportada recoge las indicaciones planteadas en la Comisión Territorial de Urbanismo.

Séptimo.—Será necesario justificar la suficiencia de los sistemas de abastecimiento y depuración de aguas del municipio para garantizar las necesidades derivadas de la ordenación propuesta en el plan. Debiendo aportar el informe favorable, ya requerido, sobre autorización de vertido de las aguas pluviales sobre cualquier cauce de dominio público.

Octavo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, según título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.a, del Decreto 2001/2003, de 3 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 10 de abril de 2006, por unanimidad, acuerda: supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Montroy, hasta que sea aportado un texto refundido, visado por colegio profesional y debidamente diligenciado, que contenga todas las condiciones y matizaciones planteadas a lo largo del procedimiento, por las diferentes administraciones sectoriales, debiendo, además, considerar y asumir aquellas determinaciones que se planteen en los informes solicitados por la Administración Local y que se encuentran pendientes, tales como:

- El informe del Servicio de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial.
- El informe de actividades calificadas respecto al estudio acústico aportado.
- El de la Dirección General de Vivienda.
- El informe del IVVSA.
- El de la Confederación Hidrográfica del Júcar, respecto al vertido de pluviales sobre el cauce del río Magro.
- Certificado de la mercantil GIRSA, sobre la gestión de residuos generados en relación con el desarrollo de los suelos urbanizables propuestos.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9.b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, atribuye al director general

de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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 el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).»

Con fecha 18 de mayo de 2007, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Montroy y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de abril de 2006, dictándose resolución de la directora general de Ordenación del Territorio de fecha 30 de mayo de 2007 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, con el siguiente tenor literal:

• En relación con el expediente sobre la tramitación y aprobación del Plan General de Montroy y vista la última documentación aportada al expediente, con fecha 20 de octubre de 2006, donde se plantea la justificación sobre el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, que supedita la aprobación definitiva del expediente remitido por el Ayuntamiento al cumplimiento de una serie de requisitos, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes

Uno.—La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada con fecha 10 de abril de 2006, acuerda supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Montroy, hasta que sea aportado un texto refundido, visado por colegio profesional y debidamente diligenciado, que contenga todas las condiciones y matizaciones planteadas a lo largo del procedimiento por las diferentes administraciones sectoriales, debiendo, además, considerar y asumir aquellas determinaciones que se planteen en los informes solicitados por la Administración Local y que se encuentran pendientes, tales como:

• El informe del Servicio de Carreteras de Excelentísima Diputación Provincial.

- El informe de Actividades Calificadas respecto al estudio acústico aportado.
- El de la Dirección General de Vivienda.
- El informe del IVVSA.
- El de la Confederación Hidrográfica del Júcar, respecto al vertido de pluviales sobre el cauce del río Magro.
- Certificado de la mercantil Girsra, sobre la gestión de residuos generados en relación con el desarrollo de los suelos urbanizables propuestos.

Dos.—El Ayuntamiento, con fecha 20 de octubre de 2006, presenta texto refundido, aprobado provisionalmente por Acuerdo plenario celebrado en sesión de fecha 7 de junio de 2006, según certificación de acuerdo asimismo presentado.

Tres.—De los informes que, anterior a la toma del acuerdo por parte de la CTU, fueron solicitados a las diferentes administraciones, se han presentado:

Servicio de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, por ser desfavorable el informe emitido con fecha 3 de octubre de 2003, aportado con fecha 22 de febrero de 2007, en el que se determina: «En relación con el acceso al área de reparto AR-8b, no sólo hay que realizar el acceso tipo rotonda, sino el ramal que una con la carretera CV-422, dada la proximidad de las intersecciones.

Igualmente se debe de rectificar el radio de la rotonda teniendo que ser ésta de 20 m de radio interior.

El Área de Reparto 9 se condicionará al acceso a la futura CV-50, no permitiéndose acceso a la carretera CV-435.»

Cuatro.—Siguen pendientes de emitir informe favorable los siguientes organismos:

Servicio de actividades calificadas respecto al estudio acústico. Fue solicitado con fecha 3 de octubre de 2005.

La Dirección General de la Vivienda debería haber informado de nuevo sobre el estudio de necesidades de VPP, en previsión de la demanda y la oferta que se plantea por el Plan General de Montroy sobre este tipo de viviendas. El informe fue solicitado con fecha 6 de octubre de 2005 sin que hasta la fecha haya sido recibido.

Cinco.—Se presenta recurso de alzada interpuesto por don José Iranzo Picó, con fecha 30 de mayo de 2006, y por el Ayuntamiento de Montroy contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Valencia, de fecha 10 de abril de 2006, por el que se acuerda supeditar la aprobación definitiva del Plan General de Montroy.

El recurso se establece al objeto de modificar las determinaciones concretas para mantener como suelo urbanizable el sector establecido en el acuerdo de la CTU como suelo no urbanizable y denominado Balcón de Montroy III.

Seis.—Con fecha 13 de abril de 2007 la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente resolvió el recurso de alzada interpuesto en base, fundamentalmente, a dos cuestiones: el pronunciamiento de la declaración de impacto ambiental y la realidad física del ámbito considerado. En la estimación del recurso se establece que el ámbito no se considera que afecta a suelo determinado con protección forestal ni que su desarrollo afecte a la proximidad de la Zona LIC, por lo que puede ser incorporado al planeamiento como suelo urbanizable en el texto refundido que se aporte para su publicación. Fundamentos jurídicos

Uno.—El Ayuntamiento aporta el texto refundido correspondiente al Plan General con fecha 19 de octubre de 2006, tras ser aprobada por el pleno de la Corporación Municipal en sesión de fecha 7 de junio de 2006, según certificado de secretaría que acompaña.

Dos.—Revisada la documentación aportada se comprueba que las condiciones establecidas en los diferentes informes sectoriales se han incorporado al texto refundido del Plan General de Montroy, formando parte del articulado referido en la parte de la memoria con eficacia normativa, así como en las fichas de planeamiento y en las de gestión, para su cumplimiento previo, o simultáneo, al desarrollo de los suelos urbanizables propuestos.

Por un lado se prevé el porcentaje destinado a VPP en igual dimensión (un 15 por 100 del aprovechamiento lucrativo del suelo urbanizable residencial, según Acuerdo plenario celebrado en sesión ordinaria de fecha 7 de febrero de 2007) que el determinado para Montroy en la disposición transitoria octava 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 consecuencia se considera subsanado el informe desfavorable que el IVVSA determinó con fecha 24 de mayo de 2005, al ajustarse a las determinaciones legales, aunque no se haya pronunciado la administración con competencias para ello tras el transcurso de más tres meses.

Respecto al informe sobre el estudio acústico, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido y el plazo legal para poder ser emitido, se considera que el Servicio correspondiente no tiene inconveniente en su aprobación, considerando el sentido favorable del mismo.

Tanto las condiciones exigidas por la empresa gestora del agua potable, como las condiciones determinadas para la gestión de residuos, se incluyen, en la parte de la memoria con eficacia normativa, en el capítulo IV: Desarrollo y ejecución del planeamiento, según el artículo 4.2, Desarrollo, como el condicionante 8 para el desarrollo para los suelos urbanizables que se han creado. La Confederación Hidrográfica del Júcar deberá autorizar el vertido de aguas pluviales, previamente depuradas, sobre cauce público, previo desarrollo de cualquier suelo urbanizable y con anterioridad a la aprobación de las propuestas de ordenación que, sobre ellos, determinen los planes parciales. Por tanto la autorización respecto al vertido de pluviales sobre el cauce del río Magro deberá ser emitida por el órgano competente, no pudiéndose realizar ningún vertido sobre el mismo, bajo ninguna circunstancia, sin que la CHJ se hubiera pronunciado mediante la correspondiente autorización.

Del mismo modo, respecto al informe evacuado por el Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, se establecen las condiciones para los sectores a desarrollar AR-8b y ámbito 9 del suelo no urbanizable, tal y como se determina en dicho informe y mediante las condiciones de desarrollo de las fichas de desarrollo y gestión que se incorporan, por cada una de las áreas de reparto, en el apartado 4 de los contenidos de la parte con eficacia normativa del Plan General.

Se incorpora en el texto refundido las nuevas determinaciones planteadas tras la estimación del recurso de alzada, adoptada el 13 de abril de 2007, por la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente.

En consecuencia, revisada la documentación aportada, se comprueba que se ajusta a las determinaciones establecidas en el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo de sesión de fecha 10 de abril de 2006, y añadiendo como suelo urbanizable el sector denominado Balcón de Montroy II, tal y como se establece en la resolución del recurso de alzada donde la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente así lo estima.

El artículo 9.b) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, atribuye al director general de Planificación y Ordenación Territorial, la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Vista la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás preceptos de concordante aplicación, La Directora General de Ordenación del Territorio resuelve:

1. Considerar cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de abril de 2006, relativo al Plan General de Montroy.
2. Declarar aprobado definitivamente dicho expediente.
3. Ordenar la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia (y reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana») del mencionado acuerdo.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley

29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las Consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

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

Valencia, a 30 de mayo de 2007.—La directora general de Ordenación del Territorio, Soledad Martínez Reig.

1. Directrices de la ordenación.

1.1. Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. Los objetivos generales del PGOU, de forma resumida, son los siguientes:

- Ordenar el desarrollo urbano con niveles de calidad adecuados, permitiendo la implantación de las diferentes actividades en que se basa la economía local (la agricultura, una industria creciente y un sector de servicios a potenciar) con las limitaciones que imponen los riesgos ambientales del área y compatibilizándolos con la conservación del medio natural.
- Incorporar las redes de infraestructuras supramunicipales y la planificación territorial, a fin de adaptar a ellas el desarrollo urbano.
- Facilitar la gestión del suelo, de manera que las áreas destinadas a los diferentes usos cuenten con las dotaciones urbanísticas adecuadas para ello, mediante los mecanismos previstos en la legislación.

Los objetivos específicos en las diferentes áreas del término son los siguientes:

a) En el casco urbano:

• Proteger la trama y el ambiente urbano del núcleo histórico. Para ello se propone:

— Favorecer la conservación de la población residente, los usos y las actividades tradicionales en esta zona.

— Fomentar la rehabilitación y conservación de los edificios con tipologías, materiales o sistemas constructivos tradicionales.

— Mantener la volumetría y características constructivas tradicionales en las nuevas construcciones.

• Conservar la imagen urbana tradicional de los espacios más representativos del núcleo. Para ello se propone:

— Establecer una protección ambiental para estas zonas, fomentando la conservación y recuperación de los elementos que configuran el espacio público con las características tradicionales.

• Limitar la densidad edificatoria, reduciéndola progresivamente hacia la periferia, a fin de mejorar cualitativamente el núcleo urbano y su integración en el entorno natural. Para ello se propone:

— Reducir la altura máxima en Zona de Ensanche a tres plantas más ático, salvo manzanas mayoritariamente consolidadas con mayor altura.

— Destinar las zonas de ampliación residencial en la periferia del casco urbano a viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas, con menor altura (máximo 2 plantas) y ocupación del suelo, quedando el espacio libre restante mayoritariamente ajardinado.

• Completar la urbanización y edificación en las zonas de borde urbano, dando continuidad a la red viaria y regularizando el contorno. Para ello se propone:

— Delimitar áreas de reparto independientes en las zonas semiconsolidadas o de ampliación, a fin de repartir proporcionalmente entre todos sus propietarios la obtención y cesión del suelo dotacional.

— Desarrollar estas áreas de reparto como unidades de ejecución, a fin de repartir proporcionalmente entre todos sus propietarios las cargas de urbanización del suelo dotacional incluido y garantizar un desarrollo homogéneo de la urbanización en estos ámbitos.

— Cuidar el diseño del borde urbano, preferiblemente con viales perimetrales y arbolado en hilera, evitando las medianeras visibles en él.

• Homogeneizar alturas en las diferentes zonas de ordenación y manzanas para evitar diferencias volumétricas notables.

• Mejorar los accesos a la población, evitando el tránsito obligado a través del casco. Para ello se propone:

— Ampliar el espacio libre en el acceso actual desde el puente sobre el río Magro, retirando las alineaciones de la edificación respecto a las actuales en esta zona para facilitar el tráfico y mejorar la imagen urbana, como ya se planteaba en el plan anterior.

— Crear un nuevo acceso directo desde la carretera CV-50 actual a la zona tras el Castell y a la ampliación de la zona industrial, por medio de una amplia rotonda, reduciendo el tráfico a través de la población.

— Crear nuevas conexiones a la autovía CV-50 prevista, evitando las travesías urbanas.

— Facilitar la integración urbana de las carreteras que atraviesan el casco (calle Turís y calle Blasco Ibáñez), reduciendo la velocidad del tráfico rodado y urbanizándolas como paseos, ajardinados y con amplias aceras.

• Completar las dotaciones urbanas, con los niveles de calidad e integración ambiental adecuados. Para ello se propone:

— Completar los equipamientos en la zona de las escuelas y el polideportivo, cuidando su integración en el paisaje dada la incidencia visual en el casco por su situación elevada.

— Recualificar el espacio público, mediante mobiliario urbano y jardinería, homogeneizando la calidad de los pavimentos en aceras y zonas peatonales y procurando la conservación de la edificación con las debidas condiciones de ornato.

— Ampliar las infraestructuras urbanas a las nuevas zonas y renovar las existentes inadecuadas, evitando los tendidos aéreos y procurando sistemas de saneamiento separativos.

• Mejorar la dotación de plazas de aparcamiento. Para ello se propone:

— En suelo urbanizable, establecer reservas para aparcamiento con arreglo a los parámetros establecidos en el RPCV, tanto en suelo público como privado.

— En suelo urbano, para las nuevas construcciones fuera de las zonas NUH y ACA, establecer reservas para aparcamiento en parcelas privadas en función de su uso y edificabilidad.

b) En la Zona Industrial:

• Evitar su extensión hacia la zona residencial, manteniendo su ubicación al norte de la carretera CV-50.

• Crear una amplia banda de separación con la zona residencial colindante, mediante una zona verde ajardinada combinando árboles de porte alto y arbustos, que sirvan de barrera acústica y visual entre ambas zonas.

• Evitar que el tráfico originado por la Zona Industrial deba atravesar la Zona Residencial, mediante accesos independientes conectados directamente a las carreteras principales.

• Separar la red de saneamiento que recoge las actividades industriales de la del resto de la población, estableciendo para aquellas un sistema separativo de pluviales y fecales, y permitiendo controlar la no superación de los parámetros de vertido establecidos, imponiendo en caso contrario la depuración previa necesaria.

c) En las zonas de segunda residencia:

• Para el desarrollo de nuevas zonas residenciales se exigirá la conexión a las infraestructuras básicas, con las condiciones que determine la administración competente. Caso de tener que realizar nuevas conexiones éstas deberán ser costeadas por la propia urbanización.

• Las nuevas urbanizaciones deberán contar, como mínimo, con los siguientes servicios, además de los que establezca la administración competente para su aprobación:

— Acceso rodado desde la red de carreteras por viales que incluyan calzada de doble sentido, con arcenes y carril peatonal o para bicicletas; y un acceso secundario o de emergencia. No se podrá utilizar vías pecuarias como acceso principal sin la autorización del organismo tutelar de la vía.

— Red viaria interior de anchura suficiente para el acceso de vehículos de urgencia y conexiones con todas las parcelas.

— Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.

— Alumbrado público en los viales principales.

— Abastecimiento de agua potable, con caudal y control sanitario garantizados.

— Depuración de las aguas residuales, garantizando la no superación de los parámetros de vertido establecidos.

— Evacuación de las aguas pluviales en la red viaria principal.

— Evacuación de residuos sólidos urbanos.

d) En suelo no urbanizable:

• Establecer las protecciones adecuadas para la conservación de los valores ambientales, en función de las características de cada suelo:

— En la Zona de Protección Forestal (SNUPF), evitar nuevas transformaciones de suelo y su ocupación con fines no vinculados al bien a proteger, salvo los estrictamente necesarios.

— En la Zona de Protección de Cauces y Barrancos (SNUPB), evitar actuaciones que puedan suponer obstáculo al paso de las aguas, y la ocupación de terrenos con potencial valor agrícola para usos no vinculados a éste.

— En la Zona de Protección Viaria (SNUPV), evitar actuaciones impropias en su ámbito de protección legal y de afección, conforme a su legislación específica.

— En la Zona de Protección Cultural (SNUPC), evitar actuaciones que puedan dañar a los bienes a proteger y propiciar su conservación.

— En la Zona de Protección de Pozos de abastecimiento (SNUPP), evitar la contaminación y sobre-explotación del acuífero.

— En la Zona de Protección de Laderas (SNUPL), evitar actuaciones que aumenten el riesgo de deslizamiento, fomentando aquellas tendentes a estabilizar taludes y recuperar la cobertura vegetal.

— En la Zona de Reserva Dotacional (SNURD), evitar actuaciones que puedan dificultar su conversión en zona verde prevista.

— En la Zona de Núcleos Aislados en Suelo No Urbanizable (SNUNA), fomentar su urbanización con los servicios y dotaciones adecuados y su conexión a las infraestructuras municipales. En tanto esto no se produzca evitar su extensión y actuaciones que pudieran dificultar su desarrollo.

— En el resto del suelo no urbanizable (SNUC), sin protección específica, se permitirán únicamente actuaciones de carácter aislado incluidas en los artículos 7 y 8 de la LSNU, evitando las que den lugar a nuevos núcleos urbanos y las que aumenten los riesgos ambientales

sin las medidas correctoras que se consideren adecuadas, salvo aprobación de los documentos que viabilicen otros tipos de actuaciones. Estos documentos deberán incluir estudio de impacto ambiental, justificando la idoneidad del emplazamiento escogido y la repercusión sobre el núcleo de población actual, quedando a juicio del Ayuntamiento considerar si los motivos señalados justifican la propuesta.

• Evitar la implantación de actividades calificadas susceptibles de producir perjuicios a la población, pudiendo el Ayuntamiento rechazar la propuesta si se considera que estos perjuicios superan a los beneficios que estas actuaciones pudieran reportar. En cualquier caso se deberá cumplir lo establecido en la reglamentación sobre la actividad de que se trate y demás normativa de aplicación, incluyendo las medidas correctoras y las distancias a núcleos de población que se establezcan.

1.2. Criterios de clasificación del suelo.

a) Del suelo urbano.

El presente plan mantiene la clasificación como urbanos de los terrenos señalados como tales en el planeamiento anterior, incorporando los suelos urbanizables programados, reparcelados y con la urbanización en ejecución, desarrollados con posterioridad a la aprobación de aquél. Estos son la Zona Industrial IND-1 y las urbanizaciones de Balcón de Montroy I y II, denominadas en el nuevo Plan INA y AIS-1 respectivamente.

Su delimitación se ha realizado partiendo de la del plan vigente y de los documentos de desarrollo indicados, que básicamente se mantiene salvo variaciones puntuales y ajustes de borde.

b) Del suelo urbanizable.

Los terrenos clasificados como urbanizables tienen como finalidad dar cabida a los usos y actividades de carácter urbano para los que se prevé una demanda razonable a corto y medio plazo. Estos usos se clasifican en:

—Residencial de media-baja densidad, como ampliación del casco urbano. Corresponde a los sectores S-1 y S-2, que coinciden con las zonas de viviendas adosadas 1 y 2 (ADO-1 y ADO-2) respectivamente. Su desarrollo requiere la conexión a las infraestructuras municipales por extensión de sus redes. Para mejorar los accesos a estas nuevas zonas se ha previsto: ampliar el espacio libre en la entrada desde el puente sobre el río, acceso a la Zona ADO-1; y realizar una amplia rotonda sobre la carretera CV-50 actual, acceso a la Zona ADO-2, compartida con la Zona INA-1. Con el suelo urbanizable para este uso se pretende dar cabida a la demanda de viviendas en la población, dirigida hacia tipologías unifamiliares con espacio libre ajardinado. Cuando la edificación se separe de lindes laterales se deberá garantizar que no se producirán medianeras vistas. En el borde urbano se aplicarán las directrices señaladas para el mismo del apartado anterior.

La ampliación del casco deberá dirigirse hacia el oeste, zona situada tras el Castell, con tipologías de media y baja densidad.

—Industrial. Corresponde al Sector S-4, que coincide con la Zona Industrial Aislada-1 (INA-1). Su ordenación deberá continuar la red viaria de la zona industrial colindante, manteniendo una densidad edificatoria y parámetros urbanísticos similares a los de aquella. Deberá contar con una amplia zona verde de separación con la carretera actual CV-50 y con la zona residencial próxima y acceso directo desde esta carretera mediante una amplia rotonda compartida con la Zona ADO-2.

Las nuevas áreas para este uso deberán ubicarse entre la zona industrial actual de Montroy y la de Montserrat lindante con Montroy por el norte del término.

—Residencial de baja densidad, en núcleos de segunda residencia alejados del casco urbano principal, pertenecientes a la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2). La densidad edificatoria y demás parámetros urbanísticos no deberán superar los de la Zona de Viviendas Aisladas-1 (AIS-1). Sus ordenaciones deberán adaptarse a la topografía, conservando en lo posible el suelo y vegetación existentes, e integrar las edificaciones residenciales actuales, dotándolas de servicios urbanísticos adecuados. No se admitirán en ellas accesos rodados desde carreteras fuera de los permitidos por la administración tutelar de la vía de que se trate. Corresponde a los sectores:

—S-3a, Urbanización de Les Valletes, que coincide con el Area de Reparto AR-8a.

—S-3b, Urbanización de Canyà Murta, que coincide con el Area de Reparto AR-8b. Su ordenación deberá conservar las áreas con vegetación de monte como zonas verdes del sector.

La reclasificación de otras áreas para este uso requerirá compromiso de su simultánea urbanización, con los parámetros de calidad señalados en estas normas y su conexión a las infraestructuras y servicios urbanísticos.

c) Del suelo no urbanizable.

El PGOU clasifica como suelo no urbanizable los terrenos excluidos del proceso de urbanización, protegiendo aquellos en los que se considera conveniente limitar las actuaciones por sus valores o riesgos ambientales, conforme al artículo 1 de la LSNU.

Dentro de él se distinguen las siguientes zonas:

1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

Comprende los terrenos que, aun no reuniendo condiciones que motiven su protección, no se prevé su desarrollo urbanístico a corto o medio plazo.

La reclasificación de estos terrenos se deberá producir preferentemente en las zonas señaladas para la futura ampliación de los usos anteriores, con las condiciones señaladas para su desarrollo en estas normas.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (SNUPF).

Comprende los suelos naturales, seminaturales o incultos de las áreas montañosas de la sierra de Dos Aguas.

Se trata de terrenos que conservan algo de la vegetación de monte, degradada principalmente por los incendios, o son, al menos, susceptibles de regeneración. Presentan un importante grado de vulnerabilidad a la erosión y a la contaminación de aguas subterráneas y su incidencia sobre el paisaje es notable por su situación elevada, motivando todo ello su protección.

3. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Barrancos (SNUPB).

Comprende las zonas de ribera del río Magro y el barranco del Algoder, y su entorno inmediato, protegida por su valor ambiental y riesgo de inundación, señalado en el PATRICOVA.

4. Suelo No Urbanizable de Protección Viaria (SNUPV).

Comprende la red de carreteras y vías pecuarias en el municipio, los accesos principales a los núcleos de población y el trazado previsto en el PATCI, con sus protecciones legales para evitar posibles afecciones.

5. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNUPC).

Comprende los elementos de patrimonio inmueble de interés para la conservación y su entorno inmediato para evitar actuaciones que pudieran desvirtuarlos.

6. Suelo No Urbanizable de Protección de Pozos de abastecimiento (SNUPP).

Comprende los pozos de abastecimiento de la población y su entorno en un radio de 50 m para evitar la contaminación y sobre-explotación del acuífero.

7. Suelo No Urbanizable de Reserva para Dotaciones (SNURD).

Comprende un área destinada a zona verde, lindante con el cauce del río junto a la población, reservada para facilitar su conversión en la dotación prevista.

8. Suelo No Urbanizable: Núcleos Aislados (SNUNA).

Comprende las zonas de suelo rústico con una densidad de edificación residencial apreciable, constituyendo pequeños núcleos de población carentes de la mayoría de las dotaciones urbanísticas. Se reserva para evitar actuaciones contrarias a su destino residencial y facilitar su urbanización con los niveles de calidad adecuados.

Las carreteras, vías pecuarias y principales cursos de agua se han grafiado en la cartografía, facilitando el control de las zonas de dominio público y sus áreas de influencia, y su normativa hace referencia a la legislación que le es de aplicación, para facilitar su cumplimiento. Las carreteras y vías pecuarias se han incluido además en la red primaria de reservas de suelo dotacional.

1.3. Criterios para las modificaciones de planeamiento que reclasifiquen suelo.

Los cambios de clasificación que se propongan deberán:

—Respetar el modelo territorial expuesto en el apartado 2.1 de la memoria justificativa.

— Mantener la separación entre el núcleo residencial y la zona industrial con barreras visuales y acústicas mediante zonas verdes o arbolado, y procurar accesos independientes, evitando conflictos por proximidad de ambos usos.

— Evitar el crecimiento urbano sobre la zona de protección del cauce del río Magro por sus valores ambientales, agrícolas y el riesgo de inundación.

— Evitar el crecimiento urbano sobre la Zona de Protección de las Laderas del Castell, por sus valores paisajísticos y el riesgo de desprendimientos.

Para la nueva clasificación de suelos como urbanos:

— Se deberán exigir los niveles de consolidación de la edificación y la urbanización señalados en la normativa urbanística, ajustándose a lo establecido en el artículo 10 del RPCV.

Para la ampliación del suelo urbanizable:

— Se deberá exigir la previa reparcelación, urbanización y consolidación de la edificación en porcentaje superior al 50 por 100 del suelo neto en las zonas próximas del mismo uso y tipología.

— Los nuevos suelos urbanizables deberán cumplir lo establecido en el artículo 11 del RPCV.

— Deberá conllevar un crecimiento proporcional de las infraestructuras y dotaciones públicas para dar servicio a las nuevas demandas que supongan las nuevas zonas urbanizables.

— No se admitirán nuevas urbanizaciones en zonas protegidas por su valor o riesgo ambiental o incidencia en el paisaje.

— Las nuevas urbanizaciones de uso dominante residencial podrán ser únicamente de densidad media o baja, limitando la densidad de viviendas a los parámetros de las zonas más similares en este planeamiento.

— Las nuevas urbanizaciones de uso dominante industrial deberán contar con saneamiento separativo, y su propio sistema de depuración si no pudieran conectarse a la red municipal o superaran los límites señalados en la normativa u Ordenanza Municipal sobre Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado.

— Se deberá evitar la creación de nuevas travesías urbanas, limitando el crecimiento a un lado de las carreteras.

La revisión del PGOU deberá realizarse conforme a lo señalado en el artículo 2.4 de las normas urbanísticas. Las previsiones en las que se basa tienen una vigencia como mínimo de 10 años, si bien podrá iniciarse su revisión aun sin superar este plazo si se diera alguna de las circunstancias señaladas en el citado artículo. En particular se procederá a su revisión si se superan los límites señalados en el artículo 2.3 de la LSNU o se pretendiera la reclasificación de más de un 10 por 100 de la superficie clasificada como urbana o urbanizable en el presente plan, con excepción de la reclasificación de áreas en suelo no urbanizable común o de reserva.

normas urbanísticas

Capítulo I. Conceptos básicos.

Artículo 1.1. Definiciones.

1. En las presentes normas se aplicarán las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el título 2.º del RZ, en las demás normativas urbanísticas y de edificación vigentes y en el anexo I, apartado 1, de este documento.

2. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes normas vienen recogidas en el del anexo I apartado 2 de este documento.

Artículo 1.2. Normativa de aplicación.

1. Las referencias a normativa que figuran en el presente documento se entiende que son de aplicación en tanto dichas normas sigan vigentes, siendo sustituidas por las que se pudieran redactar en su lugar, con las condiciones que éstas indiquen.

Artículo 1.3. Ordenación estructural y pormenorizada.

1. Forman parte de la ordenación pormenorizada los artículos señalados con las siglas (OP) y en el anexo II de las presentes normas, conforme al artículo 26 del RPCV.

2. El resto de estas NN.UU. forman parte de la ordenación estructural, conforme al artículo 5 del RPCV.

Capítulo II. Objeto, ámbito, vigencia y alcance.

Artículo 2.1. Objeto.

1. El presente plan tiene por objeto definir la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural, y desarrollarlas detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable

de ejecución más inmediata, en función de las necesidades de la población y dentro de cuanto estipulan las vigentes LRAU, LRSV, LS y sus reglamentos.

Artículo 2.2. Ambito de aplicación.

1. La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecte realizar en el término municipal de Montroy.

2. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo dispuesto la legislación urbanística vigente, y, en particular, en los reglamentos de desarrollo de la LRAU (RPCV y RZ).

3. La aplicación e interpretación de estas normas corresponde al Ayuntamiento. La resolución de los casos dudosos o no regulados en las mismas se someterá a informe de la CTU.

Artículo 2.3. Vigencia y ejecutividad del Plan General.

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida, conforme al artículo 58.2 de la LRAU y al artículo 180 del RPCV.

2. Su entrada en vigor y ejecutividad vienen reguladas por el artículo 59 de la LRAU y el artículo 179 del RPCV.

3. Los efectos de su aprobación se detallan en el capítulo siguiente, conforme a lo regulado en los artículos 133 y 134.1 de la LS, artículo 58 de la LRAU y capítulo IX, sección B, del RPCV.

Artículo 2.4. Revisión y modificación del Plan General.

1. El contenido del plan podrá alterarse mediante su modificación o revisión, tal y como viene regulado en el artículo 55 de la LRAU y el artículo 175 del RPCV. Se establece el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, como límite temporal al que han de entenderse referidas sus previsiones. A partir de ese plazo, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del plan.

2. Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del plan, incluso antes de que transcurra el plazo de diez años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

a) Cuando, para satisfacer la demanda de suelo urbanizado, se pretendan reclasificaciones que, en conjunto, excedan los límites señalados en el artículo 2.3 de la LSNU o superen el 10 por 100 de la superficie clasificada como urbana o urbanizable en el presente plan, con excepción de la reclasificación de áreas en suelo no urbanizable de reserva.

b) Cuando el término municipal resulte afectado por la implantación de infraestructuras, o la existencia de planeamiento de rango superior, que comporten la adopción de un modelo territorial distinto al que en el mismo se dispone.

c) Cuando se produzcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos, bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinados por el plan.

Artículo 2.5. Suspensión de licencias y de acuerdos de programación.

1. Con el fin de estudiar la creación o reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias de parcelación, edificación, demolición y acuerdos de programación, conforme a lo regulado en el artículo 57 de la LRAU y los artículos 152 y 154 del RPCV.

Artículo 2.6. Documentación del plan.

1. El presente Plan General se compone de los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa.

1. Memoria informativa.
2. Memoria justificativa.
3. Estudio de impacto ambiental.
4. Planos de información.

b) Parte con eficacia normativa.

1. Directrices de la ordenación.
2. Normas urbanísticas.
3. Fichas de planeamiento y gestión.
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Planos de ordenación.

Capítulo III. Efectos de la aprobación del Plan General.

Artículo 3.1. Publicidad.

1. El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en las dependencias municipales que al efecto se señalen, conforme a lo establecido en el artículo 177 del RPCV y artículo 133 de la LS.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior los locales de consulta dispondrán de copias, íntegras y autenticadas, de toda la documentación de los planes, normas y proyectos, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como de los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo máximo de un mes, tal y como se establece en el artículo 84.3 de la LRAU y artículo 6.2 de la LRSV.

4. A petición de los interesados el Ayuntamiento expedirá cédula de garantía urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 84 de la LRAU, expresando la calificación urbanística de las parcelas que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento, en el plazo máximo de un mes. La expedición de ésta obligará al interesado a solicitar licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en el plazo máximo de un año.

Artículo 3.2. Ejecutoriedad y obligatoriedad.

1. Las disposiciones del Plan General son de obligado cumplimiento, tanto para los particulares como para la Administración, tal y como se indica en el artículo 134.1 de la LS.

2. La aprobación del planeamiento no limitará las facultades que correspondan a los organismos de la Administración Estatal o Autónoma para el ejercicio de sus competencias según la legislación aplicable por razón de la materia de que se trate.

3. El destino asignado a los predios y la ordenación de la edificación que se determinan por el planeamiento limitan el uso del que son susceptibles aquellos y los parámetros técnicos en los que puede ser ejercido, en su caso, el derecho a edificar.

4. Se estará a lo establecido en los artículos 58 y 59 de la LRAU.

Artículo 3.3. Usos y obras provisionales.

1. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, o en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, y previo informe favorable de la Conselleria competente en Urbanismo, conforme a lo regulado por el artículo 58.5 de la LRAU y artículo 17 de la LRSV.

2. Las licencias para usos u obras provisionales deberán indicar el plazo de vigencia y las condiciones para su demolición y restitución del estado original, si procede, y adjuntar renuncia del solicitante a toda indemnización.

Artículo 3.4. Edificios fuera de ordenación.

1. Se entenderán «fuera de ordenación» las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el artículo 183 del RPCV.

2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los señalados en el artículo 184.1 del RPCV. El régimen general de intervención es el contenido en el artículo 58.6 de la LRAU, y el deber normal de conservación al que se refiere, el definido en el artículo 88 de la LRAU.

3. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al nuevo plan, no estén declaradas «fuera de ordenación» se permitirán las obras señaladas en el 184.2 del RPCV.

4. El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencia de obras en estos edificios renuncia del propietario a toda indemnización por el incremento de valor expropiatorio como consecuencia de la realización de obras en ellos.

5. En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan General.

Artículo 3.5. Infracciones urbanísticas.

1. La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente plan tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.

Capítulo IV. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 4.1. Competencias.

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Montroy en coordinación con la Generalitat Valenciana, tal y como establece el artículo 4 de la LRAU.

2. La participación de los particulares se deberá desarrollar en la forma establecida por el artículo 5 de la LRAU.

Artículo 4.2. Desarrollo.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las figuras de planeamiento que se describen en el artículo 12 de la LRAU y artículo 2 del RPCV.

2. Estas figuras se elaborarán conforme al título 2.º del RPCV y se tramitarán conforme al título 4.º, capítulo I, sección C, del RPCV, todo ello en cumplimiento del artículo 52 de la LRAU.

3. Cuando sea preceptiva para su aprobación cédula de urbanización previa, definida en el artículo 31 de la LRAU y título 3.º, capítulo IV, del RPCV, ésta se deberá tramitar en la Conselleria competente en materia de urbanismo, conforme al artículo 56 de la LRAU y al artículo 129 del RPCV.

4. El Plan General incluye la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano y del urbanizable de ejecución más inmediata, conforme al artículo 12 de la LRAU. Sobre ella cabe la posibilidad de complemento o adaptación mediante estudios de detalle, o incluso desarrollo o modificación mediante planes especiales, planes parciales de mejora o planes de reforma interior, conforme al título 2.º del RPCV.

5. Los sectores de suelo urbanizable de ejecución posterior, sin ordenación pormenorizada, se deberán desarrollar mediante planes parciales a partir de los usos e intensidades determinados por el Plan General, conforme al artículo 21.1 de la LRAU y al título 2.º, capítulo III, del RPCV.

6. Las áreas calificadas como de núcleos aislados deberán desarrollarse conforme a la disposición transitoria 4.ª de la LSNU 10/2004 y al artículo 9.10.1.2 de estas NN.UU.

7. Los nuevos sectores a urbanizar deberán costear las conexiones de todas sus infraestructuras con las redes generales existentes, con arreglo a la legislación urbanística y a las determinaciones del presente plan. Para su aprobación se exigirá autorización de la administración competente en la vía a la que se conecte y justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al artículo 11.2.2 de estas normas. Con anterioridad a la ejecución de la conexión a la red general de saneamiento se deberá establecer el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento. Los suelos destinados en el plan a estas conexiones tienen la consideración de reservas dotacionales adscritas a los sectores a los que sirven, a fin de facilitar su obtención con cargo a estos sectores. Las estaciones depuradoras deberán contar con depósitos de almacenamiento, bombeo y red para suministro de agua depurada para los usos autorizados, minimizando el consumo, conforme determine la administración competente en la materia.

8. Las aguas pluviales y, previo control sanitario, las depuradas se deberán reutilizar para el riego de las zonas verdes o de las zonas agrícolas próximas. Para ello las estaciones depuradoras y aliviaderos de pluviales deberán contar con depósito de almacenamiento, bombeo y red de riego, minimizando el consumo. Los vertidos de aguas pluviales o fecales depuradas a cauce público de cualquier área que se pretenda urbanizar deberán contar con autorización previa de la Confederación Hidrográfica o administración competente como condición para su aprobación.

9. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que desarrollen o modifiquen el presente plan deberán incluir estudio acústico de sus ámbitos, conforme a la LPCA.

Artículo 4.3. Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento se podrá realizar mediante actuaciones aisladas o integradas, conforme al artículo 6 de la LRAU y al artículo 102 del RPCV.
2. Las formas de gestión de estas actuaciones se deberán atener a lo regulado en el artículo 7 de la LRAU.
3. Las actuaciones integradas se deberán planificar mediante el correspondiente programa, conforme a la sección 7.^a, capítulo 2.º del título 1.º de la LRAU.
4. Las actuaciones aisladas podrán igualmente planificarse mediante su correspondiente programa, conforme a la misma reglamentación, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 74 de la LRAU.
5. En ausencia de programa los propietarios de suelo urbano podrán disponer del aprovechamiento subjetivo que les corresponda conforme a las posibilidades que figuran en el artículo 75 de la LRAU. En suelo urbanizable no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, quedando sujetos a las limitaciones señaladas en el artículo 12 del RPCV.

Artículo 4.4. Areas de reparto.

1. El plan señala áreas de reparto para la determinación del aprovechamiento correspondiente a los terrenos, conforme a lo indicado en el artículo 61 de la LRAU y el artículo 105 del RPCV.
2. Su delimitación viene grafiada en el plano de áreas de reparto, habiéndose realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 62 de la LRAU y el capítulo II del título 3.º del RPCV.
3. En suelo urbano se señalan han las siguientes áreas de reparto:
 - a) AR-1: a, b, c y d. Corresponde a las áreas delimitadas en los bordes semiconsolidados de la Zona de Ensanche (ENS).
 - b) AR-2. Corresponde a la Zona de Viviendas Adosadas (ADO).
 - c) AR-3. Corresponde a la Zona de Viviendas Aisladas (AIS).
 - d) AR-4: a y b. Corresponden respectivamente a las urbanizaciones de Balcón de Montroy I y II, que constituyen la Zona de Viviendas Aisladas-1 (AIS-1).
 - e) AR-5. Corresponde a la Zona Industrial Aislada (INA).
4. En el resto de suelo urbano, cada solar o parcela, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar, formará un área de reparto conforme a los criterios establecidos en el artículo 63.2 de la LRAU y artículo 110 del RPCV.
5. En suelo urbanizable las áreas de reparto delimitadas son las siguientes:
 - a) AR-6. Corresponde a la Zona de Viviendas Adosadas-1 (ADO-1).
 - b) AR-7. Corresponde a la Zona de Viviendas Adosadas-2 (ADO-2).
 - c) AR-8a. Corresponde a la Urbanización Les Valletes, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - d) AR-8b. Corresponde a la Urbanización Canyà Murta, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - e) AR-8c. Corresponde a la Urbanización Balcón de Montroy III, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - f) AR-9. Corresponde a la Zona Industrial Aislada-1 (INA-1).

Artículo 4.5. Sectores en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable se han delimitado los siguientes sectores, en coincidencia con las áreas de reparto:
 - a) S-1. Corresponde al AR-6, Zona de Viviendas Adosadas-1 (ADO-1).
 - b) S-2. Corresponde al AR-7, Zona de Viviendas Adosadas-2 (ADO-2).
 - c) S-3a. Corresponde al AR-8a, Urbanización Les Valletes, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - d) S-3b. Corresponde al AR-8b, Urbanización Canyà Murta, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - e) S-3c. Corresponde al AR-8c, Urbanización Balcón de Montroy III, en la Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).
 - f) S-4. Corresponde al AR-9, Zona Industrial Aislada-1 (INA-1).
2. La delimitación de estas áreas viene grafiada en el plano de sectores, habiéndose realizado conforme a los criterios establecidos en el artículo 17 del RPCV.

Artículo 4.6. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

1. Los terrenos en suelo urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se considera prioritario para atender las demandas del mercado inmo-

biliario, y, en particular, los inmediatos al suelo urbano, se encuentran ordenados pormenorizadamente en el presente Plan General, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la LRAU.

2. El plan ordena pormenorizadamente los sectores S-1 y S-2, de uso residencial.

3. Las actuaciones en estos sectores serán directas, sin necesidad de planes complementarios, conforme al artículo 18 de la LRAU.

Artículo 4.7. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

1. Las actuaciones en los sectores S-3 de uso residencial y S-4 de uso industrial, ambos de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, requerirán la previa aprobación del correspondiente plan parcial, conforme al artículo 4.2.5 anterior.

Artículo 4.8. Unidades de ejecución.

1. En el plan vienen delimitadas y grafiadas en los planos correspondientes las siguientes unidades de ejecución, conforme al título 3.º, capítulo III, del RPCV:

- a) En suelo urbano cada área de reparto no uniparcelaria constituye una unidad de ejecución.

- b) En suelo urbanizable pormenorizado cada sector constituye una unidad de ejecución, que coincide a su vez con su propia zona de ordenación y área de reparto, cumpliendo lo establecido en el artículo 33.3 de la LRAU.

2. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el plan, por las causas expresadas en los artículos 33 de la LRAU y artículo 119 del RPCV.

3. Las nuevas unidades deberán delimitarse de acuerdo a las reglas señaladas en el artículo 115 del RPCV.

4. Los planes que desarrollen suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada o núcleos aislados en suelo no urbanizable conforme al presente PGOU deberán incluir su ámbito en unidades de ejecución, conforme al título 3.º, capítulo III, del RPCV.

Artículo 4.9. Programas para el desarrollo de actuaciones.

1. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas se deberán elaborar conforme a lo indicado en el artículo 29 de la LRAU y, como mínimo, deberán contener los documentos que figuran en el artículo 32 de la LRAU.

2. Los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas, además de los requisitos del punto anterior, deberán cumplir lo especificado en el artículo 74 de la LRAU cuando se den las circunstancias señaladas en él.

3. El procedimiento para la aprobación de programas será el regulado en la sección 1.^a, capítulo 2.º, del título 2.º de la LRAU.

4. Previamente al desarrollo de cualquier sector en suelo urbanizable se deberá realizar una prospección arqueológica por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura conforme al artículo 60 y siguientes de la LPCV, para prevenir afecciones a yacimientos arqueológicos no conocidos. El informe de la prospección será requisito para la aprobación del programa, debiendo justificar el seguimiento propuesto de la actuación.

Artículo 4.10. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se deberán elaborar conforme a lo indicado en el artículo 34 de la LRAU y al título 3.º, capítulo V del RPCV.

2. El procedimiento para la aprobación de proyectos de urbanización será el regulado en el capítulo 3.º del título 2.º de la LRAU y en el antedicho apartado del RPCV.

3. Los proyectos de urbanización deberán cumplir, como mínimo, las condiciones establecidas en el artículo 11.2.2 de estas normas.

Artículo 4.11. Determinación del aprovechamiento tipo.

1. El cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto se ha realizado conforme al artículo 64 de la LRAU y artículo 111 del RPCV.

2. No se establecen coeficientes correctores de los referidos en el artículo 65 de la LRAU y artículo 113 del RPCV, conforme se explica en el apartado 2.5 de la memoria justificativa. No obstante se podrán ponderar los aprovechamientos con arreglo a sus valores urbanísticos, con la finalidad equidistributiva indicada por la LRAU y el artículo 5 de la LRSV, mediante la correspondiente ordenanza municipal que lo establezca.

Artículo 4.12. Reajustes de las determinaciones del plan.

1. Los límites de las unidades de ejecución, zonas, sectores y sistemas que se grafían en los planos de ordenación podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación de planes especiales, planes parciales y programas, pudiéndose, con ello, dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General. No obstante, toda alteración de las determinaciones gráficas del Plan General que por necesidad de ajuste de límites represente variaciones superiores al 5 por 100 con respecto a las que se midan en los planos de ordenación requerirá la previa modificación del mismo.

2. Se podrán realizar estudios de detalle para completar las determinaciones del Plan General, conforme a lo indicado en el artículo 26 de la LRAU y el artículo 100 del RPCV, con las limitaciones establecidas en los mismos.

Capítulo V. Régimen urbanístico del suelo.

Sección 1.ª Conceptos básicos.

Artículo 5.1.1. Clasificación del suelo.

1. El plan clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, conforme al artículo 8 de la LRAU, artículo 8 del RPCV y artículo 7 de la LRSV.

2. El suelo clasificado como urbano o urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el artículo 9 de la LRAU y artículo 9 del RPCV.

3. El suelo clasificado como urbano se ajusta además a las determinaciones señaladas en el artículo 10 del RPCV y el artículo 8 de la LRSV.

4. El suelo clasificado como urbanizable se ajusta, además, a las determinaciones señaladas en el artículo 10 de la LRAU, artículo 11 del RPCV y artículo 10 de la LRSV.

5. El suelo clasificado como no urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el artículo 1 de la LSNU y el artículo 9 de la LRSV.

6. El suelo reservado a la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que se pertenece en cada caso.

Artículo 5.1.2. Estructura general y orgánica del territorio.

1. En orden a la definición de la estructura general y orgánica del territorio el Plan General distingue las siguientes áreas atendiendo a los usos globales del suelo:

a) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente residencial.

1. Residencial de densidad media. Abarca las zonas NUH, ACA y ENS, de suelo urbano.

2. Residencial de densidad media-baja. Abarca la Zona ADO de suelo urbano y las zonas ADO-1 y ADO-2 de suelo urbanizable.

3. Residencial de densidad baja. Abarca las zonas AIS y AIS-1 de suelo urbano, la Zona AIS-2 de suelo urbanizable y la Zona SNUNA de núcleos aislados en suelo no urbanizable.

b) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente laboral.

1. Industrial. Abarca la Zona INA de suelo urbano y la Zona INA-1 de suelo urbanizable.

2. Terciario. Abarca la Zona TER, de suelo urbano.

c) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter dotacional, o relacionadas con el transporte, las infraestructuras y los servicios públicos urbanos y territoriales.

1. Equipamientos. Incluye la Zona EQ, de suelo urbano, y los terrenos preservados para equipamientos comunitarios en suelo no urbanizable, como el parque público en El Castell, el Cementerio Municipal o la Zona de Reserva Dotacional SNURD en suelo no urbanizable.

2. Infraestructuras. Redes de carreteras, caminos, vías pecuarias, de suministro de energía, captación y abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

d) Áreas para el desarrollo de funciones de carácter predominantemente rural y natural.

1. Rústico en general. Abarca el suelo no urbanizable común.

2. Rústico protegido. Abarca el suelo no urbanizable protegido por sus valores o riesgos ambientales.

2. El Plan General completa la definición de la estructura general y orgánica del territorio mediante la determinación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, conforme al artículo 17.2 de la LRAU.

Artículo 5.1.3. Calificación del 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 unidades de estas zonas para las que se prevén 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. Referentes al suelo urbano y al urbanizable de ordenación pormenorizada, las normas urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de las diferentes zonas determinan el régimen general de usos pormenorizados, dominantes, compatibles e incompatibles, y los parámetros físicos para la edificación.

3. Para el resto del suelo urbanizable las normas urbanísticas del Plan General expresan las pautas generales para la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, remitiéndose la concreción de las ordenanzas 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, agrícolas, históricos u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

Artículo 5.1.4. Zonas de ordenación urbanística.

1. La división en zonas del término municipal, en virtud de la calificación urbanística que dispone el Plan General y con arreglo al RPCV y al RZ, es la siguiente:

a) En suelo urbano:

NUH Núcleo histórico.
ACA Ampliación de casco.
ENS Ensanche.
ADO Viviendas adosadas.
AIS Viviendas aisladas.
AIS-1 Viviendas aisladas-1.
TER Terciario.
INA Industrial aislada.
EQ Equipamientos.

b) En suelo urbanizable:

ADO-1 Viviendas Adosadas-1.
ADO-2 Viviendas Adosadas-2.
AIS-2 Viviendas Aisladas-2.
INA-1 Industrial Aislada-1.

c) En suelo no urbanizable:

SNUC Suelo no urbanizable común.
SNUPF Suelo no urbanizable de protección forestal.
SNUPB Suelo no urbanizable de protección de cauces y barrancos.
SNUPC Suelo no urbanizable de protección cultural.
SNUPP Suelo no urbanizable de protección de pozos de abastecimiento.
SNUPV Suelo no urbanizable de protección viaria.
SNURD Suelo no urbanizable de reserva dotacional.
SNUNA Suelo no urbanizable: núcleos aislados.

d) En cualquier clase de suelo, zonas destinadas al alojamiento de dotaciones públicas, distinguiendo las pertenecientes a la red primaria (P) de las de la red secundaria (S):

1. Red viaria:

RV Vial de tránsito.
AV Aparcamiento.

2. Equipamientos:

ED Educativo-cultural.
RD Deportivo-recreativo.
TD Asistencial.
ID Infraestructura-servicio urbano.
AD Administrativo-institucional.

3. Zonas verdes y espacios libres:

AL Área de juego.
JL Jardines.
QL Parques.

2. Las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, con arreglo al artículo 79 del RZ.

3. La definición y clasificación de cada una de estas variables es la indicada en título 3º del RZ.

4. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se regirán por las normas contenidas en él, con independencia de la zona de ordenación en que se encuentren.

Sección 2.ª Usos del suelo.

Artículo 5.2.1. Clasificación de los usos.

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

a) Usos globales: Residencial, industrial, terciario, dotacional y rústico.

b) Usos pormenorizados: Los definidos en esta sección para cada uso global.

2. En función de su relación con el carácter de la zona se distinguen:

a) Uso dominante: Aquel al que se destina o define el carácter de la zona.

b) Usos compatibles: Aquellos cuya implantación puede autorizarse en la zona de ordenanza en simultaneidad o en sustitución del uso dominante sin perder ninguna de las características que le son propias.

c) Usos incompatibles: Aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular la clasificación de las actividades calificadas, conforme al índice de afección sobre el medio en el que se sitúan (índices alto, medio y bajo), contenida en el anexo II del Nom. Act. M.I.N.P. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y ornato.

3. El Plan General determina para cada zona el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles.

Artículo 5.2.2. Uso residencial.

1. Es uso global residencial el definido en el artículo 75 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Unitario: En parcela con una sola vivienda, o varias en edificios independientes.

b) Múltiple: En parcela con varias viviendas en un mismo edificio.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Norma HD-91.

4. Se prohíben las viviendas interiores, ventiladas e iluminadas únicamente por patios interiores o de manzana.

Artículo 5.2.3. Uso industrial.

1. Es uso global industrial el definido en el artículo 76 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria 1: Talleres para actividades artesanales y almacenes, de superficie construida inferior a 100 m², compatibles con el uso residencial conforme al artículo 1.1, capítulo IV de las NN.SS. Provinciales, que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de «índice alto», ni peligrosas de «índice medio o alto», según el Nom. Act. M.I.N.P.

b) Industria 2: Talleres para actividades artesanales y almacenes, de superficie construida entre 100 y 300 m², con la misma compatibilidad que en el apartado a) anterior.

c) Industria 3: Industrias para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e industria resultaren de aplicación.

4. Sin perjuicio de la condición de compatibilidad que las ordenanzas particulares de cada zona les otorgue se deberán cumplir los límites a la implantación de las actividades comprendidas en el uso global industrial por distancia a núcleos de población, producción de residuos, emisión de ruidos o efluentes a la atmósfera o a cauces públicos, regulados en el marco general que determinan la LAC, las disposiciones básicas referidas a las materias citadas y cuantas otras más resultaran de aplicación, destacando en particular las siguientes:

—Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y reglamento para su ejecución de 20 de julio de 1988.

—Ley 38/72, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

—Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986.

—Normas sobre Emisión, Objetivos de Calidad y Métodos de Medición de Referencia Relativos a Determinadas Sustancias Nocivas o Peligrosas Contenidas en los Vertidos, Orden de 12 de noviembre de 1987.

—Orden Ministerial sobre Ruidos y Contaminación, de 30 de abril de 1969.

—Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de 1 de julio.

Artículo 5.2.4. Uso terciario.

1. Es uso global terciario el definido en el artículo 77 del RZ.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario 1: Terciario para actividades directamente relacionadas y compatibles con el uso residencial conforme al artículo 1.1 capítulo IV de las NN.SS. Provinciales, de superficie construida inferior a 400 m², excluido el uso suministro de carburante, o para uso hostelero o residencial colectivo sin límite de superficie, sin espectáculos ni ambientación musical.

b) Terciario 2: Terciario para cualquier actividad de superficie construida inferior a 400 m², excepto suministro de carburante, o para uso hostelero o residencial colectivo sin límite de superficie.

c) Terciario 3: Terciario para actividades no comprendidas en los apartados anteriores.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL; en su caso, en el Real Decreto 3.093/82, sobre ordenación de los establecimientos hoteleros, Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 73/89, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los establecimientos turísticos, y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de agosto de 1982; y en cuantas otras disposiciones en las materias afectadas y en edificación en general resultaren de aplicación.

4. Se prohíbe el uso suministro de carburante en las zonas de uso dominante residencial.

Artículo 5.2.5. Uso dotacional.

1. Es uso global dotacional el definido en el título 1.º, capítulo III del RPCV.

2. Comprende los usos pormenorizados señalados en el artículo 30 del RPCV.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la LPRL, en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación y seguridad resultaren de aplicación.

Artículo 5.2.6. Uso rústico.

1. Es uso global rústico el de carácter rural o de aprovechamiento del medio natural.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola.

b) Ganadero.

c) Forestal.

d) Cinegético.

e) Extractivo.

f) Mínero.

g) Esparcimiento en el medio natural.

h) Conservación del medio natural.

3. En cada uno de ellos se deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial correspondiente que resulte de aplicación.

Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos. (OP.)

1. Actividades.

a) En suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las ordenanzas aplicables en cada zona.

b) En suelos de uso global residencial, urbano o urbanizable, son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de índice alto según el Nom. Act. M.I.N.P., sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las ordenanzas de cada zona.

2. Evacuación de humos.

Se deberán eliminar hacia el exterior por chimeneas con las siguientes características:

a) Su boca sobrepasará en 3 m el nivel de suelo transitable de toda edificación distante menos de 10 m, y 1 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura situado en un círculo de radio 10 m.

b) Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos cuyas alturas cumplan lo establecido en las presentes normas la chimenea no alcance la altura reglamentaria deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.

c) 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.

d) El conducto de la chimenea no discurrirá visible por las fachadas exteriores, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

e) 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.

f) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el RITE o normas equivalentes.

3. Carga térmica.

No se admitirán cargas de fuego superiores a 20 kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas, ni superiores a 100 kg/m² o 400 Mcal/m² en el resto de los casos.

4. Instalaciones térmicas.

Se deberá cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (RITE o normas equivalentes) y aquella otra que puedan imponer ordenanzas municipales reguladoras de la materia.

5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

b) En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

6. Vertidos a la red municipal de alcantarillado.

a) Se deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana.

b) Antes del punto de conexión de cada sector a la red general se deberá disponer de una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el referido modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Previo a la conexión de cualquier sector industrial se deberá disponer además sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

c) La conducción proveniente de cualquier edificación de uso industrial deberá contar con arqueta de registro previa a su conexión a la red general que permita la toma de muestras para verificar el cumplimiento de la normativa anterior.

d) Los aparcamientos para más de 5 vehículos, talleres mecánicos, cocinas de hostelería o actividades similares deberán disponer de arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo de registro general.

7. Transmisión de ruido o vibraciones.

a) Las actuaciones comprendidas por el ámbito de aplicación de la NBE-CA o la LPCA deberán justificar su cumplimiento.

b) Las actividades calificadas como molestas por ruido o vibraciones, según el Nom. Act. M.I.N.P., deberán justificar la aplicación de medidas correctoras para no superar los límites señalados como admisibles en la NBE-CA y la LPCA.

c) Las edificaciones lindantes a las travesías de las carreteras CV-50 y CV-405 en el casco urbano deberán prever niveles de aislamiento suficientes para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros

máximos establecidos en la LPCA para zonas residenciales, es decir, el nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno.

Sección 3.ª Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 5.3.1. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano y urbanizable vienen regulados por el capítulo II del título II de la LRSV.

2. Su materialización se realizará conforme a lo establecido en el capítulo IV del título 3.º de la LRAU y el artículo 2 de la LRSV.

3. Los derechos y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable vienen regulados por el capítulo I del título II de la LSNU.

Artículo 5.3.2. Aprovechamiento subjetivo.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos es el siguiente:

a) En suelo urbano el 100 por 100 del aprovechamiento tipo de su área de reparto, conforme al artículo 63.3 de la LRAU, artículo 19 de la LMGAFO y artículo 14 de la LRSV.

b) En suelo urbanizable, el 90 por 100 del aprovechamiento tipo de su área de reparto, conforme al artículo 19 de la LMGAFO y artículo 18 de la LRSV.

Artículo 5.3.3. Ajustes de aprovechamiento subjetivo.

1. Se podrán realizar transferencias de aprovechamiento subjetivo entre fincas, previa aprobación del Ayuntamiento, conforme al artículo 76 de la LRAU.

2. Se podrán realizar reservas de aprovechamiento subjetivo por transmisión a dominio público de terrenos con destino dotacional, para su posterior transferencia, previa aprobación del Ayuntamiento, conforme al artículo 77 de la LRAU.

3. El municipio podrá, por razones de interés público, compensar en metálico el excedente de aprovechamiento sobre parcelas urbanas, con motivo de la solicitud de licencia de edificación, conforme a lo regulado en el artículo 78 de la LRAU.

Artículo 5.3.4. Suelo destinado a dotaciones públicas.

1. La obtención de terrenos dotacionales para el municipio se deberá realizar conforme a lo regulado en la legislación urbanística en esta materia en función de las determinaciones del presente plan para ellos.

2. Los propietarios afectados por ocupaciones temporales tendrán derecho a indemnización conforme al artículo 204 de la LS.

Artículo 5.3.5. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos en suelo no urbanizable tienen derecho a destinarlos y, en su caso, a edificar con arreglo a los fines y límites que el Plan General determina, de conformidad con el contenido de los capítulos II, III y IV del título II de la LSNU y a la MLSNU.

2. El ejercicio del derecho a edificar en el suelo no urbanizable requiere, sin perjuicio de la licencia municipal, de previa autorización por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, conforme al artículo 8 de la LSNU y al artículo 2 de la MLSNU.

Capítulo VI. Normas generales para la edificación.

Artículo 6.1. Aplicación.

1. En cada zona de ordenación son de aplicación sus normas particulares (capítulos VII y VIII), las normas generales de la edificación (artículo 6.2) y las de su sistema de ordenación (artículo 6.3 y 6.4), salvo en lo regulado por las primeras, además de las propias del uso que se pretenda implantar (capítulo V, sección 2.ª) y las de la legislación sectorial correspondiente.

2. En las parcelas destinadas a equipamientos privados son de aplicación las condiciones de la zona de ordenación a la que pertenezcan, salvo los siguientes parámetros o regulación específica para el uso de que se trate:

a) Uso dominante y número máximo de plantas: Los señalados en los planos de ordenación.

b) Usos compatibles: Terciario, dotacional y residencia para el personal de vigilancia.

c) Usos incompatibles: Todos los demás.

d) Altura reguladora y ocupación máximas: Las necesarias según su uso, debidamente justificadas cuando deban superar las de su entorno o zona de ordenación.

3. En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se aplicarán las normas contenidas en él, prevaleciendo sobre las demás condiciones establecidas.

Artículo 6.2. Ordenanzas generales en cualquier sistema de ordenación. (OP.)

1. Parcela mínima.

a) No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la mínima edificable en cada zona de ordenanzas, a fin de constituir fincas independientes.

b) En suelo urbano y urbanizable son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 83 de la LRAU.

c) En suelo no urbanizable, son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en la disposición adicional 3.ª de la LSNU y artículo 3 de la MLSNU.

d) En suelo urbano quedan excluidas de las condiciones de parcela mínima aquellas que, sin cumplirlas, limiten en todos los lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación en los casos definidos en el artículo 3.4.1 de las presentes normas.

e) En las fincas no adaptadas a las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes normas y no incluidas en el supuesto anterior, o las colindantes a otras no edificadas en la misma situación que requirieran la regularización con éstas para cumplir dichas condiciones, no se autorizarán licencias de obra nueva sin la previa adaptación de las fincas a estas condiciones. Está adaptación podrá efectuarse mediante los procedimientos previstos en la legislación para normalización de fincas, conforme a los artículos 117 y siguientes del RP o para parcelaciones.

2. Sótanos y semisótanos.

a) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que se cumplan los parámetros de la edificación conforme a las definiciones del RZ.

b) Su altura libre mínima será de 2,20 m.

c) No podrán destinarse a piezas habitables de uso residencial.

3. Plantas bajas.

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 m cuando su uso sea de vivienda o garaje y 3 m en los demás usos.

4. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora del edificio podrán ejecutarse:

a) Cubiertas inclinadas, sin superar un plano de pendiente máxima 45 por 100 a partir de 1 m por encima de la altura reguladora en línea de fachada del edificio, y cumbre como máximo a 3,50 m de la misma. Los espacios bajo cubierta serán utilizables si están vinculados a viviendas o locales de plantas inferiores, no pudiendo dar lugar a nuevas viviendas o locales.

b) Cubiertas planas, con antepechos de altura máxima sobre pavimento 1,20 m en fachada a vial y, en los demás lindes, 1,80 m si fueran opacos y 2,50 m si fueran transparentes o rejas, sin superar un ángulo de visión de 45° a partir de la altura máxima construida en fachada a vial.

c) Cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3 m de la alineación de vial exterior y sin superar el ángulo de visión señalado en el párrafo anterior. Se podrá eximir de esta condición en aquellos casos en que, por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada, quede suficientemente justificada la excepción.

d) Remates y ornamentos aislados singulares, con una altura máxima de 3,50 m sobre la altura reguladora.

e) Palomares, quedando prohibida su colocación en primera, segunda o última crujía del edificio, y a menos 0,50 m de edificios colindantes. Su altura máxima será de 4 m sobre la altura reguladora y su tipología se ajustará a los modelos tradicionales.

5. Aparcamientos.

a) El uso aparcamiento es compatible en cualquier zona.

b) Deberá cumplir lo establecido en el artículo 3.1 de la Norma HD-91 referente a aparcamientos en viviendas de protección oficial.

c) En suelo urbano el Ayuntamiento podrá admitir reducciones a las reservas mínimas de aparcamiento en parcela privada establecidas para cada zona cuando éstas no se puedan alcanzar en una sola planta aun destinándola a aparcamiento en su totalidad, salvo elementos de comunicación, acceso e instalaciones imprescindibles.

d) Los garajes deberán contar con una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada fracción superior a 600 m² útiles de aparcamiento, conforme a la normativa al respecto.

6. Usos.

Se deberá cumplir la normativa aplicable a cada uso, y, en particular, la indicada en la sección 2.ª del capítulo V de estas normas.

7. Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

a) Protección contra incendios.

Se deberá cumplir lo establecido en la NBE-CPI y sus reglamentos.

El Ayuntamiento podrá dictar normas complementarias para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas.

Las áreas urbanas deberán mantener libre de vegetación seca una franja de protección de anchura mínima 25 m entorno a ellas. Los titulares de los terrenos afectados por ello deberán facilitar el acceso y realización de estas labores, o realizarlo a su costa.

En las obras y trabajos en zonas forestales o sus inmediaciones se deberán aplicar las medidas establecidas en el Decreto 7/2004, sobre normas de seguridad en prevención de incendios forestales.

b) Prevención contra el rayo.

Se podrá exigir la instalación de pararrayos cuando, por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos. En su instalación se deberá considerar el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección Pararrayos y su legislación sectorial vigente.

8. Condiciones de accesibilidad a las edificaciones.

a) Accesibilidad desde el espacio exterior.

Todo edificio debe ser accesible desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con el viario público.

Deberá ser posible el acceso hasta el edificio de vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos y vehículos de recogida de basuras.

Todo edificio deberá tener una puerta de entrada desde el espacio exterior, de dimensiones libres mínimas 0,80 × 2 m.

b) Supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Las obras de edificación de uso residencial deberán además cumplir las normas relativas a supresión de barreras arquitectónicas establecidas para las viviendas de protección oficial.

Las obras de edificación de equipamientos públicos deberán, además, justificar en la memoria del proyecto la accesibilidad de minusválidos a todas las dependencias públicas.

Cuando las diferencias de nivel en itinerarios peatonales fueran salvadas exclusivamente mediante rampas éstas deberán cumplir lo establecido en la LASBA.

9. Dotaciones mínimas de las edificaciones.

a) Abastecimiento de agua.

Deberán contar con él las viviendas los locales con aseos, aquellos en que se manipulen alimentos y cuantos lo requieran por su actividad.

Las aguas no potables podrán usarse para riego u otros usos compatibles, debiendo conducirse por redes independientes de las de abastecimiento de la población.

b) Energía eléctrica.

Todo edificio, salvo casetas de aperos y similares, deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia y puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

En los establecimientos abiertos al público la red interior de energía eléctrica deberá proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permitir las tomas de corriente para las instalaciones de que dispongan.

Los centros de transformación de nueva creación no podrán situarse por debajo del primer sótano ni ocupar la vía pública sobre rasante con ninguna instalación auxiliar, salvo cuadros de mandos para el alumbrado público.

Las líneas eléctricas en la red viaria de las áreas de nueva construcción de suelo urbano o urbanizable deberán ser subterráneas.

c) Otras energías.

Se regirán por su reglamentación específica y las ordenanzas que pudiera establecer el Ayuntamiento.

d) Instalaciones de telecomunicación.

Se deberá cumplir lo establecido en la LIT en los edificios sujetos a su ámbito de aplicación.

e) Saneamiento.

Se deberá cumplir lo establecido en la ordenanza municipal y en las recomendaciones sobre vertidos a la red de alcantarillado, de la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

En las nuevas edificaciones y en las nuevas zonas a urbanizar la red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas, permitiendo un tratamiento diferenciado de las aguas. En las zonas con sistema unitario la acometida de la conducción de pluviales se señalará para su conexión a la red de pluviales cuando ésta se realice.

La edificación no podrá utilizarse sin tener garantizada la evacuación de aguas residuales, y, en su caso, pluviales por la red pública en las zonas donde ésta exista.

El suelo no urbanizable se regirá por su propia normativa al respecto.

f) Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente a lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Para el desarrollo de cualquier nuevo sector o unidad se deberá garantizar previamente la gestión de residuos por empresa debidamente autorizada.

10. Condiciones estéticas.

a) Integración en el entorno.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño, composición y materiales a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LRAU. Se deberán utilizar preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del área, adaptados a su climatología y de menor coste ambiental.

En caso de proyectar algún edificio con tipología diferente a la característica de la zona se deberá realizar un estudio de integración en su entorno a fin de garantizar que el resultado de la actuación sea adecuado a él.

b) Entorno de edificios protegidos.

En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios protegidos se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio. La composición de las nuevas fachadas se deberá adecuar a las de su entorno, armonizando las líneas de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.).

c) Modificación de fachadas.

Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio, aun de forma parcial, está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando se garantice la homogeneidad de la actuación con el resto de la fachada.

d) Medianeras.

Las medianeras que deban quedar al descubierto se deberán tratar con calidad y acabados similares a los de fachada.

e) Instalaciones en fachada.

No podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada ni perjudicar su estética.

Las salidas de aire por impulsión en fachada no podrán situarse a menos de 3 m sobre el nivel de la acera.

En las áreas de nueva construcción no se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

En los edificios ya existentes, en tanto se produzca el enterramiento de las instalaciones se preverán soluciones de diseño, ranuras, conductos, etc., para que éstos queden ocultos.

Se deberán eliminar los cableados obsoletos, previo aviso a las compañías suministradoras cuando proceda.

f) Toldos móviles.

No podrán situarse a menos de 2,25 m sobre la rasante de la acera, ni a menos de 0,50 m de su borde con la calzada.

g) Tendederos en fachada.

Deberán quedar ocultos a la vista desde espacios públicos, como mínimo, mediante celosías fijas o móviles.

11. Servidumbre de paso de energía eléctrica.

Se prohíbe toda edificación, instalación o plantación de arbolado a distancia menor respecto a las líneas eléctricas de media o alta tensión de las indicadas en la L. Sector Eléctrico.

Artículo 6.3. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por alineación de calle. (OP.)

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes zonas:

- a) NUH Núcleo histórico
- b) ACA Ampliación de casco
- c) ENS Ensanche

2. Número mínimo de plantas:

El número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público será de dos menos de las máximas permitidas, siempre que exista en, al menos, una planta por encima de ellas una fachada simulada para evitar vistas de medianeras.

3. Enrase de cornisa.

Por razones de adecuación al entorno urbano el Ayuntamiento podrá exigir que la altura de cornisa del edificio se enrase con la de los edificios más representativos en el tramo de calle en que se encuentre, con un máximo de 1 m respecto de la altura reguladora correspondiente y sin dar lugar a más plantas de las permitidas.

4. Altillos o entreplantas.

Se permiten en planta baja siempre que se ajusten a las limitaciones del artículo 50 del RZ, formen parte del local ubicado en dicha planta, sin acceso independiente desde el exterior, se separen un mínimo de 3 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, su superficie útil no supere el 25 por 100 de la del local del que forma parte y la altura libre entre suelo y techo, tanto de la planta baja como del altillo, no sea inferior a 2,20 m.

5. Patios.

a) No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

b) En los patios de manzana en los que, por aplicación del plan, se pueda edificar en planta baja, la altura máxima del plano inferior de forjado de techo no podrá exceder de 4,50 m sobre la rasante oficial. Por encima del forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

— Los faldones de cubiertas.

— Los elementos de separación de terrazas, con una altura máxima de 2,20 m desde el suelo de éstas.

— Una capa de tierra, cuando se prevea su ajardinamiento, de hasta 40 cm.

— Los elementos técnicos de las instalaciones, con las alturas y separaciones a la edificación que determinen sus reglamentaciones específicas y el artículo 5.2.7 de estas normas.

6. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes elementos, definidos en los artículos 57 y 58 del RZ:

a) Los cuerpos volados permitidos en cada zona, en planta primera o superiores, a una altura mínima respecto a la rasante oficial de 3,50 m, separados de las medianeras como mínimo 60 cm y sin sobrepasar el plano que forme un ángulo de 45° con la fachada. Deberán respetar en cualquier caso las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas y oblicuas. Los cuerpos cerrados o miradores no podrán superar el 50 por 100 del ancho de fachada en cada planta. Se entiende por mirador todo cuerpo volado cerrado más del 50 por 100 de su perímetro. El vuelo máximo de todos ellos viene establecido en el siguiente cuadro, no pudiendo superar en ningún caso el 90 por 100 del ancho de la acera existente:

Ancho de calle	Vuelo máximo	
	Balcones	Miradores
< 6 m	0,40 m	0,00 m
< 8 m	0,60 m	0,60 m
< 10 m	0,80 m	0,80 m
≥ 10 m	1 m	1 m

b) Aleros y cornisas de vuelo máximo el de los cuerpos volados permitidos en cada zona.

c) Demás elementos salientes, sobresaliendo en planta baja hasta un 5 por 100 del ancho de la acera con un máximo de 5 cm, y en plantas superiores un máximo de 15 cm.

7. Vallado de solares.

Los solares no edificados deberán hallarse vallados hasta una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante oficial, debiendo quedar el paramento exterior con terminación de acabado, con revestimiento y pintura conforme a la estética del entorno.

Artículo 6.4. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por edificación aislada. (OP.)

1. Aplicación.

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes zonas:

- | | |
|----------|----------------------|
| a) ADO | Viviendas adosadas |
| b) AIS | Viviendas aisladas |
| c) AIS-1 | Viviendas aisladas-1 |
| d) TER | Terciaria |
| e) INA | Industrial aislada |
| f) ADO-1 | Viviendas adosadas-1 |
| g) ADO-2 | Viviendas adosadas-2 |
| h) AIS-2 | Viviendas aisladas-2 |
| i) INA-1 | Industrial aislada-1 |
| j) SNU | Suelo no urbanizable |

2. Cerramientos de parcela.

a) Su altura máxima será de 2,20 m en parcelas de uso dominante residencial y 3 m en el resto de los casos.

b) En los lindes frontales sólo podrá ser macizo hasta 1 m de altura, a partir de la cual será diáfano o ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Edificaciones auxiliares.

a) En general las edificaciones auxiliares o secundarias que sobresalgan más de 1 m de rasante o terreno natural deberán guardar la misma distancia a lindes que la edificación principal.

b) Las piscinas no deberán sobresalir más de 40 cm del nivel del terreno circundante, rellenándolo si fuera preciso con una pendiente inferior al talud natural del terreno. Su distancia a lindes frontales deberá ser como mínimo de 3 m y a lindes laterales de 1 m.

c) Los frontones no deberán superar una altura de coronación de 4 m. Su distancia a lindes frontales deberá ser como mínimo de 10 m y a lindes laterales de 4 m.

d) Las instalaciones deportivas de cualquier tipo podrán cerrarse con telas metálicas de altura no superior a 6 m. Su distancia a lindes frontales deberá ser como mínimo de 6 m y a lindes laterales de 4 m.

e) En todos los casos anteriores, si la construcción no supera una altura de 4 m respecto a la rasante o terreno natural, se podrá acimir de la distancia mínima a lindes laterales cuando se aporte acuerdo expreso con el propietario de la parcela colindante correspondiente y justificando la no aparición de medianeras visibles desde la vía pública.

4. Cuerpos y elementos salientes.

a) No se permite ningún tipo de vuelo sobre la alineación exterior de manzana.

b) En el interior de la parcela los cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada computan a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el RZ.

5. Condiciones estéticas.

Las construcciones, salvo las de uso industrial o terciario, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas deberán ser inclinadas, con cobertura de teja cerámica curva, admitiéndose terrazas visitables en parte de ellas.

b) Sobre las cubiertas no podrán situarse anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.

c) El tratamiento exterior de la edificación deberá ser uniforme en todas sus fachadas, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje.

d) No se admitirán patios interiores cerrados en los que no sea inscribible un círculo de diámetro mínimo 4 m.

e) La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.

f) Se deberá procurar la integración en el medio, cuidando en su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.), evitar impactos negativos.

g) El espacio libre del resto de parcela no edificado podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre, conservando preferentemente la vegetación existente o propia de la zona y el suelo natural. Se prohíbe el pavimentado de grandes superficies, salvo para instalaciones deportivas, debiendo evitar en lo posible los pavimentos de hormigón o baldosas, empleando en su lugar piedra natural o gravilla para las zonas de paso.

h) El ajardinamiento de la parcela deberá acometerse simultáneamente a la edificación, de manera que ésta se encuentre limpia, ordenada y con buen aspecto cuando finalicen los trabajos.

i) En tanto no se edifiquen, las parcelas deberán estar ajardinadas o mantener su estado natural, no admitiéndose el depósito de materiales ni movimientos de tierra sin autorización previa.

Capítulo VII. Normas particulares para el suelo urbano.

Artículo 7.0. Zonas en suelo urbano.

1. El suelo urbano está compuesto por las siguientes áreas:

- | | |
|----------|----------------------|
| a) NUH | Núcleo histórico |
| b) ACA | Ampliación de casco |
| c) ENS | Ensanche |
| d) ADO | Viviendas adosadas |
| e) AIS | Viviendas aisladas |
| f) AIS-1 | Viviendas aisladas-1 |
| g) TER | Terciaria |
| h) INA | Industrial aislada |
| i) EQ | Equipamientos |

2. Cada zona viene delimitada en el Plano de Calificación del Suelo.

Sección 1.ª Zona de Núcleo Histórico (NUH).

Artículo 7.1.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al núcleo primitivo de la población, que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de valor histórico. El objeto de su regulación es la conservación de la edificación, compatible con su renovación controlada.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 84 del RZ, en su ficha de zona correspondiente, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.1.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Cubiertas:

a) Serán obligatoriamente inclinadas, con cobertura de teja cerámica curva, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales.

b) Los faldones de cubierta recayentes a la alineación exterior se deberán realizar mediante planos de pendiente única, debiendo llegar a fachada sin entrantes ni construcciones que sobresalgan del plano de cubierta.

c) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3 m de la alineación oficial exterior.

2. Cuerpos volados:

Únicamente se admiten balcones con antepecho de cerrajería y miradores de cristal, hierro o madera, de configuración clásica, en los que al menos 2/3 sea cristal, con un vuelo máximo de 40 cm para calles de anchura menor a 6 m y 60 cm para el resto de los casos, sin superar las limitaciones respecto a vuelos señaladas en el artículo 6.3.6 anterior.

Artículo 7.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)

1. La configuración de las nuevas fachadas se deberá adecuar a las de su entorno, armonizando las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.).

2. Los elementos de cerrajería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno.

3. El remate del edificio se deberá realizar con cornisa tradicional.

4. Se prohíben los huecos en disposición apaisada de anchura superior a 60 cm recayentes a vial o espacio público, excepto en planta segunda y de dimensión máxima la anchura de los demás huecos. La separación entre huecos o con el plano medianero será como mínimo 1/3 de la anchura del hueco mayor en plantas de pisos.

5. Se prohíben los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos dominantes en fachada, salvo cuando se sitúen en el zócalo general de la casa, hasta una altura de 1,10 m, o como detalles decorativos en el resto.

6. Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el aspecto tradicional del área.

Artículo 7.1.4. Normas especiales de protección. (OP.)

1. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en esta sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la edificación.

2. Cuando se produzca la demolición o sustitución de un edificio la nueva construcción deberá armonizar con la tipología tradicional histórica y con su entorno, conforme al artículo 17.3 de la LRAU. Los proyectos de edificios con tipologías diferentes a las de la zona deberán aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud de licencia municipal.

3. Constituyen elementos de interés, además de los catalogados: la trama urbana y los edificios que conservan la tipología de la arquitectura tradicional.

4. La tipología tradicional histórica a considerar para las nuevas construcciones es la de viviendas a «una mà» o a «dos mans», en la terminología propia del territorio.

5. El sistema constructivo tradicional a considerar para las nuevas construcciones se caracteriza por los siguientes elementos:

- Muro de carga de ladrillo macizo o mampuestos, de espesor mínimo un pie.
- Forjado de viguetas de madera o rollizos, apoyadas sobre vigas de madera de mobila.
- Revoltón de una o dos roscas de ladrillo macizo hecho a mano.
- Carpinterías de madera, con contraventanas del mismo material y rejería de forja.
- Cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe, sobre tablero de ladrillo macizo y rastreles de madera vistos.
- Cornisas de ladrillo macizo a cartabón y balcones de baldosa cerámica sobre estructura metálica, no admitiéndose el vuelo del forjado con todo su espesor para estos elementos.
- Canalones horizontales y bajantes metálicos, quedando expresamente prohibidos los de fibrocemento o de PVC.

Sección 2.^a Zona de Ampliación de Casco (ACA).

Artículo 7.2.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área consolidada del casco urbano entorno al núcleo histórico, de uso dominante residencial.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 85 del RZ, en su ficha de zona correspondiente, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.2.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. La ocupación de la parcela edificable se deberá ajustar a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a dichas alineaciones. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

Artículo 7.2.3. Subzona de protección ambiental. (OP.)

1. Forman parte de este ámbito el espacio público y los edificios recayentes a él que, sin pertenecer al núcleo histórico de la población, contribuyen igualmente a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional, representativos del municipio, y los que constituyen el entorno de la colina de la Torre Arabe, declarada bien de interés cultural.

1. Fachadas:

- Se prohíben los retranqueos de la edificación, debiendo ajustarse a las alineaciones oficiales.
- Las obras de demolición o reforma de la fachada o elementos visibles desde la vía deberán preservar y restaurar sus elementos propios, respetando el entorno y los caracteres originarios. Se admitirá la remodelación o construcción alternativa de estos elementos siempre que se justifique su superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
- Son de aplicación las condiciones estéticas señaladas en el artículo 7.1.3 anterior.

2. Cuerpos volados:

a) Únicamente se admiten balcones con antepecho de cerrajería, con las limitaciones señaladas en el artículo 6.3.6 anterior.

Sección 3.^a Zona de ensanche (ENS.)

Artículo 7.3.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área consolidada del núcleo urbano entorno a la Zona de Ampliación del Casco, de uso dominante residencial.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 86 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.3.2. Posición de la edificación. (OP.)

1. La ocupación de la parcela edificable se deberá ajustar a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a dichas alineaciones. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 6.4.2.

2. La profundidad edificable máxima en plantas superiores a la baja no deberá exceder de la alineación interior de patio en las manzanas donde ésta venga señalada en los planos de ordenación, no limitándose en el resto.

Artículo 7.3.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Se admite la construcción de áticos sobre la altura reguladora en las manzanas expresamente señaladas para ello en el plano de número de plantas (OP-2). Estos deberán retranquearse como mínimo 4 m de cualquier alineación de fachada a vial o espacio público, y no superar la altura de 2,90 m desde la altura reguladora hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo del ático. Sobre éste se admiten las construcciones señaladas con carácter general en el artículo 6.2.4.

Sección 4.^a Zona de Viviendas Adosadas (ADO).

Artículo 7.4.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona residencial de media densidad, destinada a viviendas unifamiliares en hilera, con modo de ordenación por edificación separada de vial, utilizando generalmente el espacio libre como jardín privado. Está situada en el borde nor-oeste del casco urbano.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 89 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.4.2. Condiciones de parcela. (OP.)

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la zona y las siguientes condiciones añadidas:

- Superficie mínima de parcela: 300 m² por el número de viviendas.

Artículo 7.4.3. Posición de la edificación. (OP.)

1. Los retiros a lindes de parcela frontales se deberán realizar con la misma dimensión por tramos de calle completos, según se establezca en el proyecto de reparcelación de la zona. Se exime a los garajes de una sola planta del retiro señalado, a fin de evitar desmontes excesivos debido al desnivel del terreno respecto al vial.

2. Se exime del retiro señalado a lindes de parcela laterales si se justifica acuerdo entre colindantes, resolviendo con red enterrada la evacuación de pluviales de la ladera posterior y presentando estudio conjunto de los bloques o edificios a realizar en cada parcela, para evitar medianeras vistas con acabados deficientes.

Artículo 7.4.4. Condiciones estéticas. (OP.)

1. La edificación deberá adosarse a los lindes medianeros edificados visibles desde la vía pública, admitiéndose retranqueos respecto a los no edificados si media compromiso del propietario colindante de no edificar sobre este linde, a fin de evitar la aparición de medianeras visibles desde la vía pública.

Sección 5.^a Zona de Viviendas Aisladas (AIS).

Artículo 7.5.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona residencial de baja densidad a viviendas unifamiliares aisladas, separadas de todos los lindes y con predominio del espacio libre ajardinado, situada en el borde norte del casco urbano.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 88 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.5.2. Condiciones de parcela. (OP.)

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la zona y las siguientes condiciones añadidas:

- a) Superficie mínima de parcela: 350 m² por el número de viviendas.
- b) Distancia mínima entre paramentos exteriores de viviendas distintas: 6 m.

Sección 6.^a Zona de viviendas aisladas-1 (AIS-1).

Artículo 7.6.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a las denominadas urbanizaciones de Balcón de Montroy I y II, de baja densidad, destinadas a viviendas retiradas de los lindes y parcela ajardinada.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 88 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección, en el capítulo VI anterior y, para lo no regulado, en el Plan Parcial Balcón de Montroy I («Boletín Oficial» de la provincia 30 de mayo de 1989 y 10 de abril de 1999) y en el Plan Parcial Balcón de Montroy II («Boletín Oficial» de la provincia de 3 de mayo de 1997) en sus respectivos ámbitos.

Artículo 7.6.2. Condiciones generales. (OP.)

1. No tienen la consideración de frentes de parcela o lindes frontales de parcela los recayentes a los viales peatonales señalados en los planos de ordenación, a efectos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos indicados para esta zona, salvo para el cumplimiento del frente mínimo de parcela.

2. Los equipamientos privados deberán estar al servicio de la urbanización.

Artículo 7.6.3. Condiciones en parcelas de uso residencial. (OP.)

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la zona y las siguientes condiciones añadidas:

- a) Superficie mínima de parcela: 350 m² por el número de viviendas.
- b) Distancia mínima entre paramentos exteriores de viviendas distintas: 6 m.

Artículo 7.6.4. Condiciones en parcelas de uso deportivo o recreativo. (OP.)

1. Se destinarán a la práctica del deporte o como espacio libre recreativo.

2. Distancia mínima a lindes frontales y laterales: 10 y 8 m respectivamente.

3. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,1 m²/m²s.

4. Número máximo de plantas: 2.

5. Altura máxima reguladora: 8 m.

6. Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia o mantenimiento.

7. Para lo no regulado en este apartado es de aplicación lo establecido en el capítulo X, sección 2.^a, para los equipamientos.

Artículo 7.6.5. Condiciones en parcelas de uso cultural, social o docente. (OP.)

1. Se destinarán a usos culturales, sociales, docentes, cívicos o de relación.

2. Distancia mínima a lindes frontales y laterales: 5 y 4 m respectivamente.

3. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,3 m²/m²s.

4. Número máximo de plantas: II.

5. Altura máxima reguladora: 9 m.

6. Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia o mantenimiento.

7. Para lo no regulado en este apartado es de aplicación lo establecido en el capítulo X, sección 2.^a, para los equipamientos.

Artículo 7.6.6. Condiciones en parcelas de uso comercial. (OP.)

1. Se destinarán a uso comercial para el abastecimiento a la población.

2. Distancia mínima a lindes frontales y laterales: 5 y 4 m respectivamente.

3. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,5 m²/m²s.

4. Número máximo de plantas: 2.

5. Altura máxima reguladora: 8 m.

6. Se admite el uso de vivienda para el personal de vigilancia o mantenimiento.

7. Para lo no regulado en este apartado es de aplicación lo establecido en el capítulo X, sección 2.^a, para los equipamientos.

Artículo 7.6.7. Condiciones en parcelas de uso centro de transformación o depuradora. (OP.)

1. Se destinarán al uso señalado en el plano de ordenación.

2. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 1 m²/m²s.

3. Las demás condiciones serán las necesarias para su uso, debidamente justificado.

Artículo 7.6.8. Condiciones para el uso de hostelería. (OP.)

1. Superficie mínima de parcela: 3.000 m².

2. Reserva mínima de aparcamiento: 1 plaza cada 5 personas de ocupación del local, calculado conforme a la NBE-CPI.

Sección 7.^a Zona Terciaria (TER).

Artículo 7.7.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área situada en la entrada de la población por la carretera a Montserrat, destinada a la implantación de infraestructuras o actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento o distribución de productos.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 87.4 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.7.2. Condiciones de parcela. (OP.)

1. Las construcciones podrá situarse libremente en el área señalada como edificable en los planos de ordenación, sin sobrepasar las alineaciones interiores y sin la obligación de cerramiento de parcela señalado para este modo de ordenación.

2. En el resto de la parcela únicamente se admitirán marquesinas o cubiertas sin cerramientos verticales.

Artículo 7.7.3. Condiciones estéticas. (OP.)

1. Los muros de contención recayentes a suelo no urbanizable deberán contar con terraplenes de tierra y cobertura con vegetación de ribera para minimizar su impacto en el paisaje.

2. La ampliación del área ocupada por la estación de servicio de L'Alqueria sobre la vía pecuaria que bordea este linde deberá contar con informe favorable de la administración tutelar de esta vía previamente a su realización y reponer la vía con su anchura legal correspondiente en este linde.

Artículo 7.7.4. Condiciones funcionales. (OP.)

1. El nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno, por su colindancia con zonas residenciales.

Sección 8.^a Zona Industrial Aislada (INA).

Artículo 7.8.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área destinada al asentamiento de actividades industriales situada junto al borde norte del casco de la población.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 91 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 7.8.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Sobre la altura máxima podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 7.8.3. Condiciones estéticas. (OP.)

2. Todos los paramentos exteriores y vallados deberán tratarse con calidad de obra terminada.

3. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar fraccionamientos y estridencias, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial y armónico en su conjunto.

4. Los bloques representativos o administrativos se deberán situar en los accesos principales y de cara a los viales de acceso. Deberán contar con ventilación e iluminación naturales adecuadas a su uso.

5. Los rótulos de identificación sólo podrán situarse dentro de la misma edificación. Deberán resistir a los agentes atmosféricos, prohibiéndose los pintados directamente sobre paramentos exteriores. Si se encontrasen en mal estado de conservación el Ayuntamiento impondrá su reparación o eliminación, conforme a lo regulado en el artículo 12.2.3.

Artículo 7.8.4. Condiciones funcionales. (OP.)

1. Espacio libre interior de parcela.
 - a) Se deberá destinar a los siguientes usos:
 1. Dotación de aparcamientos para el personal y para labores de carga y descarga, conforme a lo regulado en el artículo 6.2.5.c.1, con una ocupación máxima del 20 por 100 de la parcela.
 2. Jardín privado en el resto del espacio libre de parcela.
 - b) No se podrá utilizar como depósito de materiales ni para vertido de desperdicios.
2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de bornales de recogida de aguas conectados a la red de saneamiento, para evitar la contaminación del suelo.
3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.
4. Los sótanos o semisótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.
5. El nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno, por su colindancia con zonas residenciales.

Artículo 7.8.5. Servicios y dotaciones. (OP.)

1. La red de saneamiento deberá ser de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas. Se deberá garantizar la no superación de los límites establecidos según artículo 5.2.7.6 anterior, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia industria en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro antes de la conexión a la red general en cualquier caso.
2. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NTE-IFA, la NBE-CPI y los reglamentos específicos.

Sección 9.^a Zona de Equipamientos (EQ).

Artículo 7.9.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área destinada a la implantación de equipamientos situada sobre la colina, al oeste del casco urbano, que por su entidad se diferencia de las demás zonas de ordenación. Está formada por dos grandes manzanas, ocupadas actualmente por el Polideportivo Municipal y las escuelas.
2. En esta zona se aplicarán las condiciones establecidas en el capítulo X, sección 2.^a, de estas normas.

Capítulo VIII. Normas particulares para el suelo urbanizable.

Artículo 8.0. Zonas en suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:
 - a) ADO-1 Viviendas adosadas-1
 - b) ADO-2 Viviendas adosadas-2
 - c) AIS-2 Viviendas aisladas-2
 - d) INA-1 Industrial aislada-1
 2. Cada una de ellas viene delimitada en el Plano de Calificación del Suelo.
 3. En las zonas AIS-2 e INA-1 de suelo urbanizable sin pomenorizar las actuaciones requieren la previa aprobación del correspondiente plan parcial que desarrolle su ordenación, conforme al artículo 4.7 de estas normas, salvo las obras señaladas en el artículo 12 del RPCV.
 4. El suelo urbanizable no incluye la zona de dominio público de carreteras (desde la arista exterior de la explanación, 5 m en autovías y 3 m en el resto de carreteras, conforme a la LCCV) que se establece como zona de protección viaria en suelo no urbanizable (SNUPV).
- Sección 1.^a Zona de Viviendas Adosadas-1 (ADO-1).

Artículo 8.1.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona residencial de media densidad situada junto al borde sur del casco urbano, destinada a viviendas retiradas del linde de fachada y parcela ajardinada.
2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 89 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

Artículo 8.1.2. Condiciones de parcela. (OP.)

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la zona y las siguientes condiciones añadidas:

- a) Superficie mínima de parcela: 120 m² por el número de viviendas.

Artículo 8.1.3. Posición de la edificación. (OP.)

1. Los retiros a lindes de parcela frontales se deberán realizar con la misma dimensión por tramos de calle completos, según se establezca en el proyecto de reparcelación de la zona.

Artículo 8.1.4. Volumen y forma de los edificios. (OP.)

1. Se admiten los cuerpos volados sobre planta baja, a una distancia como mínimo de 3 m de los lindes frontales de parcela.

Artículo 8.1.5. Condiciones estéticas. (OP.)

1. Cuando la edificación se retire de los lindes de parcela laterales deberá garantizarse la no aparición de medianeras visibles desde la vía pública mediante compromiso con el propietario colindante.

Sección 2.^a Zona de Viviendas Adosadas-2 (ADO-2).

Artículo 8.2.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la zona residencial de baja densidad destinada a viviendas unifamiliares aisladas, separadas de todos los lindes y con predominio del espacio libre ajardinado, situada en el borde norte del casco urbano.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 88 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

3. El desarrollo del área se condiciona a su conexión con la carretera CV-50 actual y la solución del nuevo trazado que se prevea para ésta, debiendo contar para ello con informe favorable de la administración competente en la vía.

Artículo 8.2.2. Condiciones de parcela. (OP.)

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la zona y las siguientes condiciones añadidas:

- a) Superficie mínima de parcela: 120 m² por el número de viviendas.

Artículo 8.2.3. Posición de la edificación. (OP.)

1. Los retiros a lindes de parcela frontales se deberán realizar con la misma dimensión por tramos de calle completos, según se establezca en el proyecto de reparcelación de la zona.

Artículo 8.2.4. Condiciones estéticas. (OP.)

1. Cuando la edificación se retire de los lindes de parcela laterales deberá garantizarse la no aparición de medianeras visibles desde la vía pública mediante compromiso con el propietario colindante.

Sección 3.^a Zona de Viviendas Aisladas-2 (AIS-2).

Artículo 8.3.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde a las zonas residenciales de baja densidad destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, separadas de todos los lindes y con predominio del espacio libre ajardinado. Se distinguen las urbanizaciones Les Valletes, Canyà Murta y Balcón de Montroy III.

2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 88 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.

3. Las actuaciones en estas áreas requieren la previa aprobación de los correspondientes planes parciales y los programas que las desarrollen, conforme a los artículos 21 y 22 de la LRAU y el artículo 4.7 de estas normas, salvo las obras señaladas en el artículo 12 del RPCV.

Artículo 8.3.2. Condiciones de desarrollo.

1. En el Sector S-3c, dada su situación colindante con el ámbito declarado lugar de interés comunitario y zona de especial protección de aves de la sierra Martés, el planeamiento de desarrollo deberá aplicar las siguientes medidas de carácter corrector y compensatorio propuestas en el anexo al estudio de impacto ambiental:

- a) Ubicar preferiblemente las zonas verdes del sector en las áreas más elevadas para reducir el impacto paisajístico. La revegetación del área se deberá realizar mediante proyecto de restauración paisajística conforme recomienda el estudio de impacto ambiental referido.

- b) Ejecución de una red de hidrantes en el perímetro del sector, con dotación de caudal y presión suficiente para dar servicio en caso de producirse un incendio forestal en las inmediaciones.

- c) Dotar al depósito de agua potable existente de bocas de riego adaptadas para la extinción de incendios, de fácil acceso para los equipos de extinción.

- d) Enterramiento de las líneas de transporte energético, como principal medida frente a las colisiones y electrocuciones de la avifauna.
- e) Mantenimiento de puntos de agua permanentes, con el fin de facilitar la puesta a las especies de anfibios presentes.
- f) Gestión de los R.S.U, evitando vertederos incontrolados.
- g) Depuración de vertidos de haz focalizado (emitiendo la luz hacia el suelo del sector, preferentemente mediante conexión a la red colectiva del Sector S-3a.
- h) Atenuación acústica de la red viaria del sector, regulando la velocidad del tráfico e implantando en sus márgenes apantallamientos sonoros-visuales, preferentemente de carácter vegetal, que en ningún caso supongan barreras físicas al tránsito de la fauna.
- i) Empleo de luminarias en la red de alumbrado público mediante farolas bajas (de altura menor a 4 m) de bajo impacto lumínico, preferentemente de haz focalizado (emitiendo la luz hacia el suelo y con carcasa de protección, evitando la iluminación dispersa) y espectros rojos (baja-alta presión de sodio).
- j) Integración visual de la edificación en el paisaje, mediante el empleo de materiales y elementos constructivos acordes con el entorno (cromatismo, vegetación, rocosidad, fondo escénico...).
- k) Emplear colores cálidos en las fachadas, que reproduzcan los existentes en terreno o, al menos, que cromáticamente no difieran con él, parecidos a las preexistentes, empleando materiales tradicionales para propiciar la integración con los edificios existentes.
- l) Los faldones de las cubiertas deben ser ligeramente más oscuros que los paramentos de las fachadas. Pueden incluso mantener el mismo matiz cálido. Son admisibles, también, colores verdes oscuros.
- m) En los zócalos, puertas y ventanas, se recomienda que tengan tonalidades marrones o grises. Algunas puertas también pueden ir con verdes oscuros. Normalmente todos estos colores deberían ser más oscuros que el resto de la fachada. Los contrastes de estos elementos dentro de los paramentos pueden ser usados para enfatizar o subdividir grandes áreas de pared. Sin embargo estas áreas de contraste deben tener una extensión limitada.
- n) Eludir los colores azules, rojos o brillantes para las fachadas. Estos colores aplicados en extensas superficies no combinan bien con el entorno.
- o) Evitar cubiertas brillantes.
- p) Disponer los materiales de las fachadas y los huecos de puertas y ventanas de tal forma que su lectura visual coincida con la de edificio en su conjunto y con las de su entorno.
- q) Evitar los contrastes acentuados en todas las características (nitidez, complejidad, geometría y orientación). Para ello emplear la vegetación como elemento dulcificador.
- r) Eludir las formas totalmente regulares y sencillas que pueden originar contrastes poco compatibles con el entorno.
- s) Adaptar las líneas y formas de la edificación al terreno, evitando elementos que interrumpan la línea del horizonte.
- t) Empleo de pantallas vegetales de carácter autóctono y porte adecuado para la mitigación de impactos paisajísticos. En las zonas de crestería se optará por el relleno de los espacios intersticiales entre edificaciones de forma que la visual no se filtre a través de los mismos, mediante especies arbóreas de las mismas características que las que de forma natural vegetan en la zona de estudio. No se requiere la ocultación total de la construcción para eludir el impacto. Es posible conseguir una buena integración visual con la disposición adecuada de vegetación que dé lugar a una disposición focalizada.
- u) Integración visual de los espacios destinados a equipamientos y servicios, mediante la vegetación autóctona existente, completándola en aquellas zonas en las que no exista. Se evitará el empleo de especies exóticas y de las que presentan floraciones en vivos colores.
- v) Evitar las escalas contrastadas con elementos del entorno. En este sentido los árboles pueden ayudar a disminuir la diferencia en escala. Los propios elementos constructivos pueden disminuir el tamaño aparente de la construcción: baja pendiente de los faldones, presencia de sombra proyectada por los aleros, diseño de la planta en forma de L, colocación de los materiales dominando la dimensión horizontal, colores oscuros en las cubiertas...
- w) Integración de las vías de acceso de bordes en el medio natural. Se propone el apantallamiento con especies vegetales.
- x) Plantación y mantenimiento de masas boscosas en parcelas privadas, espacios públicos y lindes viarios, actuando así como barreras vegetales en la mitigación de impactos paisajísticos. En las zonas en las que la vegetación ha sido dañada o mermada su superficie se procederá a su correcta densificación según criterio técnico forestal.

- y) Restauración de taludes y revegetación de márgenes con material vegetal autóctono.
- z) Los criterios de adopción de las presentes medidas correctoras deberán regirse por la premura en los tiempos de adopción e implantación, así como en la garantía de éxito para el objetivo concreto (elección de materiales, elección de especies, metodologías de implantación manto vegetal...).
- aa) Los muretes y taludes se reforzarán con piedra procedente de los movimientos de tierra, siendo recomendable superponer aleatoriamente áreas de siembra para producir un escenario heterogéneo en cromatismos y reducir el impacto de edificaciones.
- bb) Repoblación con especies autóctonas de bosque mediterráneo de la zona que se propone como alternativa de ampliación al SNU de protección forestal, la elevación del alto de La Folleta, que acota buena parte de las cuencas visuales sobre el sector analizado.
- cc) La altura de las edificaciones no rebasará, en ningún caso, la línea del horizonte de la cota más alta del sector, evitando así la percepción de la nueva edificación desde la vertiente sur que conecta directamente con los espacios menos antropizados que configuran el límite del LIC y la ZEPA. En su defecto se procederá a la plantación de arbolado de porte elevado en el perímetro sur del sector que asegure la ocultación de las edificaciones desde dicha vertiente.

Sección 4.^a Zona Industrial Aislada-1 (INA-1).

Artículo 8.4.1. Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área destinada al asentamiento de actividades industriales separada del casco de la población al norte de éste.
2. En esta zona se aplicarán las normas contenidas en el artículo 91 del RZ, en sus fichas de zona, planeamiento y gestión correspondientes, en esta sección y en el capítulo VI anterior.
3. Las actuaciones en este área requieren la previa aprobación del correspondiente plan parcial y el programa que lo desarrolle, conforme a los artículos 21 y 22 de la LRAU y el artículo 4.7 de estas normas, salvo las obras señaladas en el artículo 12 del RPCV.

Artículo 8.4.2. Condiciones de desarrollo. (OP.)

1. El desarrollo del área se condiciona a:
 - a) La conexión con la carretera CV-50 actual y la solución del nuevo trazado que se prevea para ésta, debiendo contar para ello con informe favorable de la administración competente en la vía.
 - b) El cumplimiento de las condiciones que se establezcan para la conducción del barranco que atraviesa el área y que continúa por la Zona INA, debiendo contar para ello con informe favorable de la Confederación Hidrográfica.
2. El nivel de emisión a exterior no deberá superar los 55 dB(A) en horario diurno y 45 dB(A) en horario nocturno, por su colindancia con zonas residenciales.

Capítulo IX. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

Artículo 9.0. Zonas en suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable está compuesto por las siguientes áreas:

a) SNUC	Suelo no urbanizable común
b) SNUFP	Suelo no urbanizable de protección forestal
c) SNUBP	Suelo no urbanizable de protección de cauces y barrancos
d) SNUPC	Suelo no urbanizable de protección cultural
e) SNUPP	Suelo no urbanizable de protección de pozos de abastecimiento
f) SNUPV	Suelo no urbanizable de protección viaria
g) SNURD	Suelo no urbanizable de reserva dotacional
h) SNUNA	Suelo no urbanizable: núcleos aislados
2. Cada una de ellas viene delimitada en los planos de clasificación de suelo.
3. Cada zona deberá cumplir las ordenanzas generales y las del sistema de ordenación por edificación aislada del artículo 6.4 anterior, además de las específicas para suelo no urbanizable y las particulares del presente capítulo.
4. El objeto de la regulación es establecer las medidas para evitar actuaciones propias de la urbanización, proteger los valores naturales, determinar los parámetros a los que debe ajustarse la edificación que con carácter de excepcionalidad se permita y definir las reservas de suelo necesarias conforme al artículo 1.4 de LSNU.

5. Las obras, usos o aprovechamientos señalados en el artículo 8.1 de la LSNU requerirán para el otorgamiento de licencia municipal la autorización previa por la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al citado artículo y al artículo 2 de la MLSNU.

6. Las obras, usos o aprovechamientos señalados en el artículo 8.2 de la LSNU requerirán, para el otorgamiento de licencia municipal, la declaración de interés comunitario conforme al título II, capítulo IV de la citada ley.

7. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuentan con la protección específica regulada en ese documento, además de las que resulten de aplicación en función de las zonas en que se ubiquen.

8. Las zonas de protección de pozos de abastecimiento y viaria se superponen a las demás calificaciones en suelo no urbanizable, debiendo cumplirse las limitaciones derivadas de todas ellas.

9. Se consideran obras e instalaciones necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área en suelo no urbanizable protegido únicamente aquellos usos incluidos en el artículo 8 de la LSNU que contribuyan a mejorar las condiciones de conservación y potenciación de los específicos valores justificativos de su especial protección y su utilización pública compatible con su preservación.

Sección 1.ª Ordenanzas específicas para suelo no urbanizable.

Artículo 9.1.1. Parcelaciones.

1. Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en la disposición adicional 3.ª de la LSNU, artículo 3 de la MLSNU y artículo 20.2 de la LRSV.

2. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo legalmente establecida, conforme al Decreto 217/99, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 9.1.2. Condiciones para los diferentes usos.

1. Para todos los usos.

a) Su sistema de ordenación será por edificación aislada, conforme al artículo 6.4 anterior.

b) Distancia mínima a cualquier linde de parcela, excepto para casetas de aperos o de riego: 10 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.

c) Deberá tener resuelto el acceso vial.

d) Se exigirá suficiente previsión de abastecimiento de agua potable, evacuación, recogida y depuración de residuos, suministro de energía eléctrica y los demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exime de esta condición a las casetas de aperos o de riego que no requieran estas instalaciones.

e) No se permitirán desmontes superiores a 3 m, debiendo adaptarse las construcciones a la orografía del terreno, salvo para actividades extractivas.

2. Para el uso de vivienda familiar.

a) No se admitirá la formación de núcleo urbano por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1.a de la LSNU y artículo 3 condición 4.ª de la MLSNU. Se entenderá que se produce formación de núcleo urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Existan ya más de dos viviendas en la superficie ideal que formase un círculo de 50 m de radio a trazar con centro en la que se proyecta.

2. Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.

3. Se pretenda localizar una nueva vivienda a menos de 100 m de suelo urbano o urbanizable.

a) Parcela mínima edificable: 10.000 m².

b) Ocupación máxima de parcela: 2 por 100, conforme al artículo 1 de la MLSNU.

c) Número máximo de plantas: II.

d) Altura máxima reguladora: 7 m.

e) Se exigirá el cumplimiento de lo indicado en el artículo 1 de la MLSNU, en particular lo referente a dotación de servicios y depuración de residuos.

3. Para el uso de almacén o las instalaciones necesarias para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Estas construcciones deberán limitarse a las estrictamente indispensables para su uso y cumplir las siguientes condiciones, salvo para casetas de riego o de aperos, reguladas en el apartado siguiente:

a) Parcela mínima edificable: 5.000 m².

b) Ocupación máxima de parcela: Según necesidades justificadas para su uso, y previo informe favorable de la Conselleria correspondiente.

c) Número máximo de plantas: II.

d) Altura máxima reguladora: 7 m.

e) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 100 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del R. Act. M.I.N.P.

f) Para el uso de granja en particular, además de las condiciones anteriores:

1. Se deberá obtener informe favorable de la Conselleria de Agricultura conforme al Real Decreto 324/2000 con anterioridad a cualquier otra autorización.

2. Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 1.000 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del R. Act. M.I.N.P.

3. Se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.

4. Los residuos que generen deberán ser gestionados por empresa autorizada y depositados en vertedero controlado.

5. No se admitirá su implantación en terrenos permeables donde supongan un riesgo de contaminación considerable.

6. Para las granjas existentes que no cumplieran las condiciones anteriores, el Ayuntamiento podrá establecer un plazo para su reubicación acorde a ellas, mediante la correspondiente ordenanza.

a) Para las explotaciones cinegéticas o ganaderas, además de las condiciones anteriores:

1. Deberán garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.

2. No se autorizarán especies invasoras de posible efecto pernicioso sobre el medio natural en la Península Ibérica.

4. Para el uso de caseta de aperos.

Estas construcciones deberán estar al servicio de los usos pormenorizados agrícola, ganadero, forestal o cinegético, y cumplir las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima edificable: 2.000 m².

b) Superficie máxima construida: 25 m².

c) Número máximo de plantas: I.

d) Altura máxima reguladora: 3,50 m.

e) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 3 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.

f) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 100 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación del R. Act. M.I.N.P.

5. Para actividades extractivas.

a) Se denegará la licencia si los beneficios económicos y sociales de su implantación no compensan los perjuicios medio-ambientales que conllevaría, a juicio del Ayuntamiento.

b) Se exigirá la restauración del espacio natural afectado la recuperación de taludes, la revegetación con especies autóctonas y presentes en zonas adyacentes y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el plan de restauración obligatorio, conforme al Real Decreto 2.994/82, de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.

c) El almacenamiento de residuos y su vertido se deberán localizar en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías.

Artículo 9.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)

1. La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno.

2. No se admitirán construcciones en las zonas más elevadas de su entorno, interrumpiendo la línea del horizonte, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.

3. Las construcciones se deberán adecuar a su entorno en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de

huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:

- a) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente suave y de color ligeramente más oscuro que las fachadas. No se admitirán colores brillantes o reflectantes, tales como los acabados metalizados.
 - b) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.
 - c) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.
 - d) Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basándose en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno.
 - e) Las carpinterías en huecos de fachada deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.
 - f) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.
 - g) En la composición deberán predominar las líneas horizontales y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
 - h) Se deberán evitar volúmenes de grandes dimensiones, subdividiéndolos o quebrándolos, siendo preferibles las composiciones en L.
 - i) Se deberán evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.
 - j) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.
 - k) Se deberán incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, bajantes, etc.
4. Cuando por las características particulares de la actividad se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.

5. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado de especies autóctonas presentes en la zona y de grandes dimensiones.

Artículo 9.1.4. Vallados y muros de contención. (OP.)

1. Los vallados de parcela se deberán separar como mínimo 3 m de los ejes de caminos, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
2. Deberán tener un carácter rural, adecuado al entorno donde se ubiquen.
3. Deberán ser diáfanos a partir de 1 m de altura sobre el nivel del terreno.

Artículo 9.1.5. Anuncios y carteles. (OP.)

1. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera del suelo urbano o urbanizable y de la zona de servidumbre de carreteras, salvo los estrictamente necesarios por obras o relacionados con la conservación y disfrute del medio natural.

Artículo 9.1.6. Vertederos. (OP.)

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello por licencia municipal. Los vertederos ilegales existentes deberán ser clausurados y restaurados con arreglo a la L. de Residuos.
2. Los vertederos, basureros, cementerios de coches o depósitos de materiales inservibles deberán cumplir L. de Residuos y demás normativa al respecto, incluso la de carácter recomendable.
3. Sólo podrán situarse en lugares poco visibles, protegidos de los vientos en dirección a núcleos de población o vías de comunicación y rodeados de pantallas de arbolado.
4. Los vertederos de materia orgánica deberán cubrirse periódicamente con tierras o escombros, y con cubierta vegetal una vez agotados.
5. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de deshecho, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su incineración, mediante las instalaciones adecuadas para ello.

6. Los vertederos de inertes deberán situarse en áreas de escasa incidencia visual, aprovechando socavones u hondonadas del terreno, con una superficie impermeable que evite la filtración de materiales solubles. Deberán ser cubiertos con tierra, regados y compactados periódicamente para evitar acumulaciones inestables y la formación de polvo, y dotarlos de una red de drenaje adecuada. Su control formará parte del programa de vigilancia ambiental y el Ayuntamiento deberá propiciar su existencia y mantenimiento para cubrir las necesidades de la población.

Artículo 9.1.7. Carreteras. (OP.)

1. Para la realización de las obras de carreteras son de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 11.2.3.
2. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.

Artículo 9.1.8. Tendidos de instalaciones. (OP.)

1. El tendido de cualquier tipo de instalación deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar. Su cumplimiento se deberá justificar mediante estudio de impacto ambiental adaptado a la obra a realizar, analizando las diferentes alternativas, a adjuntar a la documentación requerida para la concesión de su licencia.
2. Cuando se encuentren en campo abierto se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones.
3. Las conducciones de agua y saneamiento en suelo no urbanizable grafiadas en los planos de ordenación se señalan únicamente a título informativo, requiriendo evaluación de impacto para realizarlas.

Artículo 9.1.9. Protección de los recursos hidráulicos. (OP.)

1. Cualquier uso o actividad que se pretendan realizar en las zonas de servidumbre o de policía señaladas en el R.D.P. Hidráulico deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca correspondiente. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente, el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m, a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos, precisará la citada autorización.
2. En el entorno los cauces públicos o embalses se prohíbe con carácter general:
 - a) Toda edificación a menos de 20 m de la línea de máxima capacidad, al margen de las servidumbres legales al respecto.
 - b) Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
 - c) Modificar la composición o vegetación de orillas o márgenes de aguas públicas.
 - d) Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.

3. En las labores agrícolas se deberá evitar en lo posible el empleo de fertilizantes químicos que puedan contaminar los acuíferos, y procurar el empleo de fertilizantes orgánicos, que enriquecen el sustrato de cultivo con una más amplia gama de nutrientes. A tal fin se deberán seguir las recomendaciones del Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias en esta materia.

4. En un radio de 50 m de los pozos de abastecimiento de la población se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas.

Artículo 9.1.10. Repoblaciones forestales. (OP.)

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies consideradas autóctonas, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarias.

Artículo 9.1.11. Prevención de riesgos naturales. (OP.)

1. En las zonas con riesgo de inundación señaladas en el estudio de impacto ambiental se prohíbe con carácter general:
 - a) Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
 - b) Almacenar residuos tóxicos peligrosos.
 - c) La construcción de sótanos.
2. En las zonas con riesgo de erosión alto o muy alto señaladas en el estudio de impacto ambiental se prohíbe, con carácter general:

a) Realizar movimientos de tierras que eliminen la cobertura vegetal.

3. En las zonas con riesgo de deslizamiento alto o muy alto señaladas en el estudio de impacto ambiental se prohíbe, con carácter general:

a) Realizar desmontes con pendiente superior al talud natural sin muros de contención adecuados.

4. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso, con tomas y accesos adecuados.

Artículo 9.1.12. Actuaciones de interés público o utilidad social. (OP.)

1. Se considerarán de interés público o utilidad social las edificaciones cuya finalidad sea la prestación de servicios para la población de carácter educativo, cultural, deportivo, recreativo o asistencial, promovidas por la Administración Pública, o de iniciativa privada cuando suplan carencias de aquellas y se informen favorablemente por el Ayuntamiento y por los organismos de la Administración Pública competentes en la materia a la que se refiere la actividad.

2. Cuando estos servicios deban emplazarse en suelo no urbanizable sus parámetros urbanísticos de aplicación serán los necesarios para el buen funcionamiento de la actividad de que se trate, debiendo adaptarse a las demás condiciones en función de la zona en que se ubiquen. Todo ello deberá quedar justificado en el proyecto técnico que lo desarrolle.

Sección 2.ª Zona común (SNUC).

Artículo 9.2.1. Objeto.

1. Zona de carácter rústico que debe preservarse del proceso urbanizador en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU, sin otras limitaciones que las derivadas del artículo 5 de la LSNU.

Artículo 9.2.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme se señala en el artículo 7 de la LSNU.

b) Obras e instalaciones señaladas en el artículo 8 de la LSNU, excepto granjas.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.2.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior.

Sección 3.ª Zona de Protección Forestal (SNUPF).

Artículo 9.3.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida en virtud de su uso forestal en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los suelos naturales, seminaturales o incultos con vegetación de interés para la conservación, en su mayoría zonas de monte mediterráneo donde predomina el matorral, con algunos ejemplares de pino blanco.

Artículo 9.3.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Forestal.

2. Usos compatibles:

a) Cinegético.

b) Esparcimiento en el medio natural.

c) Conservación del medio natural.

d) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelos frente al no urbanizable común.

e) Instalaciones forestales o cinegéticas incluidas en el artículo 8.c de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU

f) Usos agrícolas actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo salvo las necesarias para los usos anteriores.

3. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular las actividades extractivas, el trazado de nuevos caminos (salvo los estrictamente necesarios para los usos permitidos), las talas de árboles

no autorizadas por Conselleria de Medio Ambiente y Ayuntamiento, la introducción de especies no autóctonas y los que supongan movimientos de tierras o aumento del riesgo de incendio o erosión sin las medidas correctoras que la Administración estime necesarias.

Artículo 9.3.3. Parámetros de la edificación.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior, añadiendo las siguientes limitaciones para cualquier uso, excepto para obras e instalaciones necesarias para conservación del medio natural, de interés público o utilidad social:

a) Parcela mínima edificable: 20.000 m².

b) Número máximo de plantas: II.

c) Altura máxima reguladora: 7 m.

d) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: 15 m, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.

e) Ocupación máxima de parcela: 0,5 por 100.

f) Edificabilidad máxima de parcela: 0,01 m²/m²s.

g) Se deberá garantizar mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural.

Sección 4.ª Zona de Protección de Cauces y Barrancos (SNUPB).

Artículo 9.4.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su importancia como medio natural de encauzamiento de las aguas de lluvia, por sus valores naturales y paisajísticos, y por la capacidad de uso agrícola de sus terrazas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende el cauce y entorno inmediato del río Magro y del barranco del Algoder.

3. Incluye áreas señaladas con riesgo de inundación en el PATRICOVA, a las que se aplicarán además las condiciones señaladas en su normativa.

Artículo 9.4.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico, compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU y siempre que no afecte negativamente al riesgo de inundación.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU, siempre y cuando se justifique su necesidad de implantación en este tipo de suelos frente al no urbanizable común.

b) Los usos privados incluidos en el artículo 8 de la LSNU que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

c) En las áreas señaladas con riesgo de inundación en el PATRICOVA, únicamente los indicados como compatibles en el PATRICOVA en función de los niveles de riesgo señalados en él, y que no supongan riesgo para las personas o de contaminación en caso de inundación.

3. Usos incompatibles: Todos los demás, en particular los indicados como tales en el PATRICOVA en función de los niveles de riesgo señalados en él, almacenar residuos tóxicos o peligrosos, ubicar equipamientos o residencia habitual de personas y las construcciones o instalaciones que puedan suponer obstáculos para el paso de las aguas.

Artículo 9.4.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior, en particular lo señalado en el artículo 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones:

a) Se deberá garantizar, mediante proyecto técnico la integración de las edificaciones, el vallado y las especies vegetales existentes o a replantar en su entorno natural.

3. En las áreas señaladas con riesgo de inundación en el PATRICOVA se deberán cumplir además las determinaciones establecidas en él en función de los niveles de riesgo señalados, y en particular lo señalado en el artículo 9.1.11.1 anterior.

Sección 5.ª Zona de Protección Cultural (SNUPC).
Artículo 9.5.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su valor histórico y/o artístico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los siguientes elementos en suelo no urbanizable y su entorno de protección señalado en el plano de clasificación de suelo, con un radio mínimo de 50 m:

- a) El Castell (Torre Arabe o Castillo de Montroy).
- b) El Bovalar I.
- c) El Bovalar II.
- d) Assut del Reial.
- e) El Taular.

Artículo 9.5.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Conservación de los bienes a proteger.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

b) Obras e instalaciones de interés público o utilidad social incluidas en el artículo 8 de la LSNU, necesarias para la mejor conservación o para el disfrute público del área, integradas en el entorno y compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

c) Usos rústicos actuales, no permitiéndose nuevas transformaciones sin autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria de Cultura.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.5.3. Normas de protección.

1. En esta zona son de aplicación las condiciones señaladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para cada elemento incluido en él.

2. Cualquier actuación, obra, instalación o actividad que se pretenda ubicar en sus ámbitos delimitados o a una distancia menor de 50 m del elemento protegido, deberá contar con autorización del Ayuntamiento y de la Conselleria de Cultura.

Sección 6.ª Zona de Protección de Pozos de Abastecimiento (SNUPP).
Artículo 9.6.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por su importancia para el abastecimiento de agua de la población, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende el área entorno a los pozos de abastecimiento de la población, con un radio mínimo de 50 m, limitando las actuaciones en ellos a fin de evitar su contaminación y sobre-explotación.

3. Esta protección se superpone a las demás establecidas para el mismo ámbito en el plano de clasificación de suelo, debiendo cumplir las actuaciones en él las limitaciones derivadas de todas ellas.

Artículo 9.6.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Rústico, compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

b) Los usos privados incluidos en el artículo 8 de la LSNU que permita la legislación sectorial correspondiente, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección, conforme al artículo 9 de la LSNU.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.6.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior, en particular lo señalado en el artículo 9.1.9, añadiendo las siguientes limitaciones:

a) Se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas.

Sección 7.ª Zona de Protección Viaria (SNUPV).
Artículo 9.7.1. Objeto.

1. Zona con las limitaciones derivadas del artículo 6 de la LSNU, protegida por constituir la red de comunicaciones del municipio con su entorno y el entramado interior del propio término municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.3.A de la LSNU.

2. Comprende los siguientes terrenos:

a) La red de carreteras, conforme a la LCCV.

b) Los accesos principales a los núcleos de población, con un ancho mínimo de 11 m, (permitiendo dos carriles de vehículos con sus arcenes y una acera contigua peatonal y para bicicletas), incluidos en la red primaria de reservas de suelo dotacional.

c) Las vías pecuarias de dominio público, con su anchura legal señalada en el artículo 10.1.4 y su zona de protección conforme a la LVP.

d) El trazado previsto en el PATCI y su zona de protección, con una banda de afección de 200 m a cada lado.

3. Esta protección se superpone a las demás establecidas para el mismo ámbito en el Plano de Clasificación de Suelo, debiendo cumplir las actuaciones en él las limitaciones derivadas de todas ellas.

Artículo 9.7.2. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Infraestructuras.

2. Usos compatibles:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme al artículo 7 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente.

b) Rústicos o incluidos en el artículo 8 de la LSNU, que permita la legislación sectorial correspondiente.

c) Zonas verdes o espacios libres.

d) En el ámbito de afección del PATCI, únicamente los permitidos en él.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 9.7.3. Parámetros de la edificación.

1. Las actuaciones en esta zona requerirán autorización previa de la administración titular de la vía correspondiente y justificar la necesidad de emplazamiento en ella.

2. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª y en la legislación sectorial aplicable, en función del tipo de vía de que se trate.

3. En el ámbito de afección del PATCI, únicamente los permitidos en él.

Sección 8.ª Zona de Reserva Dotacional (SNURD).
Artículo 9.8.1. Objeto.

1. Comprende un área destinada a zona verde en el borde de suelo urbano lindante con el cauce del río.

2. Las actuaciones en esta zona no requieren desarrollo mediante otros documentos de planeamiento, ya que es colindante al suelo urbano y toda ella se destina a zona verde. El proyecto de urbanización definirá las conexiones a las infraestructuras necesarias.

Artículo 9.8.2. Régimen general de usos.

1. En tanto no se desarrolle para el fin previsto de zona verde se admitirán únicamente los usos actuales siempre que no dificulten su conversión en el previsto, renunciando a cualquier derecho a indemnización por las mejoras que se pudieran producir.

2. Cuando se desarrolle para el fin previsto el régimen general de usos será el señalado en el capítulo X sección 3.ª para las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes.

Artículo 9.8.3. Condiciones para su desarrollo urbanístico.

1. Se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo X, sección 3.ª, para las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes.

Sección 9.ª Zona de Núcleos Aislados (SNUNA).
Artículo 9.9.1. Objeto.

1. Comprende las zonas de suelo rústico con una densidad de viviendas apreciable, constituyendo pequeños núcleos de población carentes de la mayoría de las dotaciones urbanísticas comunitarias. Son los siguientes núcleos, señalados en el Plano de Clasificación de Suelo:

- a) Les Valletes.
- b) Plà de L'Assut.
- c) Corral de Ferrer.
- d) Alteró de la Sierra.
- e) El Palmeral.
- f) El Monsó.
- g) La Plantà.
- h) Plà Galán.
- i) La Carrasca.
- j) Alto de la Folleta.

2. Las actuaciones en esta zona se deberán desarrollar conforme a la disposición transitoria 4.ª de la LSNU 10/2004, con su programación simultánea para garantizar la urbanización con la calidad adecuada y las conexiones a las principales infraestructuras, previa aprobación del correspondiente documento de planeamiento y declaración de impacto ambiental para el núcleo de que se trate. El desarrollo de cada subzona se deberá realizar conforme a lo señalado en su ficha de planeamiento y gestión correspondiente.

3. En tanto no se desarrolle la ordenación de estos núcleos no se admitirán otras actuaciones en la zona que las establecidas en el artículo 12 del RPCV, y previa renuncia del propietario a toda indemnización por el incremento de valor expropiatorio como consecuencia de la realización de estas actuaciones.

Artículo 9.9.2. Régimen general de usos.

1. En tanto no se desarrolle la ordenación de estos núcleos el régimen general de usos en la zona será el señalado en el capítulo IX, sección 2.ª, para el suelo no urbanizable común.

2. Los planes que desarrollen la ordenación de estos núcleos deberán establecer el régimen general de usos en ellos conforme a lo señalado en el capítulo VIII, sección 3.ª, para la Zona AIS-2.

Artículo 9.9.3. Parámetros de la edificación.

1. En tanto no se desarrolle la ordenación de estos núcleos se deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo IX, sección 1.ª anterior.

2. En los planes que desarrollen la ordenación de estos núcleos no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados en el capítulo VIII, sección 3.ª, para la Zona AIS-2.

Artículo 9.9.4. Condiciones para su desarrollo urbanístico.

1. Los planes que desarrollen la ordenación de estos núcleos se deberán ajustar a las siguientes condiciones:

- a) Garantizar la conexión al suelo urbano o a la red de carreteras existentes, mediante enlaces adecuados a las vías principales conforme a la administración titular de las mismas, vial de acceso con ancho mínimo de 11 m (incluyendo dos carriles de vehículos con sus arcenes y una acera contigua peatonal y para bicicletas) y acceso secundario o de emergencia. No se podrá utilizar vías pecuarias como acceso principal sin la autorización del organismo tutelar de la vía.
- b) Eliminar las líneas aéreas de media o alta tensión que crucen el ámbito de la actuación.
- c) Contar, como mínimo, con los siguientes servicios urbanísticos, con los niveles de calidad señalados en el artículo 4.10.3 anterior, para el conjunto de edificaciones previsto:

1. Red viaria interior, con viales principales de anchura mínima 7 m y conexiones con todas las parcelas de anchura suficiente para el acceso de vehículos de urgencia.

2. Suministro de energía eléctrica en baja tensión.

3. Alumbrado público en los viales principales.

4. Abastecimiento de agua potable, con caudal y control sanitario garantizados.

5. Depuración de las aguas residuales, como mínimo, mediante sistemas individuales homologados en las áreas consolidadas y colectivos en las de nueva construcción, garantizando, en cualquier caso, la no superación de los parámetros de vertido establecidos.

6. Evacuación de las aguas pluviales en la red viaria principal.

7. Evacuación de residuos sólidos urbanos.

d) Caso de superar la densidad de 15 viviendas/Ha se exigirá el mismo nivel de dotaciones que a la Zona AIS-2 de suelo urbanizable residencial.

2. Estos planes podrán redelimitar o dividir el ámbito de las áreas a desarrollar, por criterios ambientales, de adecuación al medio físico o de conveniencia en la gestión, debidamente justificados.

Capítulo X. Dotaciones públicas.

Artículo 10.0. Clasificación de las dotaciones públicas.

1. El suelo destinado a dotaciones públicas está compuesto por las siguientes áreas, con arreglo al artículo 30 del RPCV:

a) Red viaria:

RV Viario de tránsito

AV Aparcamiento

b) Equipamientos:

ED Educativo-cultural

RD Deportivo-recreativo

TD Asistencial

ID Infraestructura-servicio urbano

AD Administrativo-institucional

c) Zonas verdes y espacios libres:

AL Area de juego

JL Jardines

QL Parques

2. El PGOU distingue las dotaciones pertenecientes a la red primaria (señaladas con el prefijo P en los planos de ordenación) de las de la red secundaria (señaladas con el prefijo S en los planos de ordenación), en cumplimiento del artículo 17.2. de la LRAU y artículo 27 del RPCV.

3. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el título 1.º, capítulo III del RPCV, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la zona a la que pertenezca.

Sección 1.ª Red viaria.

Artículo 10.1.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Viario y aparcamientos, conforme a los criterios señalados en el artículo 31 del RPCV.

2. Usos compatibles:

a) Infraestructuras.

b) Servicios públicos urbanos y territoriales.

c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su licencia correspondiente.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.1.2. Condiciones particulares para la red de carreteras.

1. Comprende las zonas de dominio público y de protección de carreteras, con independencia de la clase de suelo de que se trate, conforme a los artículos 32 y 33 de la LCCV.

2. Los usos en la zona de dominio público se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el artículo 32.4 de la LCCV.

3. Los usos en la zona de protección se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el artículo 33.4 de la LCCV.

4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con informe favorable de la administración titular de la vía.

Artículo 10.1.3. Condiciones particulares para los caminos municipales.

1. Comprende la explanación que contiene a los caminos municipales, conforme al artículo 32.3 de la LCCV.

2. La edificación no podrá situarse a menos de 10 m del borde de los caminos municipales, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.

3. El vallado de parcela no podrá situarse a menos de 5 m del borde de los caminos municipales, con independencia de las limitaciones que pudieran resultar por aplicación de otras normativas.

Artículo 10.1.4. Condiciones particulares para las vías pecuarias.

1. Comprende los terrenos ocupados por vías pecuarias en el término municipal, con su ancho de protección conforme al proyecto de clasificación de vías pecuarias del Ministerio de Agricultura (de 13 de julio de 1972), aprobado por Orden Ministerial de 20 de octubre de 1976 («Boletín Oficial del Estado» número 284), grafiadas en el Plano de Red Primaria. Son las siguientes:

- a) Cordel de la Ribera 37,61 m
- b) Vereda de Mojón Blanco y Camino de Valencia..... 20,89 m
- c) Colada de la Estacada 15,00 m

2. Forman parte de los bienes de dominio público de la Comunidad Valenciana, conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3. Los usos en ellas se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en los artículos 16 y 17 de la citada ley.

4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con Informe favorable de la administración titular de la vía.

Artículo 10.1.5. Condiciones particulares para los aparcamientos.

1. En suelo urbanizable las reservas para aparcamiento en suelo dotacional público se han establecido conforme al anexo al RPCV, superando el 50 por 100 de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, esto es:

- a) En sectores de uso residencial: 1 plaza cada 2 viviendas.
- b) En sectores de uso industrial: 1 plaza cada 300 m² construidos.
- c) Para equipamientos privados o uso terciario: 1 plaza cada 200 m² construidos.

2. Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento en suelo dotacional serán 2,20 × 4,50 m.

3. Su pavimento deberá tener como mínimo la misma calidad superficial que la calzada que le da acceso.

Sección 2.ª Equipamientos.

Artículo 10.2.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Equipamiento, conforme a las definiciones del artículo 32 del RPCV.

2. Usos compatibles: Servicios e instalaciones requeridas por el equipamiento de que se trate y cualquier otro uso de los señalados en el artículo 32 del RPCV, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administración competente en la materia de que se trate.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.2.2. Parámetros de la edificación.

1. Las condiciones de edificación serán las necesarias en función del tipo de equipamiento de que se trate, debidamente justificado en el proyecto técnico.

Sección 3.ª Zonas verdes y espacios libres.

Artículo 10.3.1. Régimen general de usos.

1. Uso dominante: Zona verde conforme a los tipos señalados en el artículo 34 del RPCV.

2. Usos compatibles:

- a) Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, etc.
- b) Instalaciones deportivas al aire libre.
- c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establezcan para su licencia correspondiente.

3. Usos incompatibles: Todos los demás.

Artículo 10.3.2. Parámetros de la edificación.

1. Superficie de parcela mínima edificable: 1.000 m².

2. Sistema de ordenación: Por edificación aislada.

3. Número máximo de plantas: 1.

4. Altura máxima reguladora: 3 m, si bien ésta podrá ser superada cuando lo requieran instalaciones especiales, debidamente justificado.

5. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0,1 m²/m²s.

6. Coeficiente de ocupación máxima: 10 por 100.

7. Distancia mínima a lindes de parcela: 5 m.

Artículo 10.3.3. Condiciones de la urbanización. (OP.)

1. Deberán contar, siempre que las condiciones lo permitan, con pasos peatonales de ancho mínimo 2 m, zonas de descanso con bancos y fuentes, áreas de juegos infantiles e itinerarios practicables para personas con minusvalías.

2. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies consideradas autóctonas, propias del clima en la zona y que requieran cuidados y consumos de agua moderados. Se procurará la presencia de especies con cualidades aromáticas y resistentes a la contaminación.

3. Deberá contar con instalaciones que permitan su riego y conservación, preferentemente con sistemas que contribuyan a economizar el consumo de agua, como el riego por goteo.

4. En zonas próximas a áreas de juegos infantiles se deberá evitar la presencia de plantas con pinchos o venenosas.

5. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edifica-

ciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

6. Las zonas verdes situadas entre zonas residenciales o equipamientos e industriales o terciarias deberán contar con arbolado de porte alto y hoja perenne (no coníferas), y terraplenes con pendientes entre el 25 y el 30 por 100 perpendiculares a los usos que separa, para mejorar su atenuación acústica.

Capítulo XI. Ejecución de obras de edificación y urbanización.

Sección 1.ª Proyectos técnicos.

Artículo 11.1.1. Proyectos de obras.

1. Los proyectos de obras, según su objeto, se clasifican en las siguientes categorías:

- a) De edificación.
- b) De urbanización.
- c) De demolición.

2. El contenido de los proyectos de obras será el determinado por las disposiciones específicas, normas profesionales y cualesquiera otras que regulen cada una de las categorías a las que se refiere el párrafo anterior o, en su defecto, el constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de lo que se proyecta, incluyendo ficha urbanística conforme a la disposición adicional 1.ª de las NN.SS. Provinciales.
- b) Memoria técnica que justifique los criterios técnicos adoptados, de acuerdo con la naturaleza del proyecto.
- c) Representación gráfica de lo proyectado con los planos necesarios, generales y de detalle, para su definición completa, incluyendo un plano de situación a escala mínima 1/1.000. El plano de situación de los proyectos que afecten al suelo no urbanizable deberá contener la información que resulte necesaria para justificar el cumplimiento de los preceptos destinados en estas normas a impedir la formación de núcleo urbano.
- d) Pliego que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.
- e) Presupuesto, con expresa definición de unidades de obra, mediciones y precios aplicados.

3. Los proyectos de obras deberán incluir o adjuntar:

- a) Estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, según corresponda, conforme a la LPRL y los reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre).
- b) Proyecto de instalación térmica, cuando sea preceptivo conforme al RITE.
- c) Proyecto de instalación de telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la L.I.T.
- d) Estudio de impacto ambiental, cuando sea preceptivo conforme a la LIA o lo requieran las ordenanzas aplicables por el tipo de actividad o su situación.

4. Los proyectos de obras para industrias o instalaciones industriales se deberán ajustar a lo dispuesto en la Orden de 17 de julio de 1989, sobre contenido mínimo en proyectos de industrias e instalaciones industriales, y su modificación según Orden de 12 de febrero de 2001, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo.

5. Los proyectos de urbanización deberán cumplir lo establecido en el artículo 34 de la LRAU y el título 3.º, capítulo V, sección C del RPCV.

Artículo 11.1.2. Memorias valoradas.

1. Las memorias valoradas deberán contar con los siguientes apartados:

- a) Descripción de los actos que se pretenda realizar.
- b) Presupuesto, con mediciones y precios aplicados de las diferentes partidas de obra.
- c) Plano de situación, con las características a las que se refiere el artículo 11.1.1.2.c anterior.

Artículo 11.1.3. Proyectos de actividad.

1. Los proyectos de actividad deberán redactarse conforme a la Instrucción 2/83, de 7 de julio, de Conselleria de Gobernación.

Artículo 11.1.4. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación deberán contar con los siguientes apartados:

- a) Plano de situación.
- b) Plano de la finca original, con cotas y superficies.
- c) Plano de las fincas resultantes, con cotas y superficies.
- d) Memoria explicativa de la finalidad de la parcelación y justificación del cumplimiento de la normativa al respecto.

Sección 2.^a Condiciones para la ejecución de las obras.

Artículo 11.2.1. Replanteo. (OP.)

1. El replanteo de alineaciones y rasantes deberá realizarse conforme a los planos de ordenación del presente plan y condiciones señaladas en la licencia de obras. A solicitud por escrito del promotor de las obras o del Ayuntamiento el técnico municipal deberá verificarlo, reflejándolo en un acta de alineaciones y rasantes firmada por el técnico municipal y el director de las obras.

Artículo 11.2.2. Normas de urbanización. (OP.)

1. Condiciones generales.

a) Se deberá garantizar, como mínimo, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el capítulo III de las NN.SS. Provinciales, en las NTE y en la normativa sectorial correspondiente, además de las recomendaciones de la administración competente en la materia, en función de los usos previstos.

b) En las áreas de nueva construcción no se admitirán líneas aéreas para ninguna clase de suministro o energía, salvo circunstancias que impidan cualquier otro tipo de soluciones.

c) El Ayuntamiento podrá dictar ordenanza especial para regular las obras de urbanización en las diferentes zonas del término municipal aptas para ello.

2. Condiciones mínimas de diseño y calidad de las aceras.

Las parcelas o solares en suelo urbano deberán disponer de aceras a lo largo de todo el frente de fachada con las siguientes características, salvo que las normas particulares de zona o la licencia de obras correspondiente indiquen soluciones distintas:

a) Se deberán situar a distinto nivel que las calzadas y con una anchura mínima a cada lado de un 12 por 100 del ancho del vial.

b) Deberán disponer de pendientes adecuadas para evacuar y recoger las aguas pluviales.

c) Deberán contar con bordillo de altura entre 10 y 18 cm, y pavimento de textura y dimensiones adecuadas a la zona, a justificar en el proyecto de urbanización. En los acabados se procurará el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas, arceles y aparcamientos.

d) En ningún caso se admitirán calidades equivalentes inferiores a las siguientes:

1. Bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100.

2. Pavimento de baldosa hidráulica tomada con mortero de cemento 1:6, sobre 10 cm de solera de hormigón H-150 y 15 cm de base granular compactada.

En las zonas residenciales fuera del casco urbano se podrán admitir soluciones de pavimentación diferentes por adecuación al entorno o conservación del suelo, tales como pasos de gravilla o piedra natural.

3. Supresión de barreras arquitectónicas.

a) Las obras de urbanización deberán cumplir lo establecido en la LASBA y demás disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

b) Las calles o vías principales, o que comuniquen diferentes zonas de la población, o que conduzcan a edificios o lugares de esparcimiento públicos, deberán contar con itinerarios accesibles para minusválidos.

Artículo 11.2.3. Medidas durante la ejecución de obras. (OP.)

1. Cercado de obras.

a) Todo frente de casa o solar donde se realicen obras de cualquier tipo se deberá cerrar con valla. Si fuera necesario invadir el vial público o interrumpir el tráfico se solicitará previamente licencia municipal, conforme a lo regulado en el artículo 12.1.8 de estas normas.

2. Medidas de seguridad.

a) En la ejecución de obras es de aplicación la normativa vigente en materia de seguridad laboral, y, en particular la LPRL, el Real Decreto 1.627/1997, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, y la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo o norma que la sustituya.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa en materia de seguridad laboral el Ayuntamiento podrá dictar ordenanza especial para regular o corregir las afecciones sobre el dominio público producidas por la ejecución de obras generales de edificación, demolición o urbanización.

3. Protección ambiental.

a) Los residuos generados en obra deberán ser tratados con arreglo al Plan Zonal de Residuos de Construcciones y Demoliciones que se establezca o, en su defecto, prevaleciendo la reutilización de materiales, la separación para su reciclaje y su transporte a vertedero autorizado, por este orden, conforme a la L. de Residuos.

b) Se prohíbe el almacenamiento de materiales de obra en la vía pública fuera de los lugares autorizados para ello.

c) Se deberá ocupar la menor superficie posible de suelo edáfico, limitando las instalaciones en este suelo a las necesarias.

d) Cuando existan movimientos de tierra se deberán realizar riegos periódicos para evitar el polvo.

e) Cuando se realicen excavaciones el suelo edáfico extraído se destinará a zonas verdes o, en su defecto, a terrenos que hayan perdido su cobertura vegetal. Para ello se separará en obra del resto de tierras inertes y escombros, y se notificará al Ayuntamiento para que determine su transporte y zona de vertido.

f) Los taludes se deberán realizar de forma que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies autóctonas.

g) Se deberá evitar la compactación del suelo natural en las zonas de paso o almacenamiento de vehículos mediante laboreo sencillo de la tierra para facilitar la restitución de su estructura edáfica.

h) Los desplazamientos de maquinaria y los viales se deberán establecer siguiendo las curvas de nivel, evitando regueros y escorrentías.

i) Se deberá reponer el perfil del terreno acabadas las obras, preferentemente mediante tierras recogidas, acopiadas y seleccionadas de entre las extraídas en el sitio.

j) El mantenimiento y almacenamiento de la maquinaria susceptible de producir algún tipo de residuo peligroso se realizará en talleres o lugares adecuados.

k) La maquinaria a utilizar deberá cumplir las normas acústicas y de emisiones atmosféricas que resulten de aplicación. En particular la maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de silenciadores.

Artículo 11.2.4. Finalización de obras.

1. Para la primera utilización de cualquier edificación se deberá solicitar del Ayuntamiento la oportuna licencia o cédula de habitabilidad para el caso de viviendas, conforme a lo regulado en el artículo 12.1.12 de estas normas.

2. Las obras de urbanización ubicadas en dominio público se entenderán aceptadas cuando se den las circunstancias señaladas en el artículo 79.2 de LRAU, conforme a lo regulado al respecto en el RGU.

3. Sin la licencia de primera utilización no se deberán conceder los servicios de agua potable, ni de electricidad ni de cualquier otro servicio urbano.

Capítulo XII. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Sección 1.^a Licencias urbanísticas.

Artículo 12.1.1. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos relacionados en el artículo 5 de la LOE, en el artículo 242.1 de la LS, en el artículo 1 del RDU, en el apartado 1 de la disposición adicional 3.^a de la LSNU y en el artículo 82 de la LRAU.

Artículo 12.1.2. Procedimiento.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se deberá ajustar a lo previsto en el RSCL, LRSV, lo vigente de la LS y reglamentos que la desarrollan, LSNU y MLSNU, LRAU, en las demás disposiciones de ordenación sectorial aplicables y en estas normas.

Artículo 12.1.3. Transmisión de licencias. (OP.)

1. Las licencias urbanísticas podrán ser objeto de transmisión, previa comunicación por escrito al Ayuntamiento, conforme al artículo 13 del RSCL.

2. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que ostentase el transmitente.

3. Si las obras se encontrasen en curso de ejecución la comunicación al Ayuntamiento deberá ir acompañada de acta en la que se especifique el estado en el que se encuentran aquéllas, suscrita de conformidad por las partes.

Artículo 12.1.4. Otorgamiento de licencias. (OP.)

1. Los plazos y condiciones para el otorgamiento de licencias se deberán ajustar a lo establecido en la disposición adicional 4.ª de la LRAU.

2. Los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras serán los establecidos en el artículo 85.2 de la LRAU, salvo que los fije la propia licencia.

3. El Ayuntamiento podrá formular ordenanza municipal en la que, con arreglo a la naturaleza de las obras, métodos constructivos a emplear, presupuesto o cualesquiera otros parámetros que se juzguen de interés se fijen las condiciones citadas en el párrafo anterior y la documentación que debe acompañar a la solicitud de licencia.

4. Cuando por razón de urgencia se deban acometer obras u actuaciones no incluidas en las licencias otorgadas sin poder esperar a los plazos anteriores se deberá notificar previamente al Ayuntamiento y asumir las responsabilidades que se deriven. Este procedimiento no exime de la obtención posterior de las licencias necesarias, con la documentación y tasas que procedan en función del tipo de obra.

5. El presupuesto de obra deberá ajustarse a los precios reales de la construcción, pudiendo establecer el Ayuntamiento mínimos de referencia a efectos de liquidación de licencias.

6. El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en las presentes normas, o acreditativos de los agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la licencia.

Artículo 12.1.5. Licencias de obra mayor. (OP.)

1. Para la realización de obras mayores, definidas en el anexo I.1 de estas normas, la solicitud de licencia deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

a) Identificación de cada uno de los agentes que intervienen en la edificación, conforme al capítulo III de la LOE, y como mínimo el promotor, el proyectista, el constructor, el director de obra y el director de la ejecución de obra.

b) Proyecto de obras, acorde a la naturaleza técnica de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el artículo 11.1.1. de estas normas y visado por el correspondiente colegio profesional, conforme al capítulo V del RDU, al RSCL y a la LOE.

c) Estudio de seguridad y salud, o estudio básico de seguridad y salud, cuando sea preceptivo conforme a la LPRL y Real Decreto 1.627/1997.

d) Proyecto de instalación térmica, cuando sea preceptivo conforme al RITE.

e) Proyecto de Instalación de telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la LIT.

f) Estudio de impacto ambiental, cuando sea preceptivo conforme a la LIA o lo requieran las ordenanzas aplicables por el tipo de actividad o su situación.

g) Cuando la parcela no reúna la condición de solar con arreglo al artículo 6 de la LRAU, los compromisos y fianzas señalados en el artículo 73.2 de la LRAU.

h) Cuando en el ámbito vial de la parcela exista suelo dotacional que no sea de titularidad pública, escritura de cesión gratuita al dominio público municipal del mismo, en la proporción que corresponda con arreglo a estas normas.

i) Cuando las obras supongan la demolición de edificios el proyecto de derribo deberá incluir el vallado del solar resultante y fotografías de todas las fachadas del edificio a demoler.

2. Para la edificación de solares, además de lo anterior, se deberá verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos 73 y 75.2 de la LRAU.

Artículo 12.1.6. Licencias de obra menor. (OP.)

1. Para la realización de obras menores, definidas en el anexo I.1 de estas normas, la solicitud de licencia deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

a) Identificación de promotor y constructor.

b) Memoria valorada acorde a la naturaleza de las acciones que se pretendan, con el contenido señalado en el artículo 11.1.2 de estas normas.

c) Para el caso de obras de nueva planta vinculadas a las explotaciones agrícolas, certificado de la Cámara Local Agraria que acredite la superficie y clase de cultivo.

Artículo 12.1.7. Licencias para obras de urbanización. (OP.)

1. La solicitud y documentación a presentar serán las señaladas en los artículos 12.1.5 o 12.1.6, según se trate de obras mayores o menores.

2. Cuando se trate de obras ordinarias de urbanización, vinculadas a obras generales de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 40 del RGU, deberá tramitarse autorización conjunta con la de la edificación a la que sirvan.

3. En obras que impliquen apertura de zanjas, calicatas o demolición de pavimentos en vial público, para la obtención de la licencia municipal se deberá aportar la fianza que establezca el Ayuntamiento para responder de las reparaciones a que pudiera dar lugar su deficiente ejecución.

Artículo 12.1.8. Licencias para ocupación provisional de vía pública. (OP.)

1. La solicitud de licencia para ocupación provisional de la vía pública deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

a) Identificación de promotor y constructor.

b) Esquemas del espacio público afectado, situación y características de los elementos a colocar provisionalmente en él, debidamente acotados.

c) Plazo de tiempo para el que se solicita la licencia.

d) Indicar si se requiere interrumpir el tráfico.

e) Medidas de seguridad y señalización de las obras, conforme a la normativa en función de éstas y el espacio público afectado.

2. La ocupación provisional de la vía pública o interrupción del tráfico sólo se deberán autorizar por causas debidamente justificadas y para el plazo mínimo indispensable.

3. Estas autorizaciones podrán ser anuladas o suspendidas por el Ayuntamiento si éste lo requiere, debiendo el promotor retirar los materiales depositados en el vial en el plazo que se le indique, sin generar por ello indemnización alguna.

Artículo 12.1.9. Licencias de apertura para actividades inocuas. (OP.)

1. La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

a) Fotocopia de la licencia fiscal de la actividad o demanda de la misma.

b) Plano del local, en planta, alzado y sección, con indicación de cotas y superficies.

c) Justificación del cumplimiento de las normas de seguridad, en particular de la normativa contra incendios.

Artículo 12.1.10. Licencias de apertura para actividades calificadas. (OP.)

1. La solicitud de licencia de apertura para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o para la ampliación o reforma de éstas, deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación:

a) Fotocopia de la licencia fiscal de la actividad o demanda de la misma.

b) Proyecto de actividad, con el contenido señalado en el artículo 11.1.3 de estas normas.

Artículo 12.1.11. Licencias para actividades extractivas. (OP.)

1. La solicitud de licencia para actividades relacionadas con explotaciones extractivas deberá ir acompañada por los siguientes documentos, además de los requeridos en cada caso por las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación y de los señalados en el apartado anterior como actividad calificada:

a) Las autorizaciones preceptivas de los organismos competentes.

b) Proyecto de actividad, con el contenido señalado en el artículo 11.1.3 de estas normas.

c) Estudio de impacto ambiental.

d) Plan de restauración del espacio natural afectado, indicando:

1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores extractivas y su entorno, con descripción del medio físico y referencia a su geología, hidrogeología, hidrología, climatología, vegetación, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.

2. Descripción de los usos y aprovechamientos previstos, obras de infraestructura, instalaciones, servicios y características de la actividad.
3. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado, protección del paisaje, recuperación de taludes, impacto sobre los recursos de la zona, almacenamientos de residuos, calendario de ejecución, coste estimado de la restauración, etc.

2. La aprobación de este plan de restauración por el Ayuntamiento es requisito para la concesión de la licencia.

Artículo 12.1.12. Licencias de parcelación. (OP.)

1. La solicitud de licencia de parcelación, segregación o agrupación de fincas deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- a) Proyecto de parcelación, con el contenido señalado en el artículo 11.1.4 de estas normas.
- b) Copia de las escrituras o documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Artículo 12.1.13. Licencias de primera utilización. (OP.)

1. La solicitud de licencia de primera utilización de un edificio, local o vivienda deberá ir acompañada por los siguientes documentos:

- a) Certificado final de obra suscrito por el director de obra y director de la ejecución de obra, conforme a los artículos 12 y 13 de la LOE y visado por el correspondiente colegio profesional.
- b) Cuando se trate de viviendas de protección oficial, calificación definitiva por la administración competente.
- c) Demás requisitos señalados por la administración competente para la expedición del documento.

Artículo 12.1.14. Obras públicas.

1. Las obras públicas se deberán tramitar y ejecutar conforme a lo regulado en el artículo 81 de la LRAU.

2. En los supuestos en los que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan se podrá actuar con arreglo a lo dispuesto en artículo 244.2 de la LS y en el artículo 8 del RDU.

Artículo 12.1.15. Protección de la legalidad urbanística.

1. Las obras o actos sin licencia, o que no se ajusten a las mismas, se considerarán infracciones urbanísticas. El procedimiento sancionador correspondiente se establecerá con arreglo a la legislación urbanística y, en particular, al capítulo 1.º del título 2.º del RDU.

2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución de obras para la restauración de la realidad alterada podrá ser objeto de multas coercitivas, con arreglo a la disposición adicional 9.ª de la LRAU.

3. Las multas por infracciones urbanísticas se deberán destinar preferentemente a:

- a) Restauración de áreas degradadas.
- b) Conservación de espacios naturales de interés.
- c) Conservación del patrimonio arquitectónico.

Artículo 12.1.16. Deber de edificar y plazos.

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan, conforme al artículo 85.1 de la LRAU. El cumplimiento de este deber podrá ser exigido por el Ayuntamiento, con las condiciones y plazos fijados en el citado artículo.

2. Los plazos para edificar se determinarán con la licencia municipal, conforme al artículo 12.1.4 anterior.

3. Cuando no se cumplieran los plazos establecidos para edificar se declarará la caducidad de la licencia previa audiencia del interesado, conforme al artículo 85.2 de la LRAU, salvo que éste solicitara su prórroga. Esta tendrá como plazo máximo un periodo igual al de la primera licencia.

Sección 2.ª Conservación de la edificación y espacios naturales.

Artículo 12.2.1. Deber normal de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al artículo 86 de la LRAU, al artículo 21.1 de la LS y el artículo 5.B.2.º y 3.º de la LSNU.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover una inspección periódica de su estado de conservación por facultativo competente, al menos cada cinco años, conforme al artículo 87 de la LRAU.

3. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, siempre que éstas

no excedan del límite del deber normal de conservación, conforme al artículo 88 de la LRAU.

Artículo 12.2.2. Ayudas para conservación del patrimonio. (OP.)

1. El Ayuntamiento podrá conceder bonificaciones a las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas, conforme al artículo 89.4 de la LRAU, en especial para las tendentes a conservar los edificios catalogados o preexistentes del núcleo histórico acordes con su ambiente, por interés público o motivos sociales.

2. Estas ayudas se deberán regular por ordenanza a tal efecto o por acuerdo de pleno del Ayuntamiento para casos particulares.

Artículo 12.2.3. Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento podrá dictar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, órdenes individualizadas de ejecución de edificación conforme al artículo 85.3 de la LRAU, sin perjuicio de las acciones que acometiere cualquier otro organismo en el ejercicio de su competencia en la materia. Tales obras se deberán ejecutar a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber normal de conservación antes definido, salvo las ayudas a las que se refiere el artículo 5 de la LSNU y el artículo 12.2.2. anterior.

2. Por razones de ornato urbano o adaptación al ambiente el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora sobre edificaciones o espacios de importancia visual o estética, y requerir su cumplimiento a la propiedad de los inmuebles.

3. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere este artículo, podrá dictar ordenanza municipal al respecto, en la que se detallen el procedimiento a seguir y, en su caso, las sanciones a imponer, de conformidad con el artículo 95 de la LRAU y la vigente legislación de procedimiento administrativo, urbanística y de régimen local.

Artículo 12.2.4. Programa de vigilancia ambiental.

1. El Ayuntamiento deberá encargar a personal cualificado el desarrollo del programa de vigilancia ambiental señalado en el apartado 6 del estudio de impacto.

2. Su desarrollo se deberá efectuar mediante la elaboración de un plan de seguimiento y control, con los documentos señalados en el apartado 6.4 del citado estudio.

3. Referente a los elementos señalados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el programa de vigilancia ambiental deberá incluir, en su informe anual, análisis de su estado de conservación y propuestas de actuación recomendadas, sobre las que el Ayuntamiento deberá pronunciarse.

4. El programa de vigilancia ambiental deberá incluir la obtención y divulgación de la información necesaria para facilitar el cumplimiento de las ordenanzas sobre protección del medio natural, y, en particular, para el empleo de técnicas productivas con el menor coste ambiental de las especies vegetales autóctonas para repoblaciones y el mejor conocimiento de los espacios naturales de especial protección.

Artículo 12.2.5. Elementos de interés histórico o artístico.

1. Para los elementos de interés histórico o artístico que pudieran localizarse, serán de aplicación los preceptos señalados en la LPCV y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Sección 3.ª Ruinas y solares.

Artículo 12.3.1. Estado ruinoso de la edificación.

1. Se entenderá que una construcción está en estado de ruina cuando se dé en ella alguno de los supuestos a los que se refiere el artículo 90 de la LRAU.

2. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá actuar conforme al artículo 93 de la LRAU.

Artículo 12.3.2. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

1. El Ayuntamiento deberá crear un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, en condiciones de pública consulta, en cumplimiento del artículo 96 de la LRAU.

2. Se deberán incluir en el mismo los solares o inmuebles cuyos propietarios lo soliciten o incumplan alguna de las condiciones señaladas en el artículo 97 de la LRAU.

3. Las órdenes de inclusión en el mismo se deberán tramitar conforme a lo regulado en el artículo 96 de la LRAU.

Artículo 12.3.3. Patrimonio público de suelo.

1. El Ayuntamiento podrá reservar áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, en previsión de la ampliación del patrimonio público de suelo, conforme al artículo 99 de la LRAU.

Disposiciones transitorias

1.^a La resolución por la que se convoca el período de información pública del plan conlleva la suspensión de licencias, conforme al artículo 57.1.B de la LRAU.

2.^a Las solicitudes de licencias anteriores a su suspensión se resolverán conforme al artículo 57.1.C de la LRAU.

Disposición final

1.^a Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Montroy anteriores al presente Plan General.

Anexo I. Definiciones, abreviaturas y siglas.

1. Conceptos utilizados en la presente normativa, complementando las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el título 2.º del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana, y en las normativas urbanística y de edificación vigentes:

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.)

Actuación aislada: Definido por artículo 6.5 de la LRAU.

Actuación integrada: Definido por artículo 6.3 de la LRAU.

Altura reguladora: Definido por artículo 42 del RZ, como la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante oficial hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (Fig. 1). Cuando esta línea no sea horizontal se tomará la distancia vertical máxima entre ésta y la rasante (Fig. 2).

En las calles con pendiente se aplicará lo establecido en el citado artículo.

En los casos de edificación separada de los todos los lindes de parcela, la dimensión anterior se medirá desde la rasante natural del terreno y en cada uno de los planos de fachada construida.

En caso de parcelas recayentes a calles a distinto nivel sin continuidad de fachada las condiciones de altura reguladora y número de plantas se deberán respetar en cada fachada. Todo volumen construido por encima de la altura reguladora máxima no deberá sobrepasar un plano que forme 45º hacia el interior de la parcela con la línea de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima de cumbre.

En las construcciones tipo nave industrial, con cubiertas inclinadas ligeras, la altura reguladora se medirá hasta el arranque de las cerchas o vigas de cubierta en su cara superior.

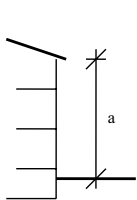


Fig. 1. SECCION.

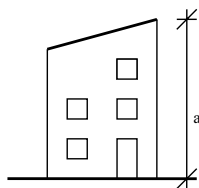


Fig. 2. ALZADO. a = altura reguladora.

Ancho oficial de calle: Anchura de vial señalada en los planos de ordenación a efectos de establecer alineaciones, retranqueos, etc. Cuando no esté acotada en los planos, a efectos de la limitación de vuelos, se medirá en el tramo de fachada donde se pretenda situar el vuelo, de forma que ningún punto de la alineación opuesta quede a menos de la distancia señalada para el vuelo a realizar.

Aprovechamiento objetivo: Definido por artículo 60.1 de la LRAU.

Aprovechamiento subjetivo: Definido por artículo 60.2 de la LRAU.

Aprovechamiento tipo: Definido por artículo 60.3 de la LRAU.

Area de reparto: Definido por artículo 61 de la LRAU.

Calle: Vía urbana de dominio y uso públicos destinada al tránsito de vehículos y/o viandantes.

Cambra: Planta sin distribución situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, de uso no habitable.

Edificabilidad: Definida por artículo 39 del RZ. Su cómputo se realizará con arreglo a los artículos 35 y 36 del RZ. Además de lo indicado en ellos no computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad:

— Los espacios no cubiertos.

— Los elementos salientes.

Fachada: Paramento exterior de la edificación recayente a vial o espacio libre, público o privado.

Fachada exterior: Aquella que da frente a una vía o espacio libre público.

Fachada interior: Aquella que no da frente a vía o espacio libre público.

Frente de parcela: Definido por artículo 21 del RZ. El mínimo determinado por el plan deberá alcanzarse al menos en un linde frontal continuo.

Local: Conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Número de plantas: Definido por artículo 44 del RZ. No se considerarán a efectos de este parámetro, además de los indicados en el citado artículo, los espacios bajo cubierta por encima de la altura reguladora y del último forjado horizontal, en las zonas en que se permita su aprovechamiento.

Obras mayores: Las que no quepa incluir en la categoría de obras menores.

Obras menores: Obras no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, que no superen las limitaciones técnicas y funcionales siguientes:

— No afectar a la composición y aspecto exteriores de la edificación de forma generalizada.

— No afectar a las particiones interiores de forma generalizada.

— No afectar a la estructura portante de la edificación, aun de forma aislada.

— No requerir entibaciones, medidas de seguridad ni constituir un peligro para la vía pública.

— No superar el límite de presupuesto para obras menores que pudiera establecer la Administración Municipal, con la periodicidad que ésta determine.

Se considerarán también obras menores las que, aun sobrepasando las anteriores limitaciones funcionales y técnicas, se edifiquen exentas en suelo no urbanizable, de superficie construida inferior a 25 m² y se destinen a usos vinculados a las explotaciones agrícolas.

Parcelación: Nueva división de parcelas, bien por agregación o segregación.

Patio de luces: Espacio no construido que, englobado por la edificación y situado en el interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación.

Pieza habitable: Local en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Plano de fachada: Superficie vertical formada por la fachada antes definida sobre la intersección de la edificación con el terreno.

Rasante: Línea de perfil del terreno en sección.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida, o aprobada por la Administración o entidad competente. Salvo especificación en contra coincidirá con la acera del vial correspondiente.

Sector: Definido por artículo 20.1 de la LRAU y artículos 16 y 17 del RPCV.

Solar edificable: Es aquel que, además de cumplir las condiciones exigidas para su calificación como solar y de estar incluido en una área calificada como edificable, reúne las condiciones exigidas en las presentes normas en cuanto a gestión y dimensiones.

Unidad de ejecución: Definido por artículo 33.1 de la LRAU.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vía pública: Cada una de las calles, plazas, caminos o carreteras que son de uso y dominio públicos.

2. Abreviaturas y siglas utilizados en la presente normativa:

Art.	Artículo
B.I.C.	Bien de interés cultural, conforme al artículo 26 de la LPCV

B.R.L.	Bien de relevancia local, conforme al artículo 46 de la LPCV	LPRL	Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995, de 8 de noviembre) y los reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre)
Cap.	Capítulo	LRAU	Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana)
cm	Centímetro	LRSV	Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril)
C.O.P.U.T.	Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte	L.S.	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio)
C.T.U.	Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia	L. Sector Eléctrico	Ley del Sector Eléctrico (Ley 54/97, de 27 de noviembre) y Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio de Industria)
C.V.B.P.A.	Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias (Orden de 29-3-2000, de la Conselleria de Agricultura)	LSNU	Ley de Suelo No Urbanizable (Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana)
D	Decreto.	LVP	Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo, del Estado)
D.A.	Disposición adicional	m	Metro
D.T.	Disposición transitoria	MLSNU	Ley de Modificación de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable (Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana)
D.F.	Disposición final	M.O.P.T.	Ministerio de Obras Públicas y Transportes
G.V.	Generalitat Valenciana	NBE-CA	Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (Orden de 29 de septiembre de 1988, del Ministerio de la Vivienda) y normas a que hace referencia
hab.	Habitante	NBE-CPI	Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre, del Ministerio de Fomento) y sus reglamentos. Para uso industrial, el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (Decreto 786/2001, de 6 de julio, del Ministerio de Ciencia y Tecnología)
HD-91	Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/1989, de 12 de junio, y Orden de 22 de abril de 1991, de la Generalitat Valenciana)	Nom. Act. M.I.N.P.	Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana)
L	Ley	NN.SS. Provinciales	Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito provincial (Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975)
LAC	Ley de Actividades Calificadas (Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana)	NTE	Normas Tecnológicas de la Edificación
LASBA	Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (Ley 1/98, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana) y sus reglamentos y normas complementarias	PATCI	Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana (Decreto 78/2005, de 15 de abril, de la Generalitat Valenciana)
LCCV	Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana)	PATRICOVA	Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003, de la Generalitat Valenciana)
L. de Aguas	Ley de Aguas (Ley 1/01, de 20 de julio)	PDAI	Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas
L. de Espectáculos	Ley de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Ley 2/1991, de 18 de febrero, de la Generalitat Valenciana) y cuantas instrucciones y decretos la desarrollan	PECV	Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la Generalitat Valenciana)
L. de Residuos	Ley de Residuos (Ley 10/98, de 21 de abril) y Real Decreto por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos (Real Decreto 1.481/01, de 27 de diciembre)	Plan o PGOU	Plan General de Ordenación Urbana de Montroy
LFCV	Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (L 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana) y su reglamento (Decreto 98/1995, de 16 de mayo, de la Generalitat Valenciana)	R. Act. M.I.N.P.	Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Real Decreto 2.414/1966, de 30 de noviembre) e Instrucción 1/83 para la aplicación del mismo (Orden de Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983)
LIA	Ley de Impacto Ambiental (Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana), y reglamento para la ejecución de la misma (Decreto 162/90, de 15 de octubre, de la Generalitat Valenciana)	RD	Real decreto
LIT	Ley sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación (Real Decreto Legislativo 1/98) y reglamento que la desarrolla (Real Decreto 279/1999)	RDL	Real decreto ley
LMGAFO	Ley de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat (Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de la Generalitat Valenciana)	R.D.P.Hidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/86, de 11 de abril)
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre)	RDU	Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio)
LOTCV	Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1989, de 7 de julio, de la Generalitat Valenciana).		
LOTT	Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/87, de 16 de julio) y su reglamento (Real Decreto 1.211/1990)		
LPCA	Ley de Protección contra la Contaminación Acústica (Ley 7/2002, de 3 de diciembre)		
LPCV	Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana)		
LPHE	Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985)		

RITE	Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. (Real Decreto 1.751/1998)	Artículo 7.6.6. Condiciones en parcelas de uso comercial. (OP.)
RGPEAR	Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto)	Artículo 7.6.7. Condiciones en parcelas de uso centro de transformación o depuradora. (OP.)
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto)	Artículo 7.6.8. Condiciones para el uso de hostelería. (OP.)
RP	Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio)	Artículo 7.7.2. Condiciones de parcela. (OP.)
RPCV	Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana)	Artículo 7.8.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
R.P.S. y Mortuoria	Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Decreto 2.263/74, de 20 de julio)	Artículo 7.8.3. Condiciones estéticas. (OP.)
R.S.C.L.	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Real Decreto de 17 de junio de 1955)	Artículo 7.8.4. Condiciones funcionales. (OP.)
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la Generalitat Valenciana).	Artículo 7.8.5. Servicios y dotaciones. (OP.)
Anexo II. Normas de ordenación pormenorizada.		Artículo 8.1.2. Condiciones de parcela. (OP.)
1. Forman parte de la ordenación pormenorizada los siguientes artículos de las presentes normas:		Artículo 8.1.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)
Artículo 5.2.7. Condiciones de los diferentes usos.		Artículo 8.1.4. Condiciones estéticas. (OP.)
Artículo 6.2. Ordenanzas generales en cualquier sistema de ordenación.		Artículo 8.2.2. Condiciones de parcela. (OP.)
Artículo 6.3. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por alineación de calle.		Artículo 8.2.3. Condiciones estéticas. (OP.)
Artículo 6.4. Ordenanzas generales para el sistema de ordenación por edificación aislada.		Artículo 8.2.3. Condiciones estéticas. (OP.)
Artículo 7.1.2. Volumen y forma de los edificios. (OP.)		Artículo 8.4.2. Condiciones de desarrollo. (OP.)
Artículo 7.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)		Artículo 9.1.3. Condiciones estéticas. (OP.)
Artículo 7.1.4. Normas especiales de protección. (OP.)		Artículo 9.1.4. Vallados y muros de contención. (OP.)
Artículo 7.2.2. Posición de la edificación. (OP.)		Artículo 9.1.5. Anuncios y carteles. (OP.)
Artículo 7.2.3. Subzona de protección ambiental. (OP.)		Artículo 9.1.6. Vertederos. (OP.)
Artículo 7.3.2. Posición de la edificación. (OP.)		Artículo 9.1.7. Carreteras. (OP.)
Artículo 7.3.3. Volumen y forma de los edificios. (OP.)		Artículo 9.1.8. Tendidos de instalaciones. (OP.)
Artículo 7.4.2. Condiciones de parcela. (OP.)		Artículo 9.1.9. Protección de los recursos hidráulicos. (OP.)
Artículo 7.4.3. Posición de la edificación. (OP.)		Artículo 9.1.10. Repoblaciones forestales. (OP.)
Artículo 7.4.4. Condiciones estéticas. (OP.)		Artículo 9.1.11. Prevención de riesgos naturales. (OP.)
Artículo 7.5.2. Condiciones de parcela. (OP.)		Artículo 9.1.12. Actuaciones de interés público o utilidad social. (OP.)
Artículo 7.6.2. Condiciones generales. (OP.)		Artículo 10.3.3. Condiciones de la urbanización.
Artículo 7.6.3. Condiciones en parcelas de uso residencial. (OP.)		Artículo 11.2.1. Replanteo.
Artículo 7.6.4. Condiciones en parcelas de uso deportivo o recreativo. (OP.)		Artículo 11.2.2. Normas de urbanización.
Artículo 7.6.5. Condiciones en parcelas de uso cultural. (OP.)		Artículo 11.2.3. Medidas durante la ejecución de la obra.
		Artículo 12.1.3. Transmisión de licencias. (OP.)
		Artículo 12.1.4. Otorgamiento de licencias. (OP.)
		Artículo 12.1.5. Licencias de obra mayor. (OP.)
		Artículo 12.1.6. Licencias de obra menor. (OP.)
		Artículo 12.1.7. Licencias para obras de urbanización. (OP.)
		Artículo 12.1.8. Licencias para ocupación provisional de vía pública. (OP.)
		Artículo 12.1.9. Licencias de apertura para actividades inocuas. (OP.)
		Artículo 12.1.10. Licencias de apertura para actividades calificadas. (OP.)
		Artículo 12.1.11. Licencias para actividades extractivas. (OP.)
		Artículo 12.1.12. Licencias de parcelación. (OP.)
		Artículo 12.1.13. Licencias de primera utilización. (OP.)
		Artículo 12.2.2. Ayudas para conservación del patrimonio. (OP.)
		2007/18191

Unidad de ejecución UE-1a	Area de reparto AR-1a	Zona de ordenación ENS
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Denominación	c/ Turís, c/ Pintor Sorolla y c/ 1.º de Mayo.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar este borde urbano incluyendo dotaciones en proporción equilibrada con las demás unidades en esta zona.
Criterios de ordenación	Concentrar la EDIFICACION en dos manzanas con patio, limitando la altura a 3 plantas y dejando libre un amplio espacio regular como zona verde.

Sistema de ordenación ALINEACIÓN DE CALLE	Tipología edificatoria MANZANA CERRADA	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		1.372,32	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		4.813,63	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	6.185,95	m ² s
Suelo privado	SP		7.143,49	m ² s
Suelo residencial	SR		7.143,49	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	13.329,44	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	13.329,44	m ² s
Edificabilidad total	ET		18.509,51	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		18.509,51	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	1,39	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	1,39	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	1,39	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	1,39	u.a.

Unidad de ejecución UE-1a	Area de reparto AR-1a	Zona de ordenación ENS
-------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>La urbanización de la c/ Turís requerirá la integración del tramo colindante de la carretera CV-50.</p> <p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p>
Condiciones de urbanización	<p>El vial de la c/ Turís deberá contar con arbolado en hilera y amplias aceras, a modo de paseo urbano.</p> <p>La zona verde deberá contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ENS.</p> <p>Capítulo VII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>
Aprovechamiento	<p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>
Unidades de ejecución	<p>Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.</p>



UE-1a

Escala 1/2000

Unidad de ejecución UE-1b	Area de reparto AR-1b	Zona de ordenación ENS
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Denominación	c/ Turís, c/ de la Bodega y c/ de la Raval.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar este borde urbano incluyendo dotaciones en proporción equilibrada con las demás unidades en esta zona.
Criterios de ordenación	Concentrar la EDIFICACION en dos manzanas, limitando la altura a 3 plantas y creando una zona verde de separación con la rotonda.

Sistema de ordenación ALINEACION DE CALLE	Tipología edificatoria MANZANA CERRADA	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		360,80	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		2.880,47	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	3.241,27	m ² s
Suelo privado	SP		5.058,45	m ² s
Suelo residencial	SR		5.058,45	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	8.299,72	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	8.299,72	m ² s
Edificabilidad total	ET		13.207,11	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		13.207,11	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	1,59	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	1,59	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	1,59	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	1,59	u.a.

Unidad de ejecución UE-1b	Area de reparto AR-1b	Zona de ordenación ENS
--	--	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>La urbanización de la c/ Turís requerirá la integración del tramo colindante de la carretera CV-50.</p> <p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p>
Condiciones de urbanización	<p>El vial de la c/ Turís deberá contar con arbolado en hilera y amplias aceras, a modo de paseo urbano.</p> <p>La zona verde deberá contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ENS.</p> <p>Capítulo VII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>
Aprovechamiento	<p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>
Unidades de ejecución	<p>Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.</p>

Unidad de ejecución UE-1c	Area de reparto AR-1c	Zona de ordenación ENS
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Denominación	Camí de les Valletes, c/ Barranc y c/ del Llevant.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar esta área incluyendo dotaciones en proporción equilibrada con las demás unidades en esta zona.
Criterios de ordenación	Concentrar la EDIFICACION en una manzana, limitando la altura a 3 plantas y creando una zona verde en la ladera del Camí de les Valletes.

Sistema de ordenación ALINEACION DE CALLE	Tipología edificatoria MANZANA CERRADA	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		326,45	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		898,37	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	1.224,82	m ² s
Suelo privado	SP		2.697,62	m ² s
Suelo residencial	SR		2.697,62	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	3.922,44	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		237,85	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	3.684,59	m ² s
Edificabilidad total	ET		8.092,86	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		8.092,86	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	2,20	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	2,20	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	2,20	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	2,20	u.a.

Unidad de ejecución UE-1c	Area de reparto AR-1c	Zona de ordenación ENS
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura, incluyendo el Camí de les Valletes (compartido con la UE-2).</p>
Condiciones de urbanización	<p>Se deberán realizar muros de contención en los desmontes que superen el talud natural.</p> <p>La zona verde deberá contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ENS.</p> <p>Capítulo VII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>
Aprovechamiento	<p>El Camí de les Valletes se considera afectado a su destino, no computando a efectos de aprovechamiento.</p> <p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>
Unidades de ejecución	<p>Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.</p>



UE-1c

Escala 1/2000

Unidad de ejecución UE-1d	Area de reparto AR-1d	Zona de ordenación ENS
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Denominación	c/ del Magre, c/ de la Constitució y c/ G. Ferrer Cantó.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar este borde urbano incluyendo dotaciones en proporción equilibrada con las demás unidades en esta zona.
Criterios de ordenación	Adaptar el número de plantas a su entorno: la manzana junto al río con la altura mayoritaria del bloque (4 plantas) y el resto con 3 plantas más ático.

Sistema de ordenación ALINEACION DE CALLE	Tipología edificatoria MANZANA CERRADA	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		0,00	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		1.793,73	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	1.793,73	m ² s
Suelo privado	SP		2.426,66	m ² s
Suelo residencial	SR		2.426,66	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	4.220,39	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	4.220,39	m ² s
Edificabilidad total	ET		8.596,40	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		8.596,40	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	2,04	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	2,04	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	2,04	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	2,04	u.a.

Unidad de ejecución UE-1d	Area de reparto AR-1d	Zona de ordenación ENS
--	--	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso. Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.
Condiciones de urbanización	La zona verde del carrer de la Constitució deberá mantener la alineación de parcelas de la Zona ADO-1 mediante una hilera de arbolado.
Ordenanzas particulares	Ficha de Zona ENS. Capítulo VII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.



UE-1d

Escala 1/2000

Unidad de ejecución UE-2a	Area de reparto AR-2a	Zona de ordenación ADO
--------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Denominación	Viviendas Adosadas.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar este borde urbano destinándolo a tipología residencial de media densidad, conforme a la demanda detectada.
Criterios de ordenación	Adaptarse al trazado de los caminos existentes y la topografía del terreno, evitando desmontes y protegiendo las laderas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Uso global RESIDENCIAL
--	--	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		0,00	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		2.016,21	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	2.016,21	m ² s
Suelo privado	SP		11.991,27	m ² s
Suelo residencial	SR		9.239,82	m ² s
Espacio libre privado	Elp		2.751,45	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	14.007,48	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		224,74	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	13.782,74	m ² s
Edificabilidad total	ET		9.239,82	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		9.239,82	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,67	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,67	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,67	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,67	u.a.

Unidad de ejecución UE-2a	Area de reparto AR-2a	Zona de ordenación ADO
-------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura, incluyendo el Camí de les Valletes (compartido con la UE-1c).</p>
Condiciones de urbanización	El espacio libre privado interior de la parcela, deberá contar con acceso para facilitar su mantenimiento.
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ADO.</p> <p>Capítulo VII, sección 4.^a, de las Normas Urbanísticas.</p>
Aprovechamiento	<p>El Camí de les Valletes se considera afectado a su destino, no computando a efectos de aprovechamiento.</p> <p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.



UE-2

Escala 1/2000

Unidad de ejecución UE-2b	Area de reparto AR-2b	Zona de ordenación ADO-EQ
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Denominación	c/ Creu Rotja, Camí de les Valletes.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Obtener el Suelo dotacional junto al Centro Educativo sin coste para el municipio.
Criterios de ordenación	Adaptar el solar a las condiciones de urbanización de la zona ADO colindante, y el Suelo dotacional a las necesidades del Centro Educativo colindante.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Uso global RESIDENCIAL
--	--	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		0,00	m ² s
Equipamiento público	EQ		426,06	m ² s
Red viaria	RV+AV		0,00	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	426,06	m ² s
Suelo privado	SP		426,38	m ² s
Suelo residencial	SR		426,38	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	852,44	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	852,44	m ² s
Edificabilidad total	ET		426,38	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		426,38	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,50	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,50	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,50	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,50	u.a.

Unidad de ejecución UE-2b	Area de reparto AR-2b	Zona de ordenación ADO
--	--	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso. Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.
Ordenanzas particulares	Ficha de Zona ADO. Capítulo VII, sección 4.ª, de las Normas Urbanísticas.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.



UE-2b

Escala 1/1000

Unidad de ejecución UE-3	Area de reparto AR-3	Zona de ordenación AIS
-------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Denominación	Viviendas Aisladas.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar este borde urbano destinándolo a tipología residencial de baja densidad, con mayor proporción de espacios libres ajardinados.
Criterios de ordenación	Regularizar la achura de viales manteniendo los trazados actuales, redondeando esquinas para facilitar el tráfico, y adaptar la zona verde a la topografía del terreno.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		5.335,05	m ² s
Equipamiento público	EQ		968,87	m ² s
Red viaria	RV+AV		11.487,17	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	17.791,09	m ² s
Suelo privado	SP		34.881,77	m ² s
Suelo residencial	SR		34.881,77	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	52.672,86	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		968,87	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	51.703,99	m ² s
Edificabilidad total	ET		17.440,89	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		17.440,89	m ² t
Índice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,34	m ² t/m ² s
Índice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,34	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,34	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,34	u.a.

Unidad de ejecución UE-3	Area de reparto AR-3	Zona de ordenación AIS
---	---------------------------------------	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.
Condiciones de urbanización	La zona verde se deberá adaptar al límite con el Area Deportiva y contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.
Ordenanzas particulares	Ficha de Zona AIS. Capítulo VII, sección 5. ^a , de las Normas Urbanísticas.
Aprovechamiento	La parcela del depósito de agua municipal se considera afectada a su destino, no computando a efectos de aprovechamiento. Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Unidad de ejecución UE-4a	Area de reparto AR-4a	Zona de ordenación AIS-1
--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

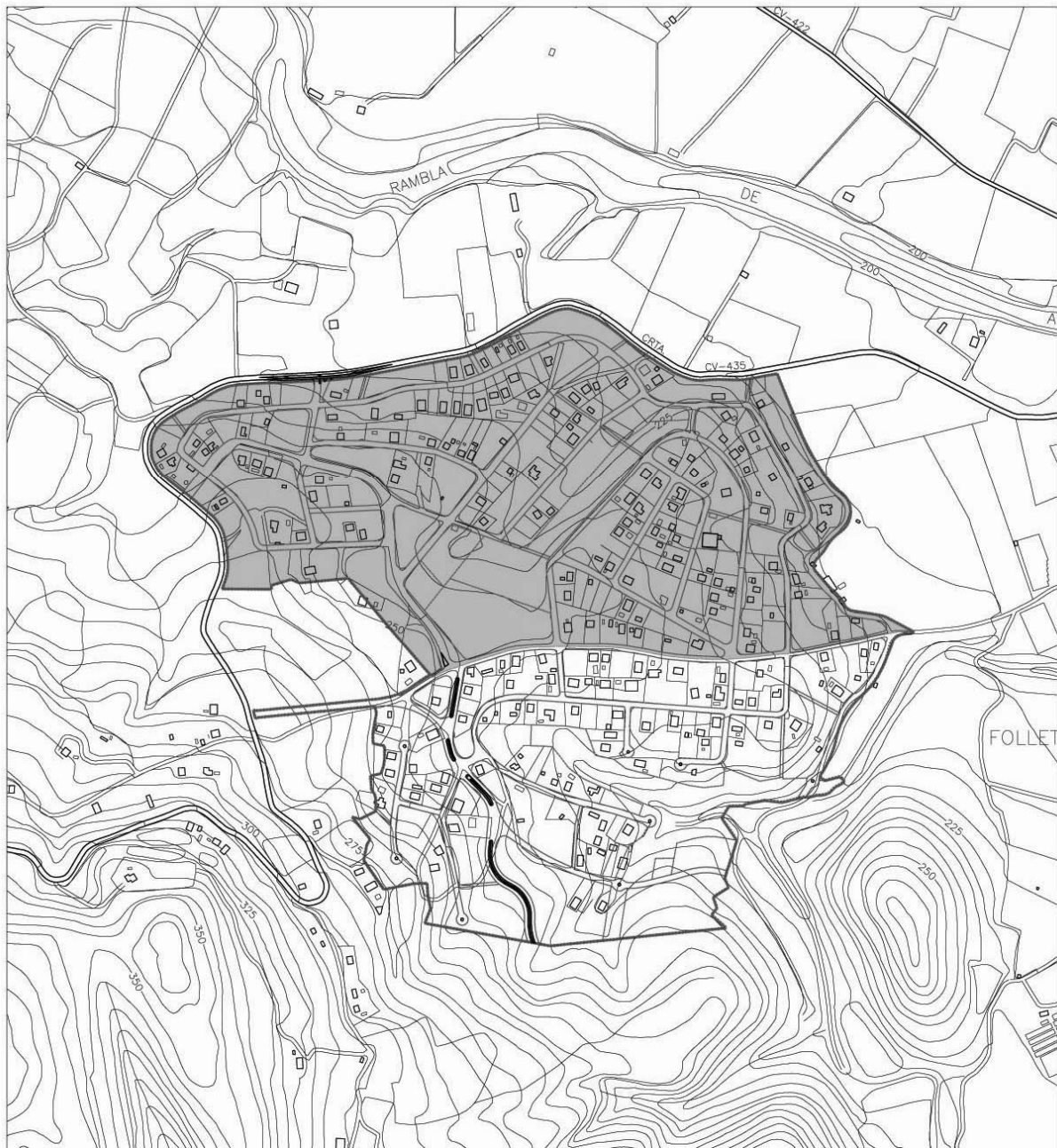
Denominación	Balcón de Montroy I.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar la urbanización con los niveles de calidad establecidos en el Plan Parcial Balcón de Montroy I.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria, regularizando la achura de viales y manteniendo los equipamientos comunitarios establecidos en el Plan Parcial Balcón de Montroy I.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		13.995,40	m ² s
Equipamiento público	EQ		28.201,90	m ² s
Red viaria	RV+AV		67.274,58	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	109.471,88	m ² s
Suelo privado	SP		255.621,52	m ² s
Suelo residencial	SR		255.494,32	m ² s
Equipamiento privado	EP		127,20	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	365.093,40	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	365.093,40	m ² s
Edificabilidad total	ET		89.550,21	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		89.423,01	m ² t
Índice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,25	m ² t/m ² s
Índice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,24	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,25	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,25	u.a.

Unidad de ejecución UE-4a	Area de reparto AR-4a	Zona de ordenación AIS-1
--	--	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	La conexión con la carretera CV-435 se deberán realizar con las condiciones señaladas por el Servicio de carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial, quedando los demás accesos rodados anulados o utilizables únicamente como salidas de emergencia. El vial colindante con la UE-4b deberá quedar acabado con calidad homogénea en toda su anchura.
Condiciones de urbanización	Las establecidas en el Plan Parcial Balcón de Montroy I, en los documentos de desarrollo de éste y en estas Normas. Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.
Ordenanzas particulares	Ficha de Zona AIS-1. Capítulo VII, sección 6.ª, de las Normas Urbanísticas.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.



UE-4a

Escala 1/7500

Unidad de ejecución UE-4b	Area de reparto AR-4b	Zona de ordenación AIS-1
--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

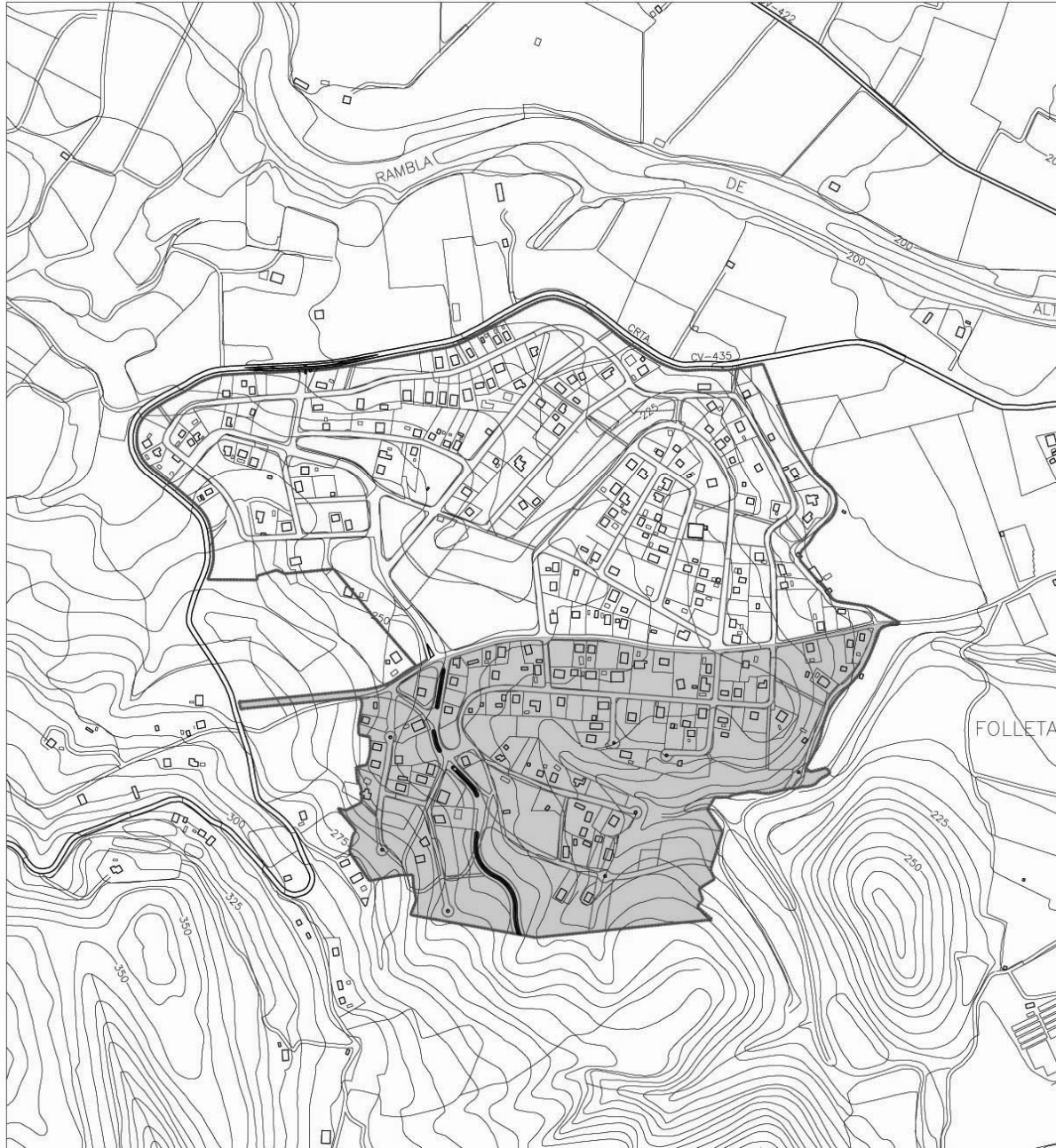
Denominación	Balcón de Montroy II.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Completar la urbanización con los niveles de calidad establecidos en el Plan Parcial Balcón de Montroy II.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria, regularizando la achura de viales y manteniendo los equipamientos comunitarios establecidos en el Plan Parcial Balcón de Montroy II.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		25.138,74	m ² s
Equipamiento público	EQ		1.781,48	m ² s
Red viaria	RV+AV		35.365,63	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	62.285,85	m ² s
Suelo privado	SP		175.736,18	m ² s
Suelo residencial	SR		172.757,35	m ² s
Equipamiento privado	EP		2.978,83	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	238.022,03	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	238.022,03	m ² s
Edificabilidad total	ET		62.388,91	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		60.465,07	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,26	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,25	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,26	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,26	u.a.

Unidad de ejecución UE-4b	Area de reparto AR-4b	Zona de ordenación AIS-1
--	--	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>La conexión con la carretera CV-435 se deberán realizar con las condiciones señaladas por el Servicio de carreteras de la Diputación, quedando los demás accesos rodados anulados o utilizables únicamente como salidas de emergencia.</p> <p>El vial colindante con la UE-4a deberá quedar acabado con calidad homogénea en toda su anchura.</p>
Condiciones de urbanización	<p>Las establecidas en el Plan Parcial Balcón de Montroy II, en los documentos de desarrollo de éste y en estas Normas.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona AIS-1.</p> <p>Capítulo VII, sección 6.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>
Aprovechamiento	<p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>
Unidades de ejecución	<p>Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.</p>



UE-4b

Escala 1/7500

Unidad de ejecución UE-5	Area de reparto AR-5	Zona de ordenación INA
-------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Denominación	Industrial.
Clasificación del suelo	URBANO.
Objetivos	Dar cabida a la demanda de suelo industrial con los niveles de calidad establecidos establecidos en el proyecto de urbanización de la zona.
Criterios de ordenación	Grandes manzanas con la edificación separada de lindes frontales, y una amplia zona verde de separación con el área residencial.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Uso global INDUSTRIAL
--	--	--------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		10.319,80	m ² s
Equipamiento público	EQ		0,00	m ² s
Red viaria	RV+AV		17.005,71	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	27.325,51	m ² s
Suelo privado	SP		29.474,35	m ² s
Suelo residencial	SR		0,00	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	56.799,86	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	56.799,86	m ² s
Edificabilidad total	ET		53.053,83	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		0,00	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,93	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,00	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,93	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	100 % AT	0,93	u.a.

Unidad de ejecución UE-5	Area de reparto AR-5	Zona de ordenación INA
---	---------------------------------------	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso. Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.
Condiciones de urbanización	Las establecidas en el Proyecto de Urbanización de la Zona. Las redes de pluviales y fecales deberán ir separadas, permitiendo un tratamiento diferenciado. Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.
Ordenanzas particulares	Ficha de Zona INA. Capítulo VII, sección 7. ^a , de las Normas Urbanísticas.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.



UE-5

Escala 1/3000

Unidad de ejecución UE-6	Sector S-1	Area de reparto AR-6	Zona de ordenación ADO-1
---	-----------------------------	---------------------------------------	---

Denominación	Viviendas Adosadas-1.
Clasificación del suelo	URBANIZABLE con Ordenación Pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda de vivienda unifamiliar junto al casco, y completar este borde urbano con amplias dotaciones que recualifiquen el área.
Criterios de ordenación	Continuar la trama urbana paralela al río con viviendas en hilera, y adaptarse al carrer de L'Horta con los equipamientos y zona verde.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Uso global RESIDENCIAL
--	--	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		3.103,83	m ² s
Equipamiento público	EQ		5.380,20	m ² s
Red viaria	RV+AV		6.805,98	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	15.290,01	m ² s
Suelo privado	SP		9.592,99	m ² s
Suelo residencial	SR		9.592,99	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	24.883,00	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	24.883,00	m ² s
Edificabilidad total	ET		14.389,49	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		14.389,49	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,58	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,58	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,58	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,52	u.a.

Unidad de ejecución UE-6	Sector S-1	Area de reparto AR-6	Zona de ordenación ADO-1
-------------------------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Condiciones de integración y conexión	<p>La urbanización del borde Norte requerirá previamente el desarrollo de la UE-1d.</p> <p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p> <p>El borde del área lindante con Suelo No Urbanizable deberá ir ajardinado, como mínimo con una hilera de arbolado, para integración en el entorno.</p>
Condiciones de urbanización	<p>Las redes de pluviales y fecales deberán ir separadas, permitiendo un tratamiento diferenciado.</p> <p>El equipamiento del sector se destinará a uso educativo-cultural, salvo renuncia a ello por la administración competente.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p> <p>En la zona verde anexa al equipamiento educativo-cultural serán compatibles los usos vinculados a éste al aire libre.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ADO-1.</p> <p>Capítulo VIII, sección 1.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional	58 plazas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m cada una.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.
Reserva para viviendas de protección oficial	<p>Se destinará a V.P.P. el aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración (15 % del aprovechamiento tipo).</p> <p>Su situación se concretará en los correspondientes proyectos de reparcelación, compensando justificadamente con una mayor superficie de suelo al adjudicatario de suelo destinado a V.P.P. en función de su diferencia de valor urbanístico respecto al Suelo residencial libre.</p>

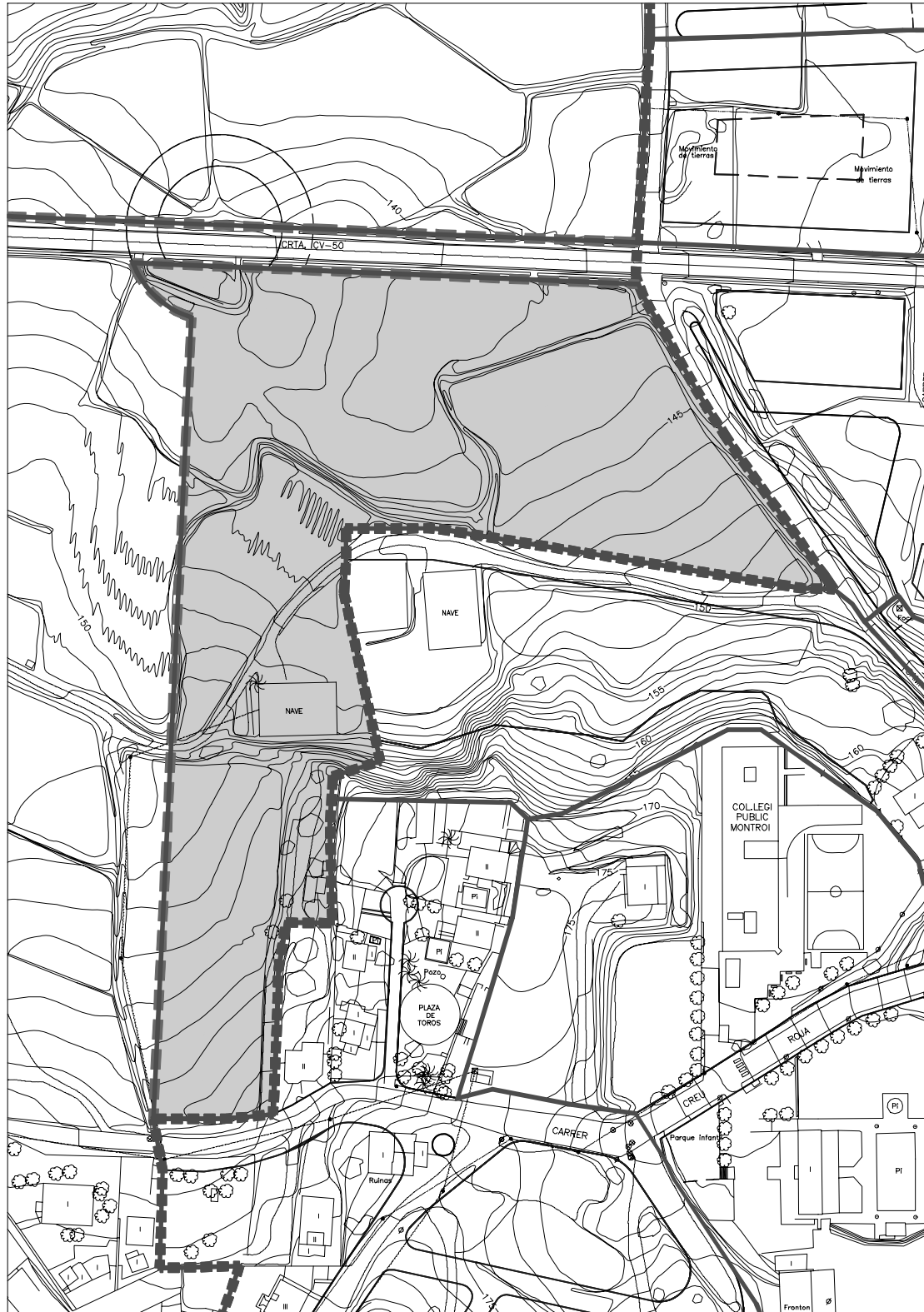
Unidad de ejecución UE-7	Sector S-2	Area de reparto AR-7	Zona de ordenación ADO-2
-------------------------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Denominación	Viviendas Adosadas-2.
Clasificación del suelo	Urbanizable con ordenación pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda de vivienda unifamiliar junto al casco, y completar este borde urbano con amplias dotaciones que recualifiquen el área.
Criterios de ordenación	Adaptarse al trazado de los caminos existentes y la topografía del terreno, evitando desmontes y protegiendo las laderas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Uso global RESIDENCIAL
--	--	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		3.997,42	m ² s
Equipamiento público	EQ		1.836,54	m ² s
Red viaria	RV+AV		6.604,65	m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)	12.438,61	m ² s
Suelo privado	SP		12.032,39	m ² s
Suelo residencial	SR		11.540,06	m ² s
Suelo Espacio Libre privado	Elp		492,33	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	24.471,00	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	24.471,00	m ² s
Edificabilidad total	ET		11.540,06	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		11.540,06	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,47	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,47	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,47	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,42	u.a.

Unidad de ejecución UE-7	Sector S-2	Area de reparto AR-7	Zona de ordenación ADO-2
CONDICIONES DE DESARROLLO			
Condiciones de integración y conexión	<p>Acceso desde la carretera actual CV-50 mediante una amplia rotonda, a realizar conjuntamente con la UE-7.</p> <p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las redes generales, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p> <p>El borde del área lindante con suelo no urbanizable deberá ir ajardinado, como mínimo con una hilera de arbolado, para integración en el entorno.</p>		
Condiciones de urbanización	<p>El área interior de la parcela, con pronunciadas pendientes, se excluye de la edificación debido al alto riesgo de deslizamiento. El espacio libre resultante será privado, común a los propietarios de la zona, y deberá contar con acceso para facilitar su mantenimiento.</p> <p>Las redes de pluviales y fecales deberán ir separadas, permitiendo un tratamiento diferenciado.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo, para conservación de las especies vegetales.</p>		
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona ADO-2.</p> <p>Capítulo VIII, sección 2.ª, de las Normas Urbanísticas.</p>		
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional	<p>51 plazas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m cada una.</p>		
Aprovechamiento	<p>Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.</p>		
Unidades de ejecución	<p>Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.</p>		
Reserva para viviendas de protección oficial	<p>Se destinará a V.P.P. el aprovechamiento de cesión obligatoria a la administración (15 % del aprovechamiento tipo).</p> <p>Su situación se concretará en los correspondientes Proyectos de Reparcelación, compensando justificadamente con una mayor superficie de suelo al adjudicatario de suelo destinado a V.P.P. en función de su diferencia de valor urbanístico respecto al suelo residencial libre.</p>		



UE-7

Escala 1/2000

Sector S-3a	Area de reparto AR-8a	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

Denominación	Les Valletes.
Clasificación del suelo	URBANIZABLE sin ordenación pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda residencial de baja densidad separada del casco, con dotaciones adecuadas.
Criterios de ordenación	Adaptarse a la topografía, conservando en lo posible el suelo y vegetación existentes, e integrar las edificaciones residenciales actuales, dotándolas de servicios urbanísticos adecuados.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		Según Plan Parcial a desarrollar	m ² s
Equipamiento público	EQ			m ² s
Red viaria	RV+AV			m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)		m ² s
Suelo privado	SP			m ² s
Suelo residencial	SR			m ² s
S. destinado a acceso al sector	SA		9.993,97	m ² s
S. destinado a la urbanización	SU		374.777,95	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	384.771,92	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	384.771,92	m ² s
Edificabilidad total	ET		93.694,49	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		93.694,49	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,24	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,24	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,24	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,22	u.a.

Sector S-3a	Area de reparto AR-8a	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Plan Parcial, conforme al Art. 8.3.1.3 de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de integración y conexión	<p>Para el desarrollo del Sector se deberá obtener y urbanizar el Suelo dotacional necesario para conexión a la carretera CV-50, compuesto por un vial de anchura mínima 11 m (incluyendo dos carriles de vehículos con sus arcenes y una acera contigua peatonal y para bicicletas, enlazando con el carril bici proyectado entre el casco de Montroy y el cementerio, paralelo a la CV-50 actual), y una rotonda de radio exterior 40 m para enlace con la citada vía (más 5 m entorno a ella para facilitar las obras), con iluminación y aceras acordes a su situación, todo ello conforme a las indicaciones de la administración tutelar de ésta y a los Art. 4.2.7 y 9.8.1 de las NN.UU.</p> <p>No se admitirán accesos rodados desde carreteras fuera de los permitidos por la administración tutelar de la vía de que se trate.</p> <p>Las infraestructuras y servicios urbanísticos deberán posibilitar la conexión a ellos del núcleo colindante del resto de Les Valletes.</p>
Condiciones de urbanización	<p>La red de saneamiento será separativa, conectando la de fecales a Depuradora propia del Sector.</p> <p>Las aguas pluviales y, previo control sanitario, las depuradas, se deberán reutilizar para el riego de Las zonas verdes o de las zonas agrícolas próximas, conforme al Art. 4.2.7 de la NN.UU.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo.</p>
Ordenanzas particulares	Capítulo VIII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.
Densidad máxima de viviendas	21 Viv./Ha.
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional	1 plaza cada 2 viviendas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los planes que desarrollen este suelo deberán incluir su ámbito en Unidades de ejecución, conforme al Art. 4.8.4 de las Normas Urbanísticas.
Programas para el desarrollo de actuaciones	Deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 4.9 de las NN.UU., en particular justificar la disponibilidad de agua para las necesidades previstas y realizar una prospección arqueológica previa por técnico competente.



S-3a

Escala 1/10000

Sector S-3b	Area de reparto AR-8b	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

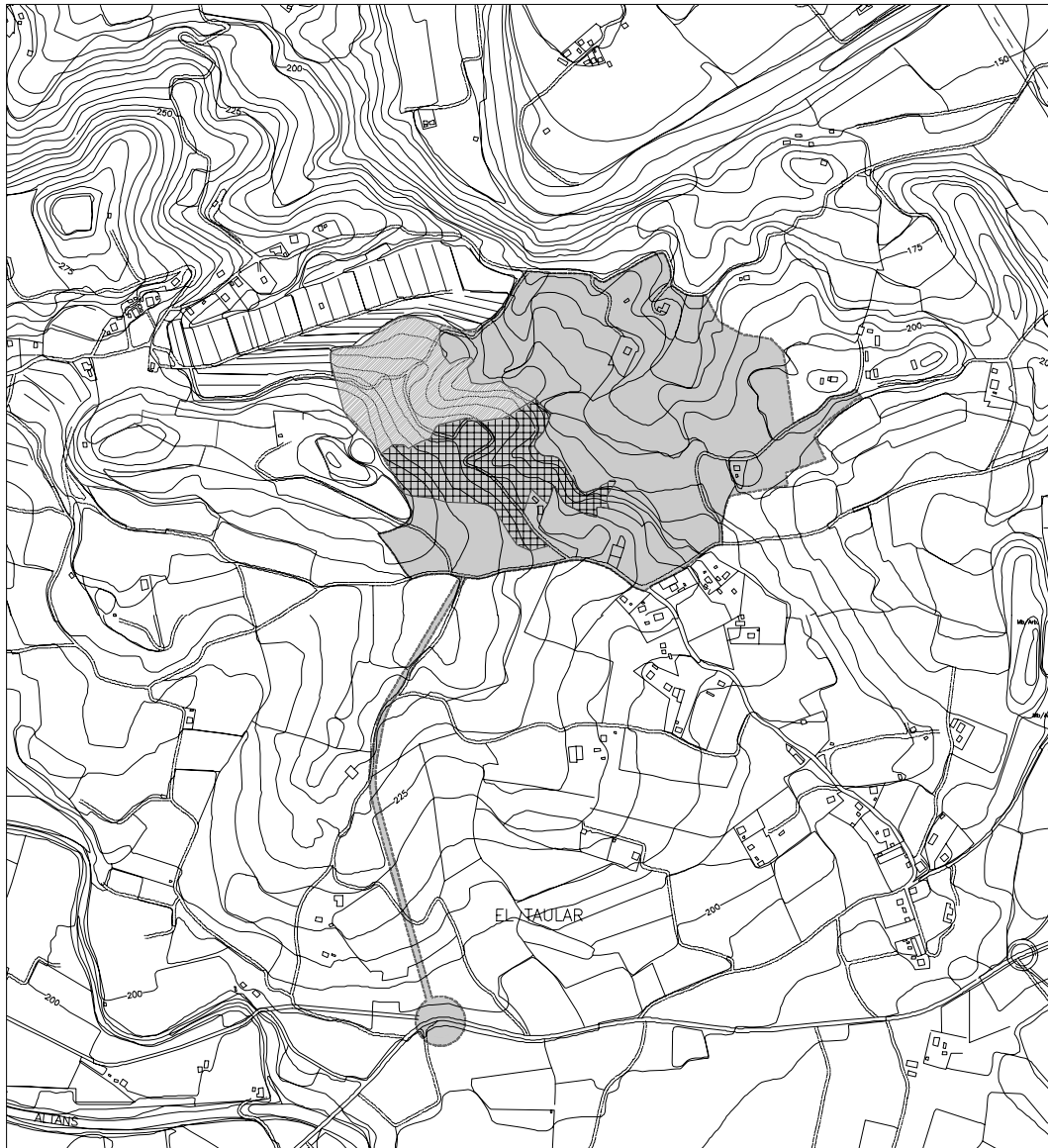
Denominación	Canya Murta.
Clasificación del suelo	URBANIZABLE sin ordenación pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda residencial de baja densidad separada del casco, con dotaciones adecuadas.
Criterios de ordenación	Adaptarse a la topografía, conservando en lo posible el suelo y vegetación existentes, conservar las áreas con vegetación de monte como zonas verdes del sector e integrar las edificaciones residenciales actuales, dotándolas de servicios urbanísticos adecuados.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		Según Plan Parcial a desarrollar	m ² s
Equipamiento público	EQ			m ² s
Red viaria	RV+AV			m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)		m ² s
Suelo privado	SP			m ² s
Suelo residencial	SR			m ² s
S. destinado a acceso al sector	SA		15.327,42	m ² s
S. destinado a la urbanización	SU		305.872,21	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	321.199,63	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	321.199,63	m ² s
Edificabilidad total	ET		76.468,05	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		76.468,05	m ² t
Índice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,24	m ² t/m ² s
Índice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,24	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,24	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,21	u.a.

Sector S-3b	Area de reparto AR-8b	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Plan Parcial, conforme al Art. 8.3.1.3 de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de integración y conexión	<p>Para el desarrollo del Sector se deberá obtener y urbanizar el suelo dotacional señalado para conexión a la carretera CV-435, compuesto por un vial de anchura mínima 11 m (incluyendo dos carriles de vehículos con sus arcenes y una acera contigua peatonal y para bicicletas), la nueva conexión prevista con la CV-422 (eliminando la parte obsoleta del actual trazado hasta la nueva conexión) y una rotonda para enlace con las citadas vías de radio exterior 40 m (más 5 m entorno a ella para facilitar las obras) y radio interior 20 m, con iluminación y aceras acordes a su situación, todo ello conforme a las indicaciones de la administración tutelar de ésta y a los Art. 4.2.7 y 9.8.1 de las NN.UU.</p> <p>Las áreas con vegetación de monte delimitadas en el plano del sector se deberán destinar preferentemente a zonas verdes públicas en su ordenación.</p> <p>No se admitirán accesos rodados desde carreteras fuera de los permitidos por la administración tutelar de la vía de que se trate.</p> <p>Las infraestructuras y servicios urbanísticos deberán posibilitar la conexión a ellos del núcleo colindante de La Carrasca.</p> <p>Se adscribe el Area de Protección Forestal junto a él, conforme a la propuesta del sector, de superficie 48.295,82 m². Una vez cedida a la Administración, se incorporaría como parque público a la red primaria.</p>
Condiciones de urbanización	<p>La red de saneamiento será separativa, conectando la de fecales a la depuradora propia del sector.</p> <p>Las aguas pluviales y, previo control sanitario, las depuradas se deberán reutilizar para el riego de las zonas verdes o de las zonas agrícolas próximas, conforme al Art. 4.2.7 de la NN.UU.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo.</p>
Ordenanzas particulares	Capítulo VIII, sección 3.ª, de las Normas Urbanísticas.
Densidad máxima de viviendas	21 Viv./Ha.
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional	1 plaza cada 2 viviendas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los planes que desarrollen este suelo deberán incluir su ámbito en unidades de ejecución, conforme al Art. 4.8.4 de las Normas Urbanísticas.
Programas para el desarrollo de actuaciones	Deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 4.9 de las NN.UU., en particular justificar la disponibilidad de agua para las necesidades previstas y realizar una prospección arqueológica previa por técnico competente.



S-3b

Escala 1/10.000

Sector S-3c	Area de reparto AR-8c	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

Denominación	Balcón de Montroy III.
Clasificación del suelo	URBANIZABLE sin ordenación pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda residencial de baja densidad separada del casco, con dotaciones adecuadas.
Criterios de ordenación	Continuar la red viaria de la Zona AIS-1, adaptarse a la topografía, conservando en lo posible el suelo y vegetación existentes.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		Según Plan Parcial a desarrollar	m ² s
Equipamiento público	EQ			m ² s
Red viaria	RV+AV			m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)		m ² s
Suelo privado	SP			m ² s
Suelo residencial	SR			m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	192.400,52	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	192.400,52	m ² s
Edificabilidad total	ET		48.100,13	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		48.100,13	m ² t
Indice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	0,25	m ² t/m ² s
Indice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,25	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	0,25	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,23	u.a.

Sector S-3c	Area de reparto AR-8c	Zona de ordenación AIS-2
------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Plan Parcial, conforme al Art. 8.3.2 de las NN.UU.
Condiciones de integración y conexión	<p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a los de Balcón de Montroy II cuando sea posible, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso.</p> <p>Se deberá eliminar el acceso actual con la carretera CV-435, conectando con el de Balcón de Montroy II conforme al Servicio de carreteras de la Diputación.</p> <p>El vial colindante con la UE-4b deberá quedar acabado con calidad homogénea en toda su anchura.</p> <p>Deberá contar con Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica sobre posibles canales de agua en su ámbito.</p> <p>El depósito de abastecimiento de agua para este núcleo deberá acondicionarse para poder servir a los servicios de extinción de incendios, con tomas y accesos adecuados, conforme al artículo 9.1.11.4 de las NN.UU., con cargo a este Sector.</p>
Condiciones de urbanización	<p>La calidad de la urbanización no deberá ser inferior a la de Balcón de Montroy II.</p> <p>La red de saneamiento será separativa, conectando la de fecales a la de Balcón de Montroy II, con las ampliaciones pertinentes.</p> <p>Las zonas verdes deberán contar con riego por goteo.</p>
Ordenanzas particulares	Capítulo VIII, sección 3. ^a , de las Normas Urbanísticas.
Densidad máxima de viviendas	21 Viv./Ha.
Reserva mínima de aparcamiento en suelo dotacional	1 plaza cada 2 viviendas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los planes que desarrollen este suelo deberán incluir su ámbito en unidades de ejecución, conforme al Art. 4.8.4 de las Normas Urbanísticas.
Programas para el desarrollo de actuaciones	Deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 4.9 de las NN.UU., en particular justificar la disponibilidad de agua para las necesidades previstas y realizar una prospección arqueológica previa por técnico competente.



S-3c

Escala 1/10000

Sector S-4	Area de reparto AR-9	Zona de ordenación INA-1
-----------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Denominación	Industrial-1.
Clasificación del suelo	URBANIZABLE sin ordenación pormenorizada.
Objetivos	Dar cabida a la demanda de suelo industrial a medio plazo, con dotaciones adecuadas.
Criterios de ordenación	Continuar la red viaria de la Zona INA, creando grandes manzanas con la edificación separada de lindes, y una amplia zona verde de separación con el área residencial y la carretera actual V-50.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global INDUSTRIAL
--	---	--------------------------

DATOS DEL AREA	Código	Fórmula	Valor	Unidades
Zona verde	ZV		Según Plan Parcial a desarrollar	m ² s
Equipamiento público	EQ			m ² s
Red viaria	RV+AV			m ² s
Suelo dotacional	SD	ZV+EQ+(RV+AV)		m ² s
Suelo privado	SP			m ² s
Equipamiento privado	EP			m ² s
Suelo residencial	SR		0,00	m ² s
Suelo total	ST	SD + SP	80.365,02	m ² s
SD afectado a su destino	SDa		0,00	m ² s
Suelo computable	SC	ST – SDa	80.365,02	m ² s
Edificabilidad total	ET		80.365,02	m ² t
Edificabilidad residencial	ER		0,00	m ² t
Índice de edificabilidad bruta	IEB	ET / SC	1,00	m ² t/m ² s
Índice de Edificab. residencial	IER	ER / SC	0,00	m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo	AT	K × IEB; K=1	1,00	u.a.
Aprovechamiento subjetivo	AS	90 % AT	0,90	u.a.

Sector S-4	Area de reparto AR-9	Zona de ordenación INA-1
-----------------------------	---------------------------------------	---

CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Plan Parcial, conforme al Art. 8.4.1.4 de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de integración y conexión	<p>Acceso desde la carretera actual CV-50 mediante una amplia rotonda, a realizar conjuntamente con la UE-7, conforme a las indicaciones de la administración tutelar de esta vía y al Art. 4.2.7 de las Normas Urbanísticas.</p> <p>Las infraestructuras y servicios básicos se deberán conectar a las de la Zona INA colindante, comprobando previamente que pueden dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p>
Condiciones de urbanización	<p>El borde perimetral recayente a zonas residenciales o a la actual CV-50 deberá contar con una amplia zona verde de separación, ajardinada combinando árboles de porte alto y arbustos, que sirvan de barrera acústica y visual, con riego por goteo para conservación de las especies vegetales.</p> <p>Cumplir las condiciones que se establezcan para la conducción del barranco que atraviesa el área y que continúa por la Zona INA, debiendo contar para ello con informe favorable de la Confederación Hidrográfica.</p> <p>La calidad de la urbanización no deberá ser inferior a la de la Zona INA colindante.</p> <p>Los viales perimetrales deberán quedar acabados con calidad homogénea en toda su anchura.</p> <p>Las redes de pluviales y fecales deberán ir separadas, permitiendo un tratamiento diferenciado.</p>
Ordenanzas particulares	<p>Ficha de Zona INA-1.</p> <p>Capítulo VIII, sección 4.^a, de las Normas Urbanísticas.</p>
Reserva mínima de aparcamiento en SD	268 plazas, de dimensiones mínimas 2,20 × 4,50 m cada una.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Unidades de ejecución	Los planes que desarrollen este suelo deberán incluir su ámbito en unidades de ejecución, conforme al Art. 4.8.4 de las Normas Urbanísticas.



S-4

Escala 1/4000

Subzona	SNUNA-1
Denominación	Les Valletes.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso global
EDIFICACION AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

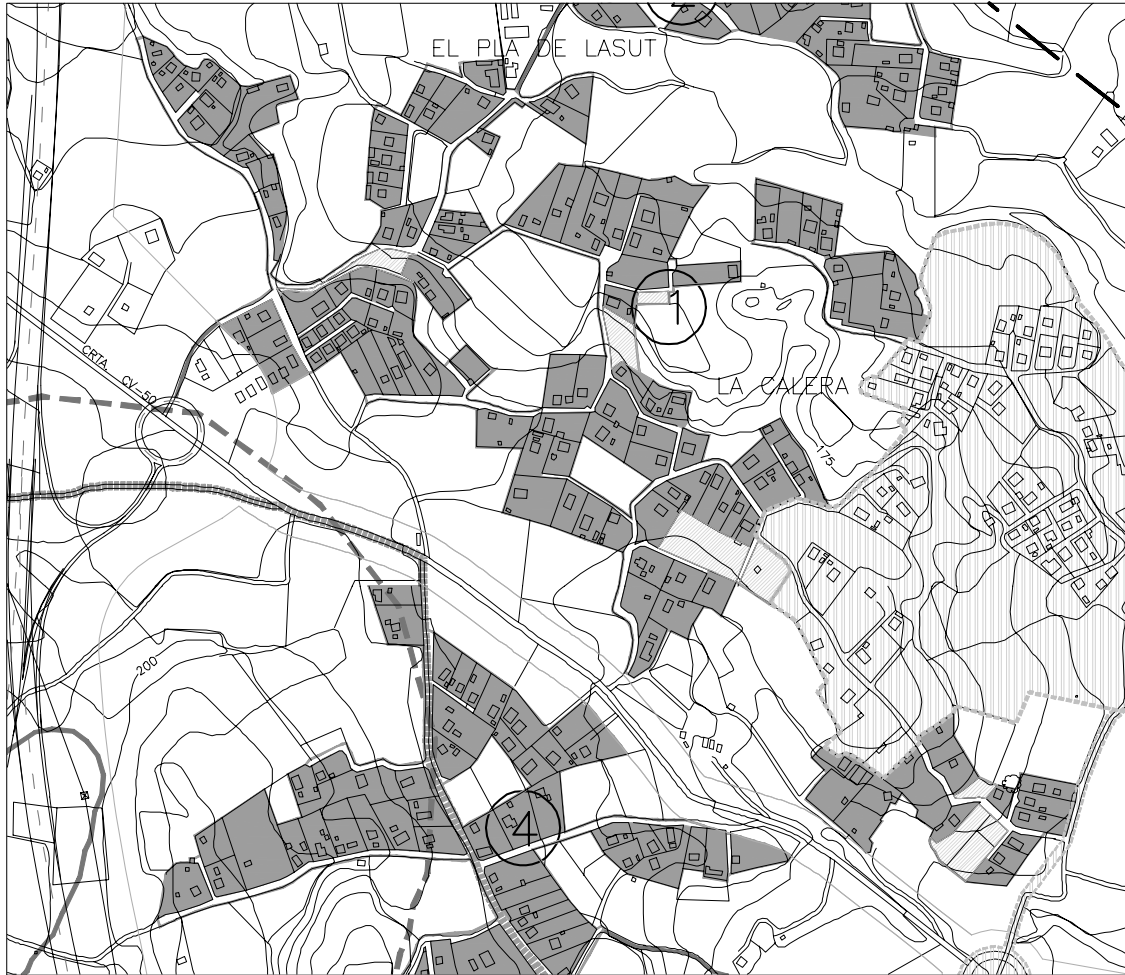
DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	188.183,81	80,22 %	107
Parcelas sin consolidar	PS	17.267,17	7,36 %	
Red viaria	RV+AV	29.145,92	12,42 %	
Suelo total	ST	234.596,90	100,00 %	



Subzona	SNUNA-1
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona	SNUNA-1
----------------	----------------

LES VALLETES



Escala 1/7500

- | | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------------------|
|  | PARCELAS CONSOLIDADAS |  | Abastecimiento agua potable |
|  | PARCELAS SIN CONSOLIDAR |  | Acceso a nucleos dispersos |
|  | VIAL |  | Vías pecuarias |

Subzona	SNUNA-2
----------------	----------------

Denominación	Pla de L'Assut.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	65.715,11	86,38 %	33
Parcelas cin consolidar	PS	0,00	0,00 %	
Red viaria	RV+AV	10.364,97	13,62 %	
Suelo total	ST	76.080,08	100,00 %	



Subzona	SNUNA-2
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona SNUNA-2

PLA DEL ASSUT



Escala 1/5000

- PARCELAS CONSOLIDADAS
- ▨ PARCELAS SIN CONSOLIDAR
- VIAL
- Abastecimiento agua potable
- Acceso a nucleos dispersos

Subzona	SNUNA-3
----------------	----------------

Denominación	Corral de Ferreret.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
---	--	----------------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	21.319,42	78,68 %	15
Parcelas sin consolidar	PS	683,45	2,52 %	
Red viaria	RV+AV	5.093,61	18,80 %	
Suelo total	ST	27.096,48	100,00 %	



Subzona	SNUNA-3
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona

SNUNA-3

CORRAL DE FERRERET



Escala 1/5000

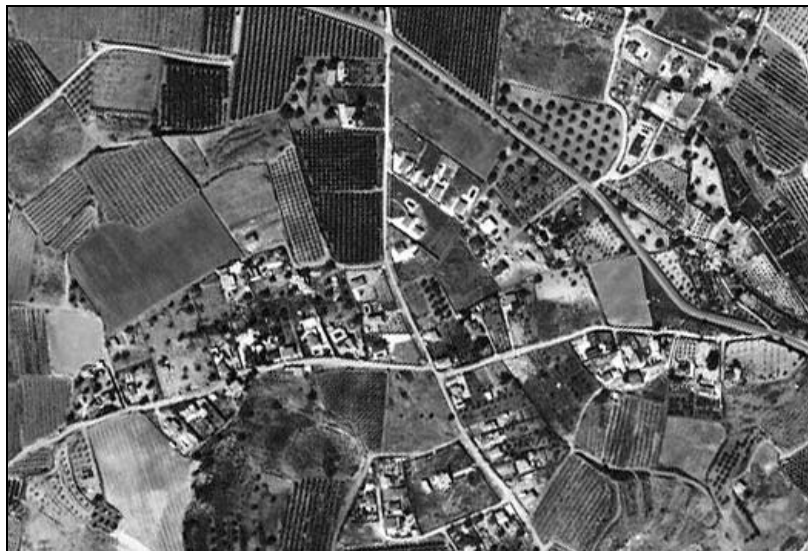
- | | |
|---|--|
|  PARCELAS CONSOLIDADAS |  Acceso a núcleos dispersos |
|  PARCELAS SIN CONSOLIDAR |  Vías pecuarias |
|  VIAL |  Canal del PATCI |

Subzona	SNUNA-4
----------------	----------------

Denominación	Alteró de La Sierra.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

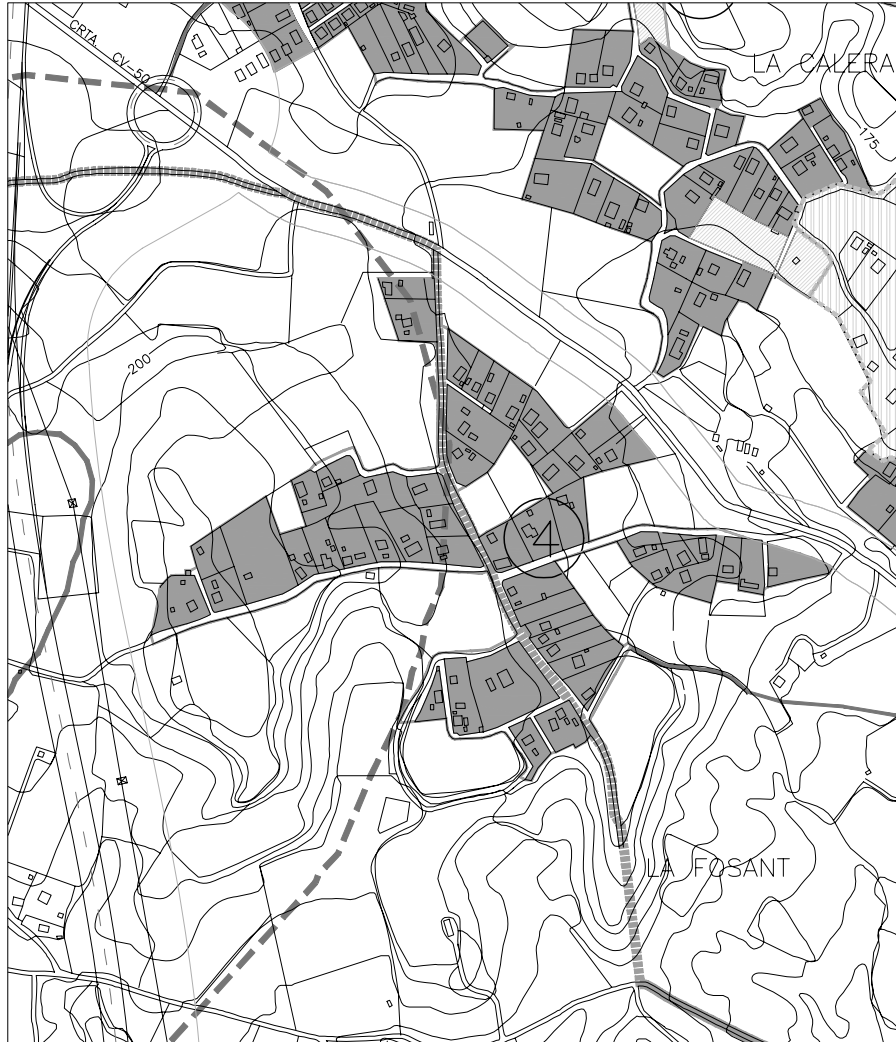
DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	97.761,78	83,91 %	53
Parcelas sin consolidar	PS	0,00	0,00 %	
Red viaria	RV+AV	18.751,59	16,09 %	
Suelo total	ST	116.513,37	100,00 %	



Subzona	SNUNA-4
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona	SNUNA-4
----------------	----------------

ALTERO DE LA SIERRA



Escala 1/5000

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> PARCELAS CONSOLIDADAS PARCELAS SIN CONSOLIDAR VIAL | <ul style="list-style-type: none"> Acceso a núcleos dispersos Vías pecuarias Canal del PATCI |
|--|---|

Subzona	SNUNA-5
----------------	----------------

Denominación	El Palmeral.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	127.182,60	70,69 %	63
Parcelas sin consolidar	PS	35.226,83	19,58 %	
Red viaria	RV+AV	17.509,87	9,73 %	
Suelo total	ST	179.919,30	100,00 %	



Subzona	SNUNA-5
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona

SNUNA-5

EL PALMERAL



Escala 1/5000

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| PARCELAS CONSOLIDADAS | Abastecimiento agua potable |
| PARCELAS SIN CONSOLIDAR | Acceso a nucleos dispersos |
| VIAL | Canal del PATCI |

Subzona	SNUNA-6
Denominación	El Monsó.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	47.560,38	68,00 %	38
Parcelas sin consolidar	PS	13.101,68	18,73 %	
Red viaria	RV+AV	9.278,71	13,27 %	
Suelo total	ST	69.940,77	100,00 %	

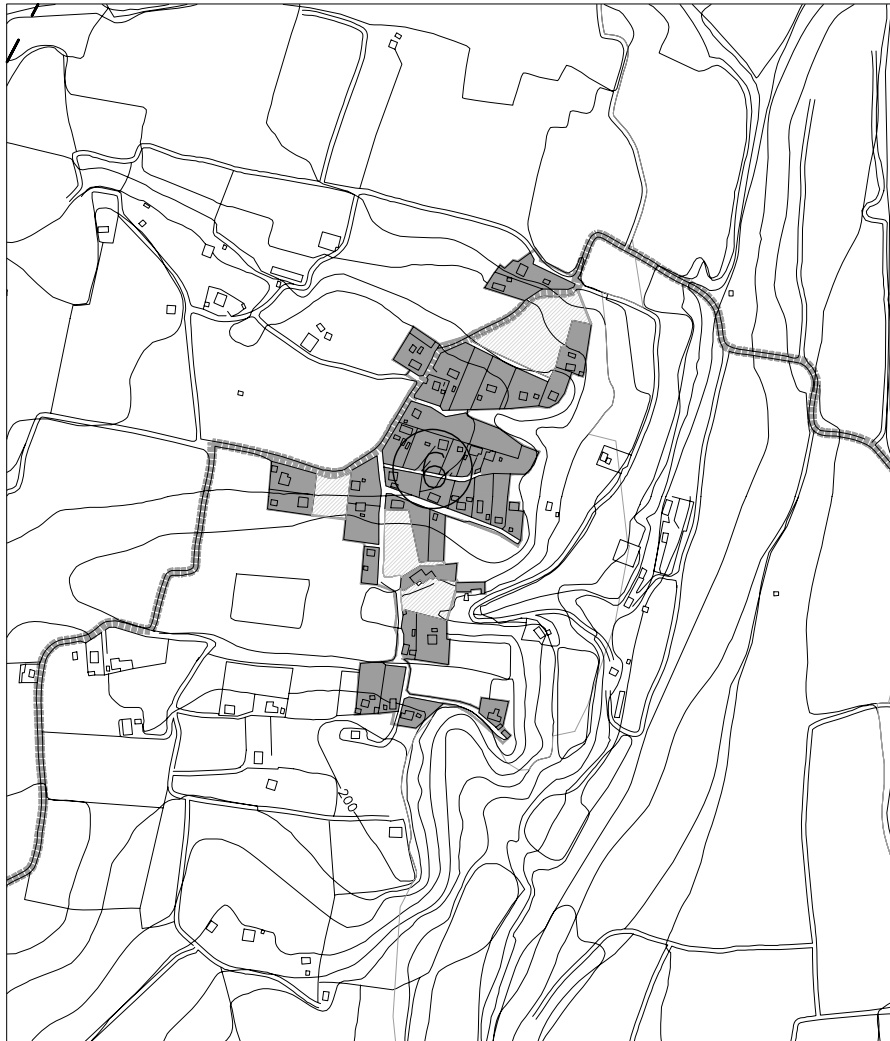


Subzona	SNUNA-6
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a la carretera CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona

SNUNA-6

EL MONSO



Escala 1/5000



Subzona	SNUNA-7
----------------	----------------

Denominación	La Plantá.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	61.440,79	80,85 %	39
Parcelas sin consolidar	PS	7.669,28	10,09 %	
Red viaria	RV+AV	6.882,95	9,06 %	
Suelo total	ST	75.993,02	100,00 %	



Subzona	SNUNA-7
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a las carreteras CV-435 y nueva CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona	SNUNA-7
----------------	----------------

LA PLANTA



Escala 1/5000

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| PARCELAS CONSOLIDADAS | Abastecimiento agua potable |
| PARCELAS SIN CONSOLIDAR | Acceso a nucleos dispersos |
| VIAL | Vías pecuarias |

Subzona		SNUNA-8		
Denominación	Pla Galán.			
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.			
Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL		
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.			
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.			
DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	23.721,25	89,49 %	14
Parcelas sin consolidar	PS	0,00	0,00 %	
Red viaria	RV+AV	2.784,72	10,51 %	
Suelo total	ST	26.505,97	100,00 %	



Subzona	SNUNA-8
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a las carreteras CV-435 y nueva CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona

SNUNA-8

PLA GALAN



Escala 1/5000

- | | |
|---|--|
|  PARCELAS CONSOLIDADAS |  Acceso a núcleos dispersos |
|  PARCELAS SIN CONSOLIDAR |  Vías pecuarias |
|  VIAL |  Canal del PATCI |

Subzona	SNUNA-9
----------------	----------------

Denominación	La Carrasca.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
---	--	----------------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	87.817,17	81,36 %	29
Parcelas sin consolidar	PS	7.598,18	7,04 %	
Red viaria	RV+AV	12.526,16	11,60 %	
Suelo total	ST	107.941,51	100,00 %	



Subzona	SNUNA-9
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Acceso rodado desde los enlaces que establezca la administración competente a las carreteras CV-435 y nueva CV-50, no admitiéndose el empleo de vías pecuarias como acceso principal. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 10.3.1.e de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.

Subzona SNUNA-9

LA CARRASCA



Escala 1/5000

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| PARCELAS CONSOLIDADAS | Acceso a núcleos dispersos |
| PARCELAS SIN CONSOLIDAR | Vías pecuarias |
| VIAL | Canal del PATCI |

Subzona	SNUNA-10
Denominación	Alto de la Folleta.
Clasificación del suelo	NO URBANIZABLE: Núcleos aislados.
Objetivos	Desarrollar la urbanización, supliendo sus carencias dotacionales y conectándola a la red primaria, con los niveles de calidad establecidos en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Criterios de ordenación	Completar la red viaria existente, con accesos adecuados a la red de carreteras, viales interiores principales de doble sentido y conexiones con todas las parcelas.

Sistema de ordenación EDIFICACION AISLADA	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Uso global RESIDENCIAL
--	---	---------------------------

DATOS ACTUALES	Código	Superficie (m ² s)	%	Nº parcelas
Parcelas consolidadas	PC	31.789,95	71,83 %	20
Parcelas sin consolidar	PS	8.844,45	19,98 %	
Red viaria	RV+AV	3.622,67	8,19 %	
Suelo total	ST	44.257,07	100,00 %	

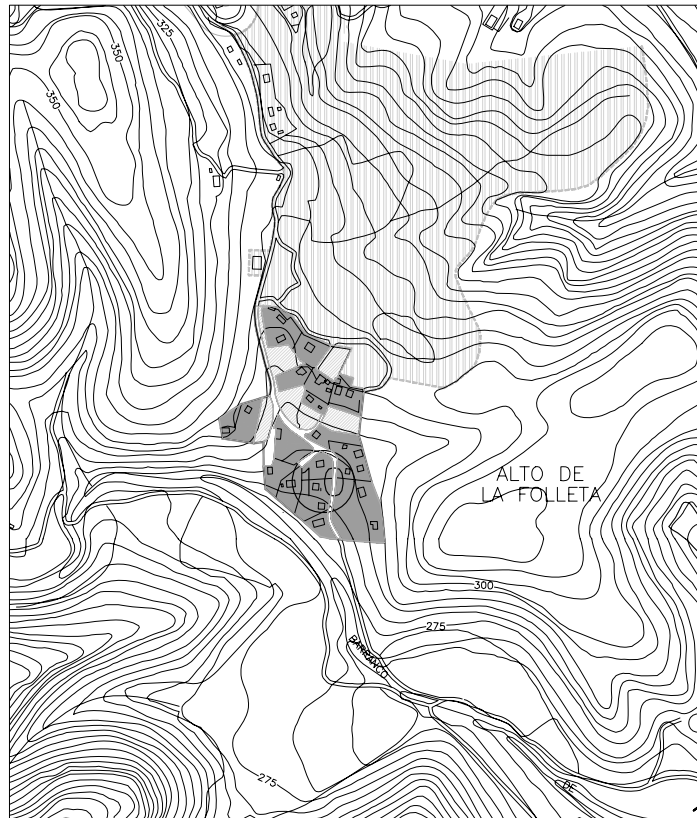


Subzona	SNUNA-10
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Planeamiento a desarrollar	Conforme a la D.T. 4. ^a de la LSNU 10/2004 y al Art. 9.10.1.2 de las Normas Urbanísticas, con su programación simultánea.
Condiciones de integración y conexión	Conexión a la red viaria del AR-4b (Balcón de Montroy II), eliminando el acceso actual directo a la carretera CV-435. Costear las conexiones de sus infraestructuras con las redes generales, conforme al Art. 4.2.7, salvo las que se resuelvan con sistemas propios y siempre que no se supere una densidad de 15 Viv./Ha, conforme al Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas.
Condiciones de urbanización	Las señaladas en el Art. 9.10.4 de las Normas Urbanísticas, a desarrollar en el correspondiente documento de planeamiento. Se deberá justificar la suficiencia de los servicios básicos, particularmente abastecimiento y depuración de aguas, conforme al Art. 4.10.3 de las Normas Urbanísticas.
Ordenanzas particulares	Capítulo IX, sección 10. ^a , de las Normas Urbanísticas. En los planes que desarrollen su ordenación no se deberán superar los parámetros urbanísticos señalados para la Zona AIS-2. No se permiten en este ámbito nuevas viviendas, solamente las obras de conservación de las existentes y las mejoras de infraestructuras de agua, electricidad y saneamiento.
Aprovechamiento	Los excesos o defectos de aprovechamiento podrán ser transferidos, reservados o compensados conforme al Art. 5.3.3 de las Normas Urbanísticas.
Ambito de actuación	Los planes que desarrollen la ordenación podrán redelimitar su ámbito, conforme al Art. 9.10.4.2 de las Normas Urbanísticas. Los programas podrán redelimitar o dividir el ámbito de las unidades de ejecución previstas en el Plan, conforme al Art. 4.8.2 de las Normas Urbanísticas.






Subzona

SNUNA-10

EL ALTO DE LA FOLLETA



Escala 1/5000

 PARCELAS CONSOLIDADAS	 Abastecimiento agua potable
 PARCELAS SIN CONSOLIDAR	 Acceso a núcleos dispersos
 VIAL	

2007/18191

TARIFES

SUSCRIPCIÓ UNIVERSAL A INTERNET: GRATUÏTA.

Subscripció a l'edició impresa en format paper	500 €/any
Venda d'exemplars solts de l'edició impresa:	
— Número ordinari	2 €
— Número amb suplement	3 €

INSERCIO D'ANUNCIS

- a) Els instats per ajuntaments, organismes autònoms dependents d'estos i mancomunitats municipals, sempre que no siguen repercutibles a tercers (per caràcter tipogràfic, inclosos els espais en blanc) 0,04 euros
- b) Els instats per particulars, organismes oficials, administracions públiques, etc., fins i tot per ajuntaments, organismes autònoms i mancomunitats municipals, en cas que hi haja la possibilitat de la seua repercussió a tercers (per caràcter tipogràfic, inclosos els espais en blanc) 0,06 euros
- c) Aquells que inclouen mapes, imatges, gràfics i quadres resum, amb independència de per qui siguen instats (per pàgina o la part proporcional que ocupe la imatge) 270,00 euros
- d) Els de caràcter urgent a l'empara del que preveu l'article 7.3 de la Llei 5/2002, de 4 d'abril, Reguladora dels Butlletins Oficials de les Províncies, s'aplicarà el doble de les tarifes regulades en els apartats anteriors.

ADMINISTRACIÓ: Beat Nicolás Factor, 1 - 46007 València
 Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84 - Fax i Tel.: 96 388 25 81

IMPRESA I TALLERS «BOP»:
 Carrer Ciutat de Lliria, 53. Pol. Ind. Fuente del Jarro - 46988 Paterna
 Teléfono: 96 132 33 61. Fax: 96 132 33 00
 e-mail: enrique.masmano@dva.gva.es
 «B.O.P.» en Internet: <http://bop.dival.es>
 Depòsit legal: V. 1-1958

TARIFAS

SUSCRIPCIÓN UNIVERSAL A INTERNET: GRATUITA.

Subscripción a la edición impresa en formato papel ...	500 €/año
Venta de ejemplares sueltos de la edición impresa:	
— Número ordinario	2 €
— Número con suplemento	3 €

INSERCIÓN DE ANUNCIOS

- a) Los instados por ayuntamientos, organismos autónomos dependientes de los mismos y mancomunidades municipales, siempre que no sean repercutibles a terceros (por carácter tipográfico, incluido los espacios en blanco) 0,04 euros
- b) Los instados por particulares, organismos oficiales, administraciones públicas, etc., incluso por ayuntamientos, organismos autónomos y mancomunidades municipales, en el supuesto de que exista la posibilidad de su repercusión a terceros (por carácter tipográfico, incluido los espacios en blanco) 0,06 euros
- c) Aquellos que incluyan mapas, imágenes, gráficos y estadillos, con independencia de por quién sean instados (por página o la parte proporcional que ocupe la imagen) 270,00 euros
- d) Los de carácter urgente al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 de la Ley 5/2002, de 4 de abril, Reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias, se aplicará el doble de las tarifas reguladas en los apartados anteriores.

ADMINISTRACION: Beato Nicolás Factor, 1 - 46007 Valencia
 Tels.: 96 388 25 80 - 96 388 25 82 - 96 388 25 84 - Fax y Tel.: 96 388 25 81

IMPRESA Y TALLERES «BOP»:
 Calle Ciudad de Lliria, 53. Pol. Ind. Fuente del Jarro - 46988 Paterna
 Teléfono: 96 132 33 61. Fax: 96 132 33 00
 e-mail: enrique.masmano@dva.gva.es
 «B.O.P.» en Internet: <http://bop.dival.es>
 Depósito legal: V. 1-1958