

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.
La Secretaria-Interventora,



Ajuntament de
BENIRREDRÀ

D | Diputació
V | de València

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Versión inicial

DICIEMBRE 2023



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....Arquitecto



Abril Vidal, Vicente.....ingeniero industrial
José Antonio Beteta Fernández.....arquitecto
María del Carmen Boldó Roda..... Doctora de Derecho
Alejandro V. Briso de Montiano García..... Máster en economía
Esther Casal Giménezarquitecta
Francisco de Manuel Rioja Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo
Marc O. Ferrando Santos..... delineante
Enric Flors Ureña..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo
Joaquín Gimeno García.....ingeniero Técnico en Diseño Industrial
Sheyla Sancho Peris.....Lda. En Geografía e Historia. Arqueóloga
Maite Suñer Fuster Doctora en Paleontología
Miguel P. Traver Monfortingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE
Alejandro Vila Gorgé Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-
arquitectos.com



ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	7
1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO	9
2 DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	10
3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD	12
3.1 Utilización racional del suelo	12
3.2 Fomento de la implantación de energías renovables	12
3.3 El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad	13
3.4 Gestión de aguas residuales urbanas	13
3.5 Gestión de residuos sólidos urbanos.....	14
3.6 Estimación del incremento de demanda de recursos energéticos	15
3.7 Cuadro resumen	16
3.8 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico	16
4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	17
4.1 La mejora de los entornos urbanos.....	17
4.2 Transporte público	17
4.3 Equipamientos y dotaciones públicas	17
5 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN	18
5.1 Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	18
5.2 Secuencia de programación.....	19
5.3 Programas de Paisaje.....	19
TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....	21
CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	23
Art. 1 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.....	23
Art. 2 ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.....	23
Art. 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	23
Art. 4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	24
Art. 5 ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES	25
Art. 6 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	25
Art. 7 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	26
CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL.	26
Art. 8 DEFINICIÓN.	26
Art. 9 ELEMENTOS DOTACIONALES INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA.	26
Art. 10 OTROS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	27
CAPÍTULO TERCERO: DOCUMENTACIÓN, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL	28
Art. 11 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN.....	28
Art. 12 DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL PGE	28
Art. 13 ESTUDIOS Y PLANES DE SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN	29
Art. 14 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	29
Art. 15 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS	29
Art. 16 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	30
Art. 17 CARÁCTER VINCULANTE Y OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN.....	31
Art. 18 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA	31



Art. 19	INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.....	31
Art. 20	CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	32
Art. 21	COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA.....	33

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....33

Art. 22	EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN.....	33
Art. 23	FUERA DE ORDENACIÓN.....	34
Art. 24	INADECUACIÓN SUSTANTIVA.....	34
Art. 25	INADECUACIÓN DIFERIDA.....	35
Art. 26	INADECUACIÓN CIRCUNSTANCIAL.....	37
Art. 27	INADECUACIÓN ADJETIVA.....	37
Art. 28	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGE Y SITUACIONES SINGULARES.....	38

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS URBANIZADAS.....38

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS URBANIZADAS..... 38

Art. 29	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	38
Art. 30	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	38
Art. 31	CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS.....	39
Art. 32	CONDICIONES AMBIENTALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS.....	39

SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS..... 40

Art. 33	ZONA URBANIZADA, NÚCLEO HISTÓRICO.....	40
Art. 34	ZONA URBANIZADA, RESIDENCIAL.....	41
Art. 35	ZONA URBANIZADA, INDUSTRIAL.....	41
Art. 36	ZONA URBANIZADA, TERCIARIA.....	41

CAPÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO.....42

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO..... 42

Art. 37	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	42
Art. 38	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	42
Art. 39	CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO.....	42

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO..... 43

Art. 40	AFECCIONES.....	43
Art. 41	ORDENACIÓN.....	43
Art. 42	GESTIÓN.....	44
Art. 43	URBANIZACIÓN.....	44
Art. 44	INSTALACIONES.....	45

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO..... 47

Art. 45	ZONA DE NUEVO DESARROLLO, RESIDENCIAL.....	47
---------	--	----

CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS RURALES.....47

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS RURALES..... 47

Art. 46	INFRAESTRUCTURA VERDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	47
Art. 47	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL.....	48
Art. 48	CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	48
Art. 49	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....	48
Art. 50	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	48
Art. 51	NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA A LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	49
Art. 52	USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	49
Art. 53	PREVENCIÓN DE DAÑOS POR INCENDIOS FORESTALES EN ZONAS URBANIZADAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	50
Art. 54	SEGREGACIONES.....	50

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE USO EN LAS ZONAS RURALES 50

Art. 55 ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN LAS ZONAS RURALES51

Art. 56 ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN ZONAS RURALES.....53

Art. 57 LIMITACIONES AL USO DEL SUELO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA POTABLE.....56

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RURALES 57

Art. 58 SANEAMIENTO Y SERVICIOS.....57

Art. 59 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES57

Art. 60 FACHADAS.....58

Art. 61 CUBIERTAS.....58

Art. 62 CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA.....58

Art. 63 MOVIMIENTOS DE TIERRAS60

Art. 64 JARDINERÍA Y ARBOLADO60

Art. 65 CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....61

SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS RURALES 61

Art. 66 ZONA RURAL COMÚN, AGROPECUARIA61

Art. 67 ZONA RURAL PROTEGIDA, AGRÍCOLA62

Art. 68 ZONA RURAL PROTEGIDA, NATURAL63

Art. 69 ZONA RURAL PROTEGIDA, DOMINIO PECUARIO64

Art. 70 ZONA RURAL PROTEGIDA, CARRETERAS66

Art. 71 PROTECCIÓN DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....67

CAPÍTULO OCTAVO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....68

SECCIÓN PRIMERA: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE..... 68

Art. 72 NATURALEZA Y FINALIDAD.....68

Art. 73 ÁMBITO.....68

Art. 74 EFECTOS.....69

Art. 75 VIGENCIA Y REVISIÓN.....69

Art. 76 INTERPRETACIÓN.....69

Art. 77 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.....70

Art. 78 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA70

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA..... 71

Art. 79 NORMAS GENERALES71

Art. 80 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.....72

Art. 81 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.....72

Art. 82 INTEGRACIÓN VISUAL.....73

Art. 83 INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES.....73

Art. 84 INTEGRACIÓN SONORA.....74

Art. 85 INTEGRACIÓN LUMÍNICA74

SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ZONA RURAL COMÚN 74

Art. 86 PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO74

Art. 87 SUELO URBANO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN75

Art. 88 SUELO URBANIZABLE76

Art. 89 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA76

SECCIÓN CUARTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE 76

Art. 90 NATURALEZA Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO76

Art. 91 ÁMBITO Y ALCANCE.....76

Art. 92 ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE.....77

Art. 93 RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....77



SECCIÓN QUINTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE..... 77

Art. 94 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE77

Art. 95 NORMAS ESPECÍFICAS PARA TERRENOS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. 79

Art. 96 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS80

Art. 97 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE ALTA PERMEABILIDAD Y BUENA CALIDAD DE LAS AGUAS82

CAPÍTULO NOVENO: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN MATERIA DE MEDIO

AMBIENTE82

Art. 98 CALIDAD DEL AIRE.....82

Art. 99 PREVENCIÓN DEL RUIDO.....82

Art. 100 PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES83

Art. 101 MOVIMIENTO Y TRATAMIENTO DE LA TIERRA83

Art. 102 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.....84

Art. 103 VEGETACIÓN85

Art. 104 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE85

Art. 105 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA.....86

Art. 106 PATRIMONIO86

Art. 107 GESTIÓN DE RESIDUOS.....86

Art. 108 GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES87

CAPÍTULO DÉCIMO: COORDINACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES88

Art. 109 PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO.....88

Art. 110 ADVERTENCIA PATRIMONIAL GENÉRICA88

TÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS..... 89

CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN91

Art. 111 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.91

Art. 112 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.91

CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA.....92

Art. 113 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO92

CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL92

Art. 114 CONDICIONES GENERALES.....92

Art. 115 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.93

Art. 116 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.....94

Art. 117 PREFERENCIA PÚBLICA.94

Art. 118 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.95

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE95

Art. 119 ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL)95

Art. 120 EDUCATIVO - CULTURAL (QE)97

Art. 121 INFRAESTRUCTURAS - (QI)99

Art. 122 DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO(QD)105

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



TÍTULO TERCERO: FICHAS DE ZONA	107
TÍTULO CUARTO: FICHAS DE GESTIÓN	129
TÍTULO QUINTO: PROGRAMAS DE PAISAJE	137
TÍTULO SEXTO: OTRAS DISPOSICIONES	143
DISPOSICIONES ADICIONALES	145
PRIMERA: TOLERANCIA EN LAS MEDICIONES	145
SEGUNDA: ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO	145
TERCERA: MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO ASOCIADO AL PLANEAMIENTO	145
CUARTA: ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN FORESTAL	146
QUINTA: RÉGIMEN DE LOS TERRENOS FORESTALES INCENDIADOS	146
SEXTA: MEDIDAS RELATIVAS A LOS EFECTOS DEL RIESGO SÍSMICO	146
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	147
PRIMERA	147
SEGUNDA	147
TERCERA	147

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





**TÍTULO PRELIMINAR:
DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE CARÁCTER
ESTRUCTURAL**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





1 OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

En apartados precedentes de esta memoria se ha descrito la situación a la que se enfrenta el municipio de Benirredrà después de casi cuarenta de vigencia del planeamiento vigente. Los principales objetivos del nuevo PGE son los que se expresan más abajo. Como se verá, y es justo destacarlo, son muy parecidos a los apuntados en las NNSS, que hemos reproducido en el apartado 12.1 de la Memoria Informativa, ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos.

Es importante subrayar que **el modelo territorial propuesto está condicionado por la conurbación de Benirredrà y Gandía**, municipio que ofrece al primero muchas dotaciones en materia educativa y sanitaria y aporta también importantes espacios productivos, en los que los habitantes de Benirredrà pueden encontrar oportunidades laborales. También hay que hacer mención a que **este plan surge cuando las NNSS han alcanzado sus objetivos**, de modo que las metas en materia de equipamientos y zonas verdes, ya se han conseguido, gracias al desarrollo de sus determinaciones.

El acierto en la gestión de suelo y la no afectación a la hacienda pública con las determinaciones urbanísticas, que defendían las NNSS y tan eficazmente ha ejecutado el Ayuntamiento de Benirredrà, marcan un antecedente del que no hay que desviarse. Tan solo podemos señalar, como elemento que debería constituirse en la seña de identidad del nuevo plan, la apuesta por una regulación de la edificación, que favorezca una arquitectura de mayor calidad y más centrada en modelos y soluciones concretas, que se manifiesten como una superación de la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del nuevo planeamiento se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y el predominio de las tipologías de media y baja densidad.
2. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, la atribución a parte del suelo rústico, del grado de protección que le es propio y necesario para salvaguardar sus valores, así como la clasificación como zona rural común agrícola, de la parte noroeste del término municipal, dedicada a huerta y que constituye la reserva estratégica de suelo de Benirredrà.
3. La administración de la zona rural común agrícola de la parte noroeste del término municipal, de un modo prudente y contenido, al tratarse del único suelo que le queda a Benirredrà, de cara a expansiones futuras. En consecuencia, la propuesta de crecimiento mediante la ordenación de un sector de suelo urbanizable residencial (SR-01) en una reducida fracción de los terrenos contiguos a los ya urbanizados en el oeste del suelo urbano, junto al Carrer

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



Llarguer, lo que permetrà la culminació de la trama urbana existent mitjançant una petita actuació urbanística.

4. La recalificació de les terres d'ús industrial en sòl urbà, situades al sud del terme municipal (UER-02), amb el fi de consolidar l'ús residencial en aquesta zona, on ha conclòut l'activitat productiva i existeix sòl adequat per acollir un ús residencial i contribuir a obtenir, en el marc de la programació del sòl, una nova zona verda pública.
5. Un creixement de noves vivendes per sota del llindar de les 100 unitats, amb efectes de l'article 33.3 del TRLOTUP.
6. El foment d'una edificació una mica més densa en la part sud, colindant amb Gandía (UER-01 i UER-02) en bloc de vivenda col·lectiva de tres plantes i de menor edificabilitat en la part oest (SR-01), amb vivendes unifamiliars de dos plantes i diverses tipologies.
7. La identificació del patrimoni local i la seva protecció en el corresponent Catàleg de Proteccions, de manera que es garanteixi la seva preservació, es fomenti l'apreci i el respecte cap al mateix per part dels veïns i es interprete l'existència d'aquests elements com a suport per consolidar una localitat amable i amb una major qualitat urbana.
8. La delimitació, en la seva justa mesura, de les previsions en matèria de zones verdes i altres equipaments.
9. La incorporació de normes urbanístiques adaptades a tota la normativa sectorial vigent, figures de protecció supramunicipal i a criteris actuals, contrastats i rigurosos, de regulació d'aquests tipus d'àmbits. Normes que han de seguir contribuint a les actuacions de millora i recalificació dels espais urbans que impulsa l'ajuntament en els últims anys. Juntament amb aquestes normes, el PGE també aporta una cartografia digital de gran transparència i precisió.
10. La elaboració d'un pla inclusiu, que tingui en compte als col·lectius més desfavorits i en particular, a les persones majors, amb un pes cada vegada més gran en el conjunt del municipi.

2 DELIMITACIÓ I CARACTERITZACIÓ DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Los elementos y espacios en el término municipal ordenado que integran la Infraestructura Verde territorial y urbana, y la manera como se incorporan a la misma, de conformidad con el artículo 5 del TRLOTUP son:



Categorías	IV BÁSICA art. 5 TRLOTUP	INFRAESTRUCTURA VERDE
AMBIENTALES	a) Red Natura 2000	No existen
	b) Espacios Naturales Protegidos	No existen
	c) Áreas protegidas por instrumentos internacionales	No existen
	d) Ecosistemas húmedas y masas de agua	No existen
	e) Espacios de la zona marina	No existen
	g) Zonas forestales y Montes	Terreno forestal estratégico
COSTERAS	f) Espacios costeros de interés ambiental y cultural	No existen
AGRÍCOLAS	h) Áreas agrícolas multifuncionales	No existen
VISUALES / SOCIAL	i) Espacios de interés paisajístico	PRR 7 – Mondúver RPs de alto y muy alto valor paisajístico del EP UPs de alto y muy alto valor paisajístico del EP
CULTURALES	j) Espacios de elevado valor cultural	BRL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENIRREDRÀ BRL CONVENTO DE LAS ESCLAVAS DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS BRL IGLESIA PARROQUIAL DE SANT JOSEP BRL ERMITA DE SAN JOAQUÍN BRL COVA DEL PUN TAL DEL GAT
ÁREAS CRÍTICAS	k) Zonas críticas respecto de cualquier riesgo natural o inducido	Áreas para la recarga natural de acuíferos
OTROS ELEMENTOS	l) Áreas que se definan en el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico	Zonas verdes
	n) Espacios públicos del suelo urbanizado y previstos en el suelo urbanizable	Recorridos urbanos
CONECTORES	m) Áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional	Colada del Camino de la Perdición

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

3 DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

3.1 Utilización racional del suelo

1. Criterio extensivo o intensivo de ocupación del territorio: el PGE ha limitado el crecimiento a un pequeño porcentaje, con relación al IMOS y al IMOSE señalados por la Subdirección General de Política Territorial y Paisaje y plantea solo una pequeña zona de nuevo desarrollo.
2. Tipos edificatorios que el PGE prevé en las zonas de nuevo crecimiento: el PGE plantea en la zona de nuevo crecimiento tipologías unifamiliares similares a las ejecutadas en zonas próximas del suelo urbano en los últimos años.
3. El índice máximo de ocupación de suelo a los efectos previstos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, está, como se ha indicado anteriormente, muy por debajo del posible según la ETCV, ya que no hay crecimiento de suelo destinado a actividades económicas (cuando lo máximo previsto es de 4335 m²) y la zona de nuevo desarrollo residencial es de tan solo 11118 m², cuando lo máximo previsto es de 89479 m².
4. Criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización: el PGE **no contempla la posibilidad de incorporar nuevo suelo urbanizable si no es en el marco de una modificación o revisión del mismo.**
5. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, limitar expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales, configurar entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el carácter intermunicipal del viario, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos u otros fines análogos tendentes a vertebrar el desarrollo urbano y territorial: **en el PGE prevé preservar del proceso urbanizador el 87,5% del suelo que podría destinarse a crecimiento residencial (89479 m²) y el 100% del suelo que podría destinarse a crecimiento de las zonas productivas (4335 m²),** al interpretarse que en un término municipal de dimensiones tan reducidas y que utiliza los servicios de la localidad de Gandía, conurbada, el suelo es un bien escaso y estratégico que se quiere administrar con la máxima prudencia, evitando crecimientos injustificados.
6. Otras consideraciones: no hay otras consideraciones de interés en este aspecto.

3.2 Fomento de la implantación de energías renovables

Con carácter general se estará a lo establecido en el DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad



de la urgente reactivación económica y en el DECRETO LEY 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania (en particular, los artículos 13 a 18). Gran parte del suelo no urbanizable está incluido en unidades de paisaje de valor alto o muy alto y también está sometido a las limitaciones recogidas en las Normas de Integración Paisajística de este plan.

3.3 El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad

En Benirredrà, con una población estable de 1552 habitantes y estacional de 301, en la actualidad, la demanda teórica de recursos hídricos es de 118662 m³/año. El incremento de la demanda, incluyendo los usos residenciales, industriales y de riego de zonas verdes, asciende a tan solo 22056 m³/año, en el caso hipotético de máximo desarrollo de las previsiones de planeamiento, ya que el PGE no plantea crecimiento.

En este momento, los recursos hídricos en Benirredrà se obtienen de la concesión de aguas subterráneas de la Mancomunitat de Municipis de La Safor con referencia de expediente 1193CP0096, cuyo destino es el abastecimiento de varios municipios, entre ellos Benirredrà, con un volumen máximo total de 2.000.000 m³/año, para una población total de 24.115 habitantes, inscrito en el Registro de Aguas (Sección A, Tomo 25, Folio 65), pero sin especificar el reparto entre los municipios a los que abastece.

La citada concesión se encuentra en un trámite inicial de modificación de características en el expediente de referencia 2020RP0008, por el que se solicita la ampliación del volumen de aguas subterráneas concedido, con un volumen máximo anual demandado para el municipio de Benirredrà para el año horizonte 2.025 de 167.708,69 m³ (157.588,69 m³ para abastecimiento y 10.120 m³ para uso industrial), siendo el volumen global consumido contabilizado en el año 2.018 de 119.211 m³.

Como puede observarse, **los recursos hídricos disponibles son superiores a la demanda estimada**, por lo que no es preciso implementar nuevas concesiones de agua.

3.4 Gestión de aguas residuales urbanas

Atendiendo al dato de cálculo que la EPSAR aporta en su informe, *“un habitante equivalente es aquel que ocasiona un vertido de 60 gr. de DBO₅ por día, o bien, genera un volumen de agua residual de 200 litros por día”*, bajo los supuestos de distribución y tamaño de población permanente y estacional del apartado anterior, la generación media de aguas residuales en Benirredrà, sería:

- Para los 305 días del año en los que en habita su población máxima permanente (1990 personas): 404,00 m³/día
- Para los 60 días del año en los que, en caso de agotamiento del actual modelo de desarrollo previsto por el PGE, su población máxima permanente y su población máxima estacional (2269 personas): 453,80 m³/día.



Actualmente, las aguas residuales generadas en el término municipal de Benirredrà son depuradas en la EDAR de La Safor, explotada por GLOBAL OMNIUM MEDIO AMBIENTE y con un caudal de proyecto 60.000 m³/día. En el 2018, los datos de funcionamiento, según la EPSAR, eran los siguientes:

Caudal (m³/día): 35.813

Población servida (he): 100.062

Rendimientos (%): SS: 93 DBO5: 93 DQO: 88

Con el eventual desarrollo previsto en el PGE, que supone tan solo un incremento máximo de depuración de 50 m³/día, no se superaría la capacidad de depuración de ese sistema público de saneamiento y depuración durante los días de máxima afluencia.

3.5 Gestión de residuos sólidos urbanos

A partir de los datos del INE de las cantidades de residuos urbanos por habitante y año recogidas en la Comunidad Valenciana, se ha estimado para el cálculo una cantidad de generación de residuos sólidos urbanos de 1,2 Kg/habitante/día, bajo los supuestos de distribución y tamaño de la población de apartados anteriores, la generación media de residuos sólidos urbanos en Benirredrà, sería:

- Para los 305 días del año en los que en habita su población máxima permanente (1990 personas): 2388,00 Kg/día
- Para los 60 días del año en los que, en caso de agotamiento del actual modelo de desarrollo previsto por el PGE, su población máxima permanente y su población máxima estacional (2269 personas): 2723 Kg/día.

Comparando el desarrollo máximo del planeamiento vigente, con el mismo grado de desarrollo de la propuesta, se observa que este comporta un incremento de gestión de 210 kg/día. Por el contrario, disminuiría el consumo de residuos de tipo industrial.

De acuerdo con la planificación de la Generalitat Valenciana establecida en el PIRCVA y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, el municipio de Benirredrà deberá implantar la recogida separada de residuos domésticos (papel/cartón, vidrio, residuos de envases, biorresiduos u otras fracciones reciclables) al objeto de alcanzar los objetivos de reciclaje.

El planeamiento municipal, al margen de este PGE, deberá incluir ordenanzas municipales para implantar la recogida separada de residuos domésticos, incluida la recogida en el canal HORECA. Para su elaboración se recomienda hacer uso del Modelo de Ordenanza tipo de gestión de residuos municipales de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP).



3.6 Estimación del incremento de demanda de recursos energéticos

A partir de los datos del IDAE, se ha estimado para el cálculo una cantidad de demanda de recursos energéticos de 8.959 kWh/año por vivienda para las zonas residenciales y 104 kWh/año por cada m² en las zonas industriales y terciarias.

Los datos de las demandas de recursos energéticos generadas de las diferentes zonas se recogen en la siguiente tabla:

ESTIMACIÓN DE DEMANDA RECURSOS ENERGÉTICOS					
DEMANDA ACTUAL					
	Calefacción (kWh/año)	Refrigeración (kWh/año)	A.C.S. (kWh/año)	Iluminación / equipamientos (kWh/año)	CONSUMO TOTAL (kWh/año)
Zonas residenciales	2.286.336	61.776	1.095.744	2.146.560	5.590.416
Zonas terciarias	417.120	758.400	12.640	998.560	2.186.720
Zonas industriales	786.456	1.429.920	23.832	1.882.728	4.122.936
	3.072.792	1.491.696	1.119.576	4.029.288	11.900.072
INCREMENTO DE LA DEMANDA POR PLANEAMIENTO PROPUESTO					
	Calefacción (kWh/año)	Refrigeración (kWh/año)	A.C.S. (kWh/año)	Iluminación / equipamientos (kWh/año)	CONSUMO TOTAL (kWh/año)
Zonas residenciales	512.960	13.860	245.840	481.600	1.254.260
Zonas terciarias	369.336	671.520	11.192	884.168	1.936.216
Zonas industriales	-577.698	-1.050.360	-17.506	-1.382.974	-3.028.538
	-64.738	-1.036.500	228.334	-901.374	161.938
ESTIMACIÓN GLOBAL DE LA DEMANDA DE RECURSOS ENERGÉTICOS					
					CONSUMO TOTAL (kWh/año)
DEMANDA ACTUAL					11.900.072
INCREMENTO DE LA DEMANDA POR PLANEAMIENTO PROPUESTO					161.938
Demanda Total Estimada					12.062.010

Fuente: Elaboración propia.

3.7 Cuadro resumen

El resumen de los consumos estimados de recursos hídricos, generación de aguas residuales y de residuos sólidos urbanos en situación crítica (es decir, durante los treinta días al año de máxima afluencia y en caso de desarrollo completo del plan), comparando el modelo previsto por el planeamiento vigente (NNSS) y el propuesto (PGE) es el recogido en el siguiente cuadro:

COMPARACIÓN ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PGE PROPUESTO		
	ALTERNATIVA 0: Planeamiento Vigente	ALTERNATIVA 4: Versión Inicial del PGE de 2023
INDICADORES DE CRECIMIENTO, HORIZONTE TEMPORAL 2043		
PONDERADOS, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	696 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional estable según ETCV	1.990 hab.	1.990 hab.
Consumo de recursos hídricos	377 m³/día	377 m³/día
Gestión de aguas residuales	398 m³/día	398 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.388 kg/día	2.388 kg/día
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%), DURANTE 60 DÍAS AL AÑO		
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.	764 Viv.
Techo poblacional máximo estimado	2.020 hab.	2.269 hab.
Consumo de recursos hídricos	383 m³/día	430 m³/día
Gestión de aguas residuales	404 m³/día	454 m³/día
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.424 kg/día	2.723 kg/día

Fuente: Elaboración propia.

3.8 Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural y paisajístico

El PGE incorpora un Catálogo de Protecciones (con tres secciones, cultural, natural y de paisaje) en el que, además de recoger el inventario de bienes, se establece su grado de protección, según los criterios de la legislación vigente en materia de patrimonio, qué tipo de intervención puede hacerse en cada uno de ellos y también se arbitran medidas tendentes a su conservación. La Clasificación de los bienes protegidos en Benirredrà, siguiendo la categorización propuesta por la legislación vigente, distingue dos grandes grupos (al no existir Bienes de Interés Cultural), como son los Bienes de Relevancia Local (BRLs) y otros Bienes Protegidos.

De todos los bienes inventariados y clasificados por categorías, pertenecen a la red primaria o estructural los elementos señalados en el artículo 10 de estas Normas. El resto de los bienes pertenece a la ordenación pormenorizada.



4 DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

4.1 La mejora de los entornos urbanos

1. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas que el plan delimite: Benirredrà es un pueblo para el que el PGE y el POP, en su conjunto, pretenden servir como una herramienta capaz de facilitar la conservación de sus paisajes naturales y antropizados, en gran parte, muy alterados. El reducido crecimiento propuesto en el plan y la previsión de tipologías acordes con la arquitectura y paisaje tradicionales, son herramientas básicas para preservar el Núcleo Histórico y la zona de crecimiento residencial. Con la aplicación de los criterios establecidos en la parte normativa del Plan y en el Catálogo de Protecciones se podrá garantizar el mantenimiento de la identidad local, frente a la banalización de algunas construcciones recientes.
2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, que el plan determine y criterios para la posterior delimitación de otros. Dadas las características del territorio ordenado y su reducido tamaño, no hay aspectos relevantes relacionados con otros instrumentos de paisaje que no sean el propio Estudio de paisaje que acompaña al PGE.
3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, en desarrollo del plan, de las áreas infradotadas que se identifiquen. La mayor parte de los equipamientos públicos ya se encontraba ejecutada antes de iniciar la redacción del plan, por lo que el plan no abunda en este aspecto. Las dotaciones existentes comportan unos gastos de mantenimiento importantes que es deseable no incrementar. Esto invita a pensar en la conveniencia de no sobrecargar más las arcas públicas, asumiendo la innecesidad de nuevos espacios dotacionales. La relación completa de suelo dotacional público prevista por el PGE de Benirredrà es la señalada poco más adelante, en este documento. En dicha relación se incluyen los distintos equipamientos que la Administración ha ido ejecutando desde la entrada en vigor de las Normas subsidiarias y que no estaban correctamente reflejados en ningún instrumento de planeamiento, hasta la redacción del PGE.

4.2 Transporte público

Objetivos para la implantación de transporte público y criterios para los planes de desarrollo que permitan la más adecuada y eficaz integración de aquél en las ordenaciones que propongan: Dadas las características del municipio, el Plan no contempla determinaciones relativas a este punto.

4.3 Equipamientos y dotaciones públicas

Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, fijación de los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor

eficacia del gasto público para alcanzarlo: los equipamientos y dotaciones públicos pertenecientes a la red primaria o estructural, son los expresados a continuación, siendo innecesario extenderse en la justificación de los mismos, dado el tamaño del municipio y considerando que todos ellos existían antes de redactar el Plan:

SUELO DOTACIONAL ADSCRITO A LA RED PRIMARIA				
CÓDIGO	USO	SUPERFICIE (m²)	CLASE DE SUELO	ÁMBITO
PVP/1	Parque	14.731	URBANO	
PVP/1	Parque	3.352	URBANO	
TOTAL ZONAS VERDES		18.083		
PQD-DEP/1	Deportivo-Recreativo: INSTALACIONES DEPORTIVAS	11.049	URBANO	
PQE-REL/1	Educativo-Cultural: RELIGIOSO	535	URBANO	
PQS-SAN/1	Sanitario-Asistencial: SANITARIO	112	URBANO	
PQA-LOC/1	Administrativo-Institucional: LOCAL	774	URBANO	
PQI-SUR/1	Infraestructuras: CEMENTERIO	1.742	URBANO	
PQI-HD/1	Infraestructuras: ABASTECIMIENTO DE AGUAS	423	URBANO	
TOTAL EQUIPAMIENTOS		14.635		
PCV	Red Viaria	28.204	URBANO	
PCV	Red Viaria	34	URBANO	UER-01
PCV	Red Viaria	12.794	NO URBANIZABLE	
TOTAL COMUNICACIONES		41.032		
TOTAL RED PRIMARIA		73.750		

Fuente: elaboración propia

5 DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

5.1 Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

Con carácter general, el Plan responde a lo señalado en el artículo 21 del 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto a las situaciones básicas de suelo, adaptando la clasificación a lo establecido en el TRLOTUP.

- Suelo no urbanizable:** En este PGE se han aplicado las determinaciones del TRLOTUP y de los distintos instrumentos y planes de acción territorial, particularmente la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y, como consecuencia de ello: **se ha clasificado como no urbanizable el 47,38% del territorio y se ha calificado como protegido el 33,72%**, todo ello – además- según las legislaciones sectoriales. Estos porcentajes son muy similares a los de las NNSS, al proponerse un crecimiento muy reducido. También se ha reflejado en la cartografía con rango normativo toda la información existente en las cartografías temáticas, asignándole su grado de protección y carácter (red estructural u ordenación pormenorizada). De forma concreta, se han identificado todos los elementos integrantes de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, conforme establece el TRLOTUP. En materia de vías pecuarias, se ha recogido sobre soporte digital la única vía pecuaria existente y se ha condicionado el diseño de las zonas edificables, en sus zonas de



borde o donde pudieran ser atravesadas por estas vías, de modo que siempre se garantice el mantenimiento de su carácter. Las ordenanzas de suelo no urbanizable incorporan determinaciones suficientes para garantizar la minoración de impacto sobre la corteza vegetal.

Con las premisas anteriores, el plan protege parte del suelo forestal y mantiene el uso agrícola del suelo específicamente destinado a este fin.

El dominio público hidráulico y el suelo de protección de la infraestructura viaria y ferroviaria, también han sido protegidos y grafados conforme los organismos competentes (Ministerio de Fomento y Conselleria de Infraestructuras) han indicado.

- **Suelo sometido a programación:** El PGE de Benirredrà contempla suelo sometido a programación: dos unidades de ejecución en suelo urbano y un sector de suelo urbanizable residencial.
- **El suelo urbano, está dedicado fundamentalmente a uso residencial, red viaria, zonas verdes y equipamientos y se ordena mediante unas ordenanzas que recogen la especificidad de los entornos urbanos que se han delimitado:** Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZU-NH); Zona Urbanizada Residencial (ZU-RE) Zona Urbanizada Industrial (ZU-IN) y Zona Urbanizada Terciaria (ZU-TR).

5.2 Secuencia de programación

Dado que modelo y sencillez del PGE de Benirredrà, no es preciso establecer ninguna secuencia ni programación.

5.3 Programas de Paisaje

El PGE prevé un programa de paisaje. Estos instrumentos concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas o integradas.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 1 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

El objeto de este Plan General Estructural (en adelante PGE) es la ordenación estructural del término municipal de Benirredrà.

Art. 2 ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.

Conforme señala la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, este PGE se ha elaborado para tener una vigencia aproximada de veinte años.

El PGE entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP)¹, el Plan mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise.

Art. 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La siguiente tabla expresa la clasificación y calificación propuesta por el PGE de todo el término. Los datos estadísticos han sido obtenidos de la base digitalizada a Escala 1/5.000 del Instituto Cartográfico Valenciano y del vuelo digitalizado, aportado por la

¹ Se refiere a la versión consolidada en diciembre de 2023, con las modificaciones introducidas por:

- Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022
- DECRETO LEY 1/2022, de 22 de abril, del Consell, de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en la Comunitat Valenciana por la guerra en Ucrania.
- DECRETO LEY 4/2022, de 3 de junio, del Consell, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.
- Ley 5/2022, de 29 de noviembre, de la Generalitat, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana
- DECRETO LEY 8/2022, de 5 de agosto, del Consell, por el cual se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.
- LEY 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat - Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 30-12-2022
- LEY 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana. - Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 19-04-2023
- DECRETO LEY 14/2023, de 19 de diciembre, del Consell, por el que se prorrogan las reducciones temporales de tarifas en los servicios públicos de transporte competencia de la Generalitat en 2024 por un periodo de seis meses, y se modifica el artículo 51.3.c), el apartado cuarto de la disposición adicional novena y la disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en relación con la tramitación de los proyectos territoriales estratégicos (PTE) y las DICS de regularización (DICR).



Diputación de Valencia. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89². El resultado global es el siguiente:

RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	190.336	47,82%
Núcleo Histórico Tradicional	39.499	9,92%
Residencial	120.679	30,32%
Terciario	23.832	5,99%
Industrial	6.326	1,59%
SUELO URBANO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN	7.975	2,00%
UER-01 (Residencial)	682	0,17%
UER-02 (Residencial)	7.293	1,83%
TOTAL SUELO URBANO	198.311	49,82%
SUELO URBANIZABLE		
SR-01 (Residencial)	11.118	2,79%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	11.118	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	54.404	13,67%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	134.202	33,72%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	188.606	47,38%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ	398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia

Art. 4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Conforme establece el artículo 21.1.d) del TRLOTUP, el PGE divide todo el territorio en distintas zonas de ordenación estructural y establece para cada una de ellas (entre la parte estructural del plan general y la pormenorizada) una regulación específica de los usos globales, los tipos básicos de edificación y sus condiciones. Siguiendo los criterios del artículo 25 y del Anexo IV de la misma ley y conforme establece el artículo 34.4.7.c), se han distinguido las zonas de ordenación estructural que aparecen resumidas en la siguiente tabla, en la que se muestra cómo se ha estudiado y dividido todo el territorio en zonas de ordenación estructural. El plan también aporta, de acuerdo con el citado artículo, la relación completa de las Fichas de ordenación estructural, en el Título Tercero de este documento.

² Nota. - Además de lo señalado en esta tabla, las vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano tienen la consideración de paseos o alamedas, no computables a efectos de estándares urbanísticos.



ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ			
SUELO URBANO			
ZONAS URBANIZADAS		198.311	49,82%
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico	39.499	9,92%
ZUR-RE	Zona Urbanizada, Residencial	128.654	32,32%
ZUR-TR	Zona Urbanizada, Terciario	23.832	5,99%
ZUR-IN	Zona Urbanizada, Industrial	6.326	1,59%
TOTAL SUELO URBANO		198.311	49,82%
SUELO URBANIZABLE			
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		11.118	2,79%
ZND-RE	Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial	11.118	2,79%
TOTAL SUELO URBANIZABLE		11.118	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE			
ZONAS RURALES COMUNES		54.404	13,67%
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	54.404	13,67%
ZONAS RURALES PROTEGIDAS		134.202	33,72%
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	10.748	2,70%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida, Natural	55.191	13,87%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida, Dominio pecuario	2.789	0,70%
ZRP-CR	Zona Rural Protegida, Carreteras	65.474	16,45%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		188.606	47,38%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia

Art. 5 ZONIFICACIÓN Y USOS GLOBALES

El PGE divide el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiéndose por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.

El PGE delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios y donde se exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el PGE incluye un Catálogo Protecciones donde se catalogan los bienes culturales, naturales y paisajísticos y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resultan de interés.

Art. 6 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El PGE ordena todo el suelo no urbanizable y delimita el que debe ser objeto de protección, de acuerdo con su legislación específica.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

**Art. 7 TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

El PGE, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

El PGE refleja las previsiones de construcción de dotaciones e infraestructuras que están en fase de ejecución o de proyecto (conforme a la información remitida al ayuntamiento por los órganos de la Administración y de aquellas personas, físicas o jurídicas que son titulares o pueden promover tales proyectos). El Plan incorpora la información que se ha consignado en los informes recibidos y la que consta en los planes sectoriales, deslindes aprobados y registros públicos, o se deriva de la realidad topográfica.

El PGE refleja, asimismo, las zonas de dominio público y afección de los bienes naturales conforme a la legislación sectorial que los regula, y en particular las relativas a carreteras, al dominio público hidráulico y la protección de las captaciones de agua.

CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL.**Art. 8 DEFINICIÓN.**

Conforme establece el artículo 21 del TRLOTUP, el PGE delimita una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyen a la articulación del modelo urbanístico de la localidad.

Los elementos de la red primaria cumplen con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.

Art. 9 ELEMENTOS DOTACIONALES INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA.

El PGE prevé los siguientes elementos de la red primaria:

- 1) RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES
 - a) Red interurbana de comunicaciones viarias y ferroviarias.
 - b) Red interurbana de senderos homologados.
- 2) RED VIARIA ESTRUCTURANTE
 - a) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.



- b) Red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- 3) RED DE ELEMENTOS DE CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.
- a) Recorridos verdes
- b) Sendas ciclables
- c) Vías pecuarias
- d) Caminos históricos
- 4) DOTACIONES: ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.
- a) Parques públicos, en proporción de 8 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población máxima prevista en el plan. Cada elemento se identifica en los planos con una "P".
- b) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato y así aparecen identificados en los planos de ordenación. Cada elemento se identifica en los planos con una "P".
- 5) INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- 6) INFRAESTRUCTURA DE GENERACIÓN Y/O DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 7) INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.
- a) Red de riego: Acequias
- b) Red de saneamiento
- c) Red de agua potable
- d) Depósito de agua potable

Dicha red se encuentra grafiada en los planos de la Ordenación Estructural de la serie OE-2 y (específicamente) OE-3.

Art. 10 OTROS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Forma parte de la ordenación estructural toda la parte del plan señalada en el artículo 21 del TRLOTUP y, además:

En cuanto a la **SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL** del Catálogo de Protecciones:

Dentro del grupo de los BICs.

- No existen BICs en el término ordenado

Dentro del grupo de los BRLs:

Categoría de Espacio de Protección Arqueológica (EPA):

- C.YA-2.1 COVA DEL PUNTA DEL GAT

Categoría de Monumento

- C.EA-2.1 CONVENTO ESCLAVAS SAGRADO CORAZÓN
- C.EA-2.2 IGLESIA PARROQUIAL SAN LORENZO MÁRTIR
- C.EA-2.3 ERMITA DE SANT JOSEP



Así mismo y conforme al artículo 21.1.e) del TRLOTUP, también forman parte de la ordenación estructural los perímetros de protección de los BIC y BRL.

En cuanto a la **SECCIÓN DE PATRIMONIO NATURAL** del Catálogo de Protecciones:

NO HAY ELEMENTOS

La Sierra Falconera se incorpora a la Sección de Paisaje, por formar parte del PRR 18

En cuanto a la **SECCIÓN DE PAISAJE** del Catálogo de Protecciones:

- UP 03 Serra Falconera (RPA 01)

Así mismo, en virtud del artículo 31 del DECRETO 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA) la definición del modelo comercial en los planes urbanísticos tiene carácter estructural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 del reglamento.

CAPÍTULO TERCERO: DOCUMENTACIÓN, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Art. 11 DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN.

El presente PGE está compuesto por los documentos señalados en el artículo 34 del TRLOTUP adaptados al objeto de ordenación específico.

Art. 12 DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL PGE

Junto al PGE de Benirredrà se tramitan, como parte e inseparable del mismo, y conforme establece el artículo 34 del TRLOTUP, los siguientes documentos:

1. Estudio de Paisaje
2. Catálogo de Protecciones
3. Documentación perteneciente a la Evaluación Ambiental y Territorial.
4. Informe de viabilidad económica.
5. Memoria de sostenibilidad económica.
6. Estudio de impacto de género.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

Art. 13 ESTUDIOS Y PLANES DE SEGUIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN

A efectos de lo establecido en el artículo 58.2 del TRLOTUP se elaborarán informes de seguimiento con una periodicidad mínima cuatrienal, por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones del PGE sin el cumplimiento del citado requisito. El coste de estos estudios, cuyo alcance dependerá del grado de desarrollo del plan, se estima en aproximadamente 2.000 €/año analizado y la dotación económica de los mismos saldrá de los presupuestos ordinarios del ayuntamiento.

Art. 14 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A efectos de lo establecido en el artículo 25 del TRLOTUP y conforme a la misma, en estas Normas Urbanísticas:

1. Las zonas rústicas (ZR) equivalen al suelo no urbanizable a todos los efectos.
2. Las zonas urbanizadas (ZU) equivalen al suelo urbano a todos los efectos.

Art. 15 SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en la cartografía del Plan.
3. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan es de obligatoria utilización en todo desarrollo del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los documentos que desarrollen este Plan, pueden en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deberán determinar su significado de forma precisa.

4. Errores en la base cartográfica del Plan.

La base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue elaborada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:



- a. cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.
- b. en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real.

Art. 16 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.

1. Circunstancias justificativas de la revisión. Justificarán la revisión de este Plan, previo el estudio correspondiente:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo en el ámbito territorial ordenado por el plan.
- b) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural fruto del desarrollo económico y social o de suelo programado por agotamiento de al menos el 50% de la oferta prevista en el Plan.
- c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

2. Modificación del Plan

- a) Sólo podrá modificarse el Plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.
- b) La necesidad de prever zonas de nuevo desarrollo, justificará la modificación del plan cuando la reducción del suelo vacante de uso residencial e industrial (que, a fecha de redacción del PGE y en atención al informe sectorial emitido con relación al crecimiento del suelo sellado, determinaron que este PGE no contemple zonas de nuevo desarrollo) se haya alterado, de modo que el suelo vacante sea inferior al crecimiento máximo de suelo o concurra alguna de las circunstancias previstas en la Directriz 88 de la ETCV. La evaluación ambiental podrá resolverse por el régimen simplificado si el órgano ambiental competente así lo determina.
- c) Las propuestas de modificación, bien directamente del Plan, bien mediante el planeamiento de desarrollo, deberán basarse en un estudio justificativo de la



modificación y de su incidencia en la ordenación general. En este sentido, las zonas de nuevo crecimiento deberán contribuir a consolidar el modelo de ciudad compacta y situarse, preferentemente, alrededor del núcleo de Benirredrà, evitando el modelo polinuclear.

- d) Cualquier modificación del Plan se fundamentará en el interés público, debiendo justificar explícitamente los requisitos establecidos en los artículos 58 y 65 del TRLOTUP y adecuándose a las condiciones estipuladas en dichos artículos y, en general, en todo el articulado de la precitada ley.

Art. 17 CARÁCTER VINCULANTE Y OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN.

Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales o Autonómicos, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones del mismo, salvo que dispongan de una norma específica de orden superior.

El Plan General es de obligatoria observancia en todos sus términos. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establecen las normativas sectoriales de rango superior.

Art. 18 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

Conforme establecen los artículos 42.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 65.3 del TRLOTUP, la resolución aprobatoria del PGE comportará la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Art. 19 INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
2. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable al menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del



entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones del PGE y el Código Técnico de la Edificación, prevalecerán siempre las de los instrumentos de orden superior, salvo que el Plan imponga condiciones más restrictivas, en cuyo caso se estará a lo establecido por éste. No obstante, debe tenerse en cuenta el carácter reglamentario de ambos documentos, PGE y Código Técnico de la Edificación y la necesidad de conciliar la eventual aplicaciones de las determinaciones de este último, con la salvaguarda y tutela del patrimonio, tanto a nivel individual como interpretado como parte de un conjunto o perspectiva urbana.
4. Los posibles errores formales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de la provincia.
5. El máximo nivel de precisión del plan lo aporta el soporte digital del mismo, por lo que será este, en caso de duda, el que prevalecerá, al no tener escala gráfica.

Art. 20 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de este PGE, tienen la consideración de urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico.
2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que el PGE asigna al suelo y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y normativamente, por la aplicación de las pertinentes normas incluidas en estas Normas Urbanísticas.
3. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas implica el cumplimiento de los deberes legales que se establecen en los artículos 12 a 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en los artículos 73, 87, 110, 186 y 209 del TRLOTUP.
4. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a los plazos fijados por el planeamiento y la legislación urbanística.
5. Los propietarios de suelo deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el PGE estando obligados al mantenimiento de los inmuebles, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del



medio ambiente, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

6. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el PGE y la legislación urbanística valenciana.
7. El presente PGE marca las condiciones de edificabilidad o intensidad de cada propiedad mediante el establecimiento de condiciones de ordenación (tipo, condiciones de dimensiones de la parcela o solar, ocupación y altura).

En lo que se refiere al alcance de la afección demanial del suelo dotacional público, la afección de los suelos calificados como de uso dotacional público en este PGE se refiere tanto al vuelo como al subsuelo de los mismos, salvo indicación contraria recogida de modo concreto en las fichas de gestión.

Art. 21 COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

Dadas las características de la actuación, en el PGE de Benirredrà no se prevé la aplicación de coeficientes correctores.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Art. 22 EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE INADECUACIÓN

Son las edificaciones, construcciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo, legalmente construidos pero que han venido a ser no acordes con el planeamiento urbanístico como consecuencia de las modificaciones de planeamiento, bien por sí mismas o por los usos a los que sirven, por lo que no se adecuan a las determinaciones del planeamiento vigente.

En relación con estas edificaciones, este PGE distingue las siguientes situaciones:

1. Fuera de ordenación
2. Inadecuación sustantiva.
3. Inadecuación diferida.
4. Inadecuación circunstancial
5. Inadecuación adjetiva.

Todo ello, sin perjuicio de las acciones que procedan en caso de que se trate de actos de edificación o uso sin las autorizaciones que correspondan.



Art. 23 FUERA DE ORDENACIÓN

Definición: Se consideran fuera de ordenación:

- 1) Los que ocupen el viario público o las zonas verdes públicas previstas por el plan.
- 2) Los que ocupen otras reservas de suelo con destino dotacional público, salvo que puedan armonizar con la dotación de que se trate y sean reutilizables al servicio de dicho uso y, en el caso de zonas verdes o espacios libres públicos, ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- 3) Los que el planeamiento pueda declarar expresamente en esta situación.

No se consideran fuera de ordenación las edificaciones de procedencia histórica ejecutadas con los métodos de la arquitectura tradicional, con independencia de la situación en la que se encuentren con relación a las actuales normativas sectoriales y de la clasificación y calificación del suelo. Este tipo de edificaciones solo se encuentran fuera de ordenación en los casos, en suelo urbano, en los que la ordenación pormenorizada del plan así lo establezca, de forma concreta e individualizada. Se entiende por arquitectura tradicional, la descrita en el artículo 219.3 del TRLOTUP o normativa que la sustituya.

Obras permitidas

En ellos únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad y sin superar el límite del deber normal de conservación definido en el Art. 191.3 del TRLOTUP, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las necesidades del propietario, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación.

Estas limitaciones no impedirán usar y disfrutar lícitamente de la edificación incurso en dicha situación durante su vida útil, ni cambios a usos o actividades permitidos en su Zona, siempre que no impliquen obras que excedan de las permitidas conforme a este punto.

Art. 24 INADECUACIÓN SUSTANTIVA

Definición: Se encuentran en esta situación:

- 1) Los edificios, construcciones e instalaciones con exceso de volumetría respecto de la permitida por la ordenanza de aplicación que les corresponda y cuya configuración y ubicación atente contra elementos del patrimonio cultural, natural o paisajístico recogidos en el Catálogo de Protecciones.



Quedan comprendidos en este supuesto aquellos que no armonicen con entornos declarados o impidan la contemplación de elementos culturales, conjuntos urbanos históricos o tradicionales, entornos de recorridos escénicos, paisajes agropecuarios tradicionales y elementos naturales protegidos.

2) Los edificios, construcciones e instalaciones de uso industrial en suelo urbano o urbanizable donde constituyan uso no permitido.

Obras permitidas

a) Obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, incluyendo su reparación, modernización y adaptación a las nuevas necesidades en el inmueble, pero no reformas que excedan lo anterior, ni su completa reconstrucción, ni su ampliación, ni su consolidación estructural, que determina su vida útil, salvo algún elemento puntual que requiera refuerzo o reparación

b) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos

c) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Art. 25 INADECUACIÓN DIFERIDA

Definición: Se encuentran en esta situación:

1) Los edificios, construcciones e instalaciones en suelo urbano cuya falta de adaptación al planeamiento vigente carece de relevancia suficiente para ser considerada inadecuación sustantiva.

Se incluyen en este caso aquellos edificios en los que la falta de adaptación afecte a parámetros establecidos en la ordenanza particular de la zona en que se ubiquen como (entre otros): la profundidad edificable, régimen de alturas, edificabilidad máxima, retranqueos y ocupación, bien del edificio en su conjunto o de cualquiera de sus partes.

2) Las construcciones de carácter industrial que se hayan implantado en suelo no urbanizable.

3) Las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable que incumplan alguna determinación del planeamiento.

4) Otras construcciones situadas en suelo no urbanizable, con o sin uso actual, que no se encuentren en situación ruinoso o muy deteriorada.

Obras permitidas

En el supuesto 1:



Además de las obras de mera conservación, se permitirán cualesquiera obras de reforma, incluyendo las de reparación y modernización, así como su rehabilitación integral acorde a las nuevas necesidades o nuevos usos del inmueble.

En aquellas situaciones en que la aplicación de los parámetros de la ordenanza permita la ampliación de la edificación existente, podrá autorizarse esta, siempre que las nuevas obras no incrementen la inadecuación ya existente en el inmueble.

En el supuesto 2:

Si la instalación se encuentra en funcionamiento, con objeto de mantener la actividad existente, se permitirán, además de las obras de mantenimiento y conservación, aquellas otras de reforma, modernización y/o acondicionamiento que precise el funcionamiento de la instalación, siempre que ello no suponga un incremento significativo (mayor del 10%) del volumen u ocupación del inmueble, y en todo caso, con renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que se hará constar en el Registro de la Propiedad antes del inicio de la obra.

Si la instalación no se encuentra en funcionamiento, cualquier nuevo uso u obra se ajustará al PGE y la legislación vigente. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En el supuesto 3:

Previa introducción de las medidas necesarias para minimizar sus impactos negativos sobre el medio ambiente, podrán realizarse las obras permitidas en el Plan Especial o expediente mediante el que se lleve a cabo la minimización.

En otro caso, únicamente se permiten obras de mera conservación, entendidas como aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, debiendo garantizar en cualquier caso la adopción de sistemas de depuración de vertidos que eviten la contaminación del subsuelo.

En el supuesto 4:

Además de obras de mantenimiento y conservación, se permitirán las de reforma y mejora que requieran los usos permitidos por el planeamiento en la zona en que se ubiquen, pudiendo sustanciarse a través de obras provisionales o mediante la oportuna declaración de interés comunitario. Para su autorización, se podrán minorar las exigencias de las ordenanzas de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

En cualquiera de los supuestos anteriores se permite:

Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos

Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)



En cualquiera de los supuestos anteriores y en función de cada caso, deberán solicitarse los correspondientes informes sectoriales, incluyendo los relativos a la red viaria y al dominio público hidráulico, si estos se vieran afectados de forma directa o indirecta, a través de la conexión a servicios.

Art. 26 INADECUACIÓN CIRCUNSTANCIAL

Definición

Se encuentran en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones incluidos en ámbitos de gestión que tengan pendientes cargas urbanísticas, como la completa cesión de suelos dotacionales, aprovechamientos, reservas para vivienda protegida o la urbanización de su ámbito.

Obras permitidas

- a) Obras de mantenimiento y conservación.
- b) Previa renuncia a toda indemnización por el incremento de su valor, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra, podrán autorizarse obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que la licencia (o instrumento que corresponda) que se les otorgue lo sea para obra o actividad provisional. El plazo por el que se conceda, finalizará en la fecha de exposición al público del proyecto de reparcelación o documento de gestión del planeamiento previsto.
- c) Extensiones de redes de servicio y/o dotación de los mismos
- d) Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)

Art. 27 INADECUACIÓN ADJETIVA

Definición

Se encuentran en esta situación aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética, establecidos para los elementos de fachada, que se regulen en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde la vía pública, y tengan un carácter ornamental y/o secundario.

Obras permitidas

Si la solicitud de obras se refiere a la parte del inmueble que contiene la inadecuación, habrá de subsanarse ésta, (eliminando o modificando el elemento inadecuado) con carácter simultáneo a la ejecución de las obras; salvo que se tratara de realizar únicamente obras de mantenimiento y mera conservación.

Ocupación de la edificación (con los usos permitidos)



Art. 28 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGE Y SITUACIONES SINGULARES

La demolición de una edificación que se halle en cualquiera de las situaciones de inadecuación definidas en los artículos anteriores determinará la aplicación plena del planeamiento vigente a las obras y actividades de nueva implantación. Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se regirán por el régimen previsto en la Disposición transitoria vigesimosexta del TRLOTUP o normativa que la sustituya.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS URBANIZADAS

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS URBANIZADAS

Art. 29 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Se definen como Suelo Urbano o Zonas Urbanizadas aquellos terrenos que cuentan con los servicios urbanísticos o terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, o bien, que presenten déficit de urbanización o dotaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2.b) y 25.5 del TRLOTUP.

Art. 30 CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Según establece el Anexo IV del TRLOTUP, las zonas urbanizadas se clasifican en el PGE como suelo urbano y están delimitadas en los planos de ordenación.

Atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH).
- Zona urbanizada Residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada Terciaria (ZUR-TR).
- Zona urbanizada Industrial (ZUR-IN).



Art. 31 CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS

La edificación y/o la urbanización de suelos urbanos de estas zonas incluidos en unidades de ejecución requerirá la previa aprobación del programa para el desarrollo de la actuación integrada correspondiente, garantizando la urbanización coherente de su ámbito conforme a estas normas urbanísticas. Si en el desarrollo de alguna unidad de ejecución se reconsidera la ordenación prevista y se formulan cambios, se deberá reflejar en el instrumento urbanístico que resulte adecuado previo o simultáneo a su programación.

Para la aprobación de actividades en zonas de uso global residencial se exigirá justificar que no se producirán ruidos, vibraciones, olores, polvo, humos, suciedad u otra contaminación, deslumbramientos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal conforme a la Legislación de Actividades que afecten negativamente al medio ambiente o a los demás usos permitidos por estas normas urbanísticas. Los lugares de observación de los efectos anteriores serán, además de los indicados por la normativa de aplicación al uso o actividad de que se trate:

- a) Para los casos de humo, polvo, residuos u otras formas de contaminación eléctrica o radiactiva, el punto en el que los efectos sean más aparentes.
- b) Para el peligro de incendio o explosión, cualquier punto donde pueda originarse el riesgo.
- c) Para los casos de molestias por ruido, vibración, deslumbramiento u olores, los límites de las parcelas o medianeras colindantes al origen de las molestias.

Art. 32 CONDICIONES AMBIENTALES EN LAS ZONAS URBANIZADAS

1. Condiciones ambientales y de integración de las construcciones auxiliares.

En todas las zonas urbanizadas, todos los paramentos exteriores, vallados, construcciones auxiliares, rótulos comerciales e instalaciones complementarias deberán tratarse con calidad de obra terminada y que no desmerezca de la estética del conjunto.



SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS URBANIZADAS

Art. 33 ZONA URBANIZADA, NÚCLEO HISTÓRICO

1. Ámbito de aplicación.

El núcleo histórico, se corresponden con el núcleo urbano de Benirredrà, que conserva la morfología de la trama urbana histórica, caracterizada por un tejido urbano de manzanas compactas. (Clave **ZUR-NH.**)

2. Condiciones generales.

La regulación de esta zona urbanizada residencial tiene por objeto el mantenimiento de su estructura urbana, de su carácter tradicional y de la silueta paisajística del conjunto. En esta zona son de aplicación las normas contenidas en sus fichas de zona y en las fichas y normativa del Catálogo de Protecciones.

La regulación de diferentes zonas urbanizadas del núcleo histórico se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).

Se consideran elementos de interés a conservar, además de los incluidos en el Catálogo de Protecciones, la trama urbana y los edificios que conservan la tipología tradicional, debiendo preservar las alineaciones, las parcelaciones y las características tipológicas de la zona.

Se priorizará la rehabilitación de los edificios y la edificación sobre solares vacantes, frente al derribo y sustitución de la arquitectura tradicional que se conserve en el Núcleo Histórico, cuando estas soluciones resulten viables. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación, mantenimiento y restauración, en los casos en que se trate de edificios de tipología y condiciones constructivas integradas en el carácter del Núcleo Histórico y, en cualquier caso, de reforma, rehabilitación o ampliación, además de los anteriores, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la Zona.

Las actuaciones en esta zona que se regulen con carácter excepcional y requieran justificación, excediendo las condiciones reguladas con carácter general, estarán sujetas a la autorización de la administración competente en materia de patrimonio.

3. Condiciones tipológicas

Las nuevas construcciones y las remodelaciones de las existentes deberán armonizar con su entorno y la tipología tradicional histórica, sus colores de fachada, materiales, disposición de huecos y acabados tradicionales.

La tipología de la cubierta debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y en los edificios considerados como referentes próximos.



Art. 34 ZONA URBANIZADA, RESIDENCIAL

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponden con las diferentes zonas urbanizadas residenciales del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-RE.**)

2. Condiciones generales.

En estas zonas son de aplicación las normas contenidas en sus fichas de zona.

La regulación de diferentes zonas urbanizadas residenciales, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).

Art. 35 ZONA URBANIZADA, INDUSTRIAL

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona urbanizada industrial del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-IN.**)

2. Condiciones generales.

En esta zona son de aplicación las determinaciones contenidas en su ficha de zona.

La regulación de esta zona urbanizada industrial, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).

Art. 36 ZONA URBANIZADA, TERCIARIA

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona urbanizada terciaria del tejido urbano existente. (Clave **ZUR-TR.**)

2. Condiciones generales.

En esta zona son de aplicación las determinaciones contenidas en su ficha de zona.

La regulación de esta zona urbanizada industrial, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).



CAPÍTULO SEXTO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

Art. 37 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

De conformidad con el artículo 28.4 del TRLOTUP, se definen como Suelo Urbanizable o Zonas de Nuevo Desarrollo, aquellos terrenos destinados a permitir el crecimiento de la localidad, una vez se vayan colmatando los suelos urbanos.

Art. 38 CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Según establece el Anexo IV del TRLOTUP, las zonas de nuevo desarrollo se clasifican en el PGE como suelo urbanizable y están delimitadas en los planos de ordenación.

Atendiendo al uso predominante se diferencia una sola Zona de nuevo desarrollo Residencial (ZND-RE).

Art. 39 CONDICIONES GENERALES EN LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

La ordenación de las zonas de nuevo desarrollo podrá estar contenida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. En otro caso, la ordenación de aquellas zonas que no cuenten con planes o programas ya aprobados, requerirá de la elaboración o tramitación de los instrumentos urbanísticos correspondientes, ajustando sus determinaciones a los criterios de la ordenación estructural, que se recogen en los documentos que integran este PGE.

La ordenación se llevará a cabo mediante el correspondiente Plan Parcial que incluirá todo su ámbito en una o varias Unidades de Ejecución. Este Plan Parcial deberá contar con los correspondientes estudios complementarios señalados en la legislación al respecto, aprobados por las respectivas administraciones competentes.

La edificación y/o urbanización en suelo urbanizable requiere la previa aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de, al menos, una unidad de ejecución, técnicamente autónoma y abarcando como mínimo una manzana, garantizando la urbanización coherente de su ámbito. Si su desarrollo supusiera cambios en la ordenación prevista, deberán recogerse en Planes Parciales previos o simultáneos a su Programación.



SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

Art. 40 AFECCIONES

Las zonas de nuevo desarrollo deberán:

Contar con autorización previa de la administración competente en los bienes de dominio público afectados y aplicar lo establecido en estas normas urbanísticas al respecto de las afecciones.

Contar con informe favorable del organismo de cuenca sobre posible incidencia en el régimen de corrientes, de modo que quede justificada la no afección a terceros, contemplando los caudales de aguas pluviales generados por la actuación, y autorización para el vertido de éstos.

Si afectara a vías pecuarias, destinarlas a Zonas Verdes o Espacios Libres, para recorridos no motorizados a modo de paseos o alamedas, conforme a la Legislación de Vías Pecuarias.

Art. 41 ORDENACIÓN

Las zonas de nuevo desarrollo deberán:

- Adaptarse a las condiciones ambientales del Sector, en particular al relieve, el suelo, la vegetación y los cursos de agua, evitando en lo posible su alteración, manteniendo los bancales, el suelo vegetal y el arbolado actuales, e integrándolos en el diseño de su ajardinamiento, como freno a la erosión. Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras. Caso de requerir terraplenados, el material necesario deberá proceder de cantera o zona de préstamo autorizada, mediante certificado de origen indicando volumen necesario y capacidad de la zona de préstamo para las necesidades previstas.
- Procurar la integración de las edificaciones existentes (si las hubiera) en la ordenación pormenorizada de la zona, en la medida en que presenten un estado de conservación bueno y sus características constructivas y tipológicas las hagan merecedoras de tal conservación.
- Situar las zonas verdes preferentemente sobre suelos con las mejores condiciones para ello por la vegetación presente o su incidencia en el paisaje, junto a equipamientos públicos, en los bordes urbanos o en contacto con infraestructuras viarias, o entre zonas de usos dominantes distintos, como barrera acústica y visual entre ellos.



- Identificar las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o los criterios para concretarlas en la reparcelación.
- Cumplir las Normas de Integración Paisajística señaladas en estas normas urbanísticas, y adaptarse a las condiciones establecidas en los Programas del Estudio de Paisaje que le afecten.
- Establecer reservas para aparcamiento público de vehículos en función del uso y de la afluencia previstos.

Art. 42 GESTIÓN

En la Reparcelación, se incluirán las cesiones de suelo y servidumbres necesarias para ubicar los servicios e instalaciones que precise cada Unidad, conforme a su Proyecto de Urbanización.

Las zonas de nuevo desarrollo se podrán dividir en Unidades de Ejecución, cumpliendo las condiciones de estas normas urbanísticas, siempre y cuando las áreas a ejecutar cumplan las condiciones establecidas para su Sector, cuenten con todas las conexiones a infraestructuras señaladas en estas normas urbanísticas y su aprovechamiento no supere el 20% del de su área de reparto.

Art. 43 URBANIZACIÓN

Las zonas de nuevo desarrollo deberán:

Realizar las actuaciones necesarias para dotar de todos los servicios urbanísticos al Sector, incluidas las externas a su ámbito. El coste de urbanización a repercutir a los propietarios incluirá los suplementos de infraestructuras necesarias.

Cumplir las normas de urbanización que se establecerán en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Su calidad material no podrá ser inferior a las de las Zonas Urbanizadas más próximas del mismo uso dominante ni a la de las actuaciones municipales similares recientes, con las condiciones que determine el Ayuntamiento previamente a la Aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Ajardinar el borde de las áreas lindantes con Suelo No Urbanizable, como mínimo con una hilera de arbolado y arbustos con una cierta densidad, para mejorar su integración en el paisaje.

Prever al menos un árbol por cada 100 m² de techo edificable residencial, conforme al artículo 36 del TRLOTUP.

Contar con arbolado de alineación en los viales de anchura superior a 15 m.

Garantizar la completa evacuación de las aguas pluviales mediante canalización preferiblemente subterránea, evitando escorrentías en superficie.

Proteger de la erosión los suelos en pendiente acusada.



Evitar nuevos desmontes sin estudios previos que garanticen la estabilidad del terreno resultante.

Prohibir el depósito de materiales potencialmente contaminantes en el espacio libre interior de parcela.

El material necesario para realizar la explanada deberá provenir de cantera o zona de préstamo autorizada, debiéndose disponer de certificado en el que se especifique el origen de los materiales, se justifique el volumen necesario y la capacidad de la zona de préstamo para atender la demanda generada, todo ello con las autorizaciones sectoriales preceptivas.

Garantizar la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos y su transporte a planta de tratamiento autorizada, contando para ello con autorización del Consorcio responsable de la valorización y eliminación de los residuos en el área, y análisis de su afección al Proyecto de Gestión que desarrolla el Plan Zonal de Residuos.

Reservar suelo para la ubicación de contenedores para recogida selectiva de residuos de los tipos que se tenga contratada en el municipio.

Realizar al comienzo de las obras las plantaciones de las zonas verdes que deban servir como barrera acústica y visual, especialmente las de los bordes del área, a fin de minimizar sus impactos.

Prever la señalización horizontal y vertical necesaria, y barreras de seguridad para peatones en lindes con tráfico intenso (como carreteras), previo informe del Ayuntamiento.

Art. 44 INSTALACIONES

Sin menoscabo de lo establecido en el artículo anterior, las zonas de nuevo desarrollo deberán:

Contar con autorización previa o informe favorable de la administración competente en las infraestructuras afectadas y los organismos gestores de ellas, cuando así esté establecido en la normativa de aplicación.

Justificar la concesión para su suministro de agua, conforme a la cantidad y calidad de los recursos hídricos previsibles para la actuación.

Contar con conexiones a las redes generales de todas las infraestructuras que requiera para suministro, evacuación de residuos y acceso al Sector, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso, en particular de la EDAR para el incremento de vertidos por la nueva actuación, cumpliendo las aguas receptoras los objetivos de calidad de la normativa vigente, previa autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico de la EDAR y comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores.



El coste de estas conexiones correrá a cargo del área a urbanizar correspondiente, sin perjuicio de que pueda ser compartido con otros ámbitos, aunque estuvieran fuera su ámbito, incluyendo la obtención y urbanización del suelo necesario para ello, el enterramiento de todas las líneas aéreas desde su conexión con las existentes hasta el Sector, las conexiones viarias y las nuevas infraestructuras necesarias, con las características indicadas por la administración competente en ellas. Para estas conexiones y las instalaciones que requieran se exigirán las autorizaciones pertinentes de las administraciones afectadas y los convenios con las entidades suministradoras o gestoras correspondientes, en particular con la Entidad de Saneamiento de Aguas para las de saneamiento y depuración, como condición para la concesión de Licencias municipales. Con anterioridad a la ejecución de las conexiones al sistema público de saneamiento y depuración se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, cuando se requiera expresamente en la autorización.

Completar las redes de abastecimiento de las áreas urbanas colindantes cerrando sus mallas de distribución, para dar mayor fiabilidad al suministro.

Contar con redes de saneamiento separativas en su ámbito, con conducciones de aguas residuales que impidan fugas y conectadas a EDAR, y de pluviales a Instalación de Pretratamiento previo al vertido o reutilización (para diluir los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados por las lluvias), aprobados por la administración competente en la materia y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan. Para el vertido a cauce público o reutilización de las aguas de estas infraestructuras se requerirá autorización previa del organismo de cuenca. Caso de conectar a una EDAR existente, requerirá informe favorable de la entidad gestora de la misma sobre compatibilidad con el sistema de depuración y saneamiento existente.

Realizar subterráneas todas las redes de instalaciones, desde el punto de conexión hasta el Sector correspondiente y las interiores del Sector en suelos dotacionales.

Contribuir, proporcionalmente a su aprovechamiento, a la obtención y ejecución de las mejoras de infraestructuras necesarias para la conexión de las nuevas áreas a urbanizar.

Si las dotaciones de los nuevos Sectores requirieran un consumo de agua superior al previsto en el Estudio de recursos Hídricos de este Plan, será requisito para su desarrollo el empleo de agua reciclada para todos los usos que no requieran agua potable, la capacidad para su abastecimiento y la realización de las instalaciones necesarias para ello.

Aportar informe favorable de la compañía distribuidora de energía eléctrica de la zona a la actuación, conforme al Art. 53 del TRLOTUP, que deberá incluir la eliminación de las líneas aéreas de alta tensión en su ámbito, el punto de entronque para la potencia necesaria acreditando que las redes generales existentes tiene capacidad suficiente para atender el incremento de demanda previsto, la ejecución de las nuevas líneas de



alta tensión que se precise para alimentar al área, y la reserva y la obtención del suelo necesario para ellas y los Centros de transformación, con sus correspondientes anillamientos de líneas subterráneas de media tensión y red subterránea de baja tensión hasta cada parcela resultante, dimensionado todo ello atendiendo a la previsión de máxima edificabilidad permitida para cada uso, grado de electrificación elevado para las viviendas, servicios comunes, locales comerciales u otros usos permitidos, incluido el dotacional y el alumbrado público, conforme a la normativa aplicable, en particular el Art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y los Art. 21 y 26 del RD 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución eléctrica.

Crear las infraestructuras ambientales de gestión de residuos necesarias para garantizar la recogida selectiva de materia orgánica en acera y contenedores para el resto, junto con áreas de aportación para plástico-envases ligeros, vidrio y papel-cartón.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

Art. 45 ZONA DE NUEVO DESARROLLO, RESIDENCIAL

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona de nuevo desarrollo residencial delimitada en los planos de ordenación. Se corresponden con la clave **ZND-RE**.

2. Condiciones generales.

En esta zona son de aplicación las normas contenidas en su ficha de zona y en su ficha de gestión.

La regulación de diferentes zonas de nuevo desarrollo residenciales, se concretará en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS RURALES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ZONAS RURALES

Art. 46 INFRAESTRUCTURA VERDE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

A efectos de lo señalado en los artículos 4 y 5 del TRLOTUP y en la Directriz 39 de la ETCV, los espacios específicamente señalados en la Memoria Justificativa y en los planos de ordenación del PGE, forman parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad



Valenciana. Dicha Infraestructura Verde está constituida por varias zonas de ordenación estructural.

Art. 47 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL

Se definen como Suelo Rural o No Urbanizable aquellos terrenos que por su carácter rústico y conforme al modelo de ocupación y a la estrategia territorial, el Plan excluye de los procesos de urbanización, siendo por tanto prioritario en este suelo el mantenimiento de sus características rústicas actuales. Estos suelos incluyen los terrenos excluidos de su posible transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, de infraestructuras públicas, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes de tipo ecológico, agrícola, ganadero, forestal y paisajístico, con riesgos naturales o tecnológicos. En este tipo de suelo se evitarán las nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

Se encuentran delimitados y ordenados en los planos de ordenación de este PGE

Art. 48 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Según establece el Anexo IV del TRLOTUP, las zonas de suelo rural se clasifican en el PGE como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre Zona Rural Común (con diferentes usos) y Zona Rural Protegida (con diferentes usos).

Art. 49 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

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

- Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).

Art. 50 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

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

- Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.



– Zona rural protegida por la afección de dominio pecuario (ZRP-DP). Terrenos en los que la afección de dominio pecuario determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

– Zona rural protegida por la afección de carreteras (ZRP-CR). Terrenos en los que la afección de carreteras determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

Art. 51 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA A LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.
3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Art. 52 USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en el TRLOTUP, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I de esta ley, en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a las determinaciones del planeamiento territorial, de este PGE y a las resoluciones administrativas correspondientes.

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



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

- a. Las actividades y usos permitidos precisan autorización del órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Además, serán objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones y deben cumplir las determinaciones impuestas sobre su localización o condiciones de uso y/o edificación reguladas por el presente Plan General Estructural.
- b. Los usos y actividades autorizables precisan autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

En todo caso, la autorización se otorgará a solicitud del interesado, estará sujeta al TRLOTUP, la normativa sectorial y demás disposiciones vigentes.

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

Art. 53 PREVENCIÓN DE DAÑOS POR INCENDIOS FORESTALES EN ZONAS URBANIZADAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se estará a lo establecido en el Anexo XI. Prevención de incendios forestales según la redacción dada por la LEY 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022

Art. 54 SEGREGACIONES

Los actos de segregación o división de fincas rústicas se regirán por lo dispuesto en la Sección Tercera, Capítulo I, Título Único del Libro de Disciplina Urbanística del TRLOTUP. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la Unidad mínima de cultivo legalmente establecida, conforme al DECRETO 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, salvo en los casos señalados en el artículo 248 del TRLOTUP. Las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable deberán contar con informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, salvo las excepciones que contempla la normativa actual o futura.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE USO EN LAS ZONAS RURALES

Con carácter general, en el suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en los art. 2 1 5 y 2 1 6 del TRLOTUP, en los que se relacionan las consellerias que deben emitir informes



para cada una de las actuaciones en suelo no urbanizable indicadas en el art. 211 del TRLOTUP.

Así mismo se estará a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 51/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana, de 28 de febrero de la Generalitat, con las excepciones relacionadas en el art. 9 de la misma ley, o normativa que la sustituya.

Art. 55 ACTIVIDADES Y USOS NO CONSTRUCTIVOS EN LAS ZONAS RURALES³

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

- A.1 Aprovechamientos agrícolas:** Cualquier práctica agrícola que utilice el soporte suelo.
- A.2 Pastoreo:** Aprovechamiento de pastos naturales o rastrojeras por parte de ganado ovino, caprino, vacuno o equino. Se regirá por lo establecido en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana y por la legislación sectorial forestal, o en caso de su aprobación, de la Ordenanza de pastos, hierbas y rastrojeras.
- A.3 Aprovechamiento forestal maderero:** Se incluyen bajo este término las acciones sobre las masas arbóreas, bien sean masas ya existentes como nuevas repoblaciones, cuyo fin sea la obtención de madera. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla y de acuerdo también con el Plan de Ordenación Forestal.
- A.4 Otros aprovechamientos forestales:** Se considera todos aquellos aprovechamientos forestales no madereros, tanto de las masas arbóreas ya existentes como de nuevas repoblaciones cuyo fin no sea la obtención de madera, tales como la obtención de setas y trufas, plantas medicinales, semillas, etc. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.
- A.5 Aprovechamiento cinegético:** la explotación del suelo no urbanizable común con fines cinegéticos de carácter público o privado es uno de los usos característicos y propios de esta clase y categoría de suelo, de acuerdo con el Art. 211 del TRLOTUP y se regirá por la normativa sectorial que le sea de aplicación. Se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente, Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la

³ A estos usos habría que añadir los vinculados a servicios públicos, reguladas en el capítulo de Suelo Dotacional. En este caso, en el proyecto técnico que presente la administración promotora, deberá justificarse expresarse la adecuación de la actividad que se pretenda desarrollar a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico.



Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, así como la normativa que la desarrolla.

A.6 Asentamientos apícolas: se entiende por explotación apícola el conjunto de colmenas, repartidas en uno o en varios colmenares, de un mismo titular con independencia de su finalidad o emplazamiento. Estas instalaciones se registrarán por lo dispuesto en el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen las normas de ordenación de las explotaciones apícolas.

B Acciones que implican movimientos de tierras

B.1 Acciones relacionadas con la modificación, defensa o rectificación de cursos o masa de agua: se entienden dentro de esta categoría las siguientes actividades a título enunciativo, sin perjuicio de otras que puedan enmarcarse en ella y que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente:

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

B.2 Apertura de pistas o caminos: se consideran aquellas vías de comunicación que, de modo prioritario, cubren las necesidades tráfico generado en las áreas rurales, dado servicio a los predios agrarios. No son por tanto vías pertenecientes a la Red de Carreteras. La apertura de nuevos caminos rurales y su posterior tratamiento del firme deberá realizarse empleando materiales cuyo acabado final no sea de color gris. En este sentido, si un camino va a ser hormigonado, deberá garantizarse que la solución incorpora pigmentos de color en la mezcla o cualquier otra solución, de modo que el aspecto final de la obra quede perfectamente integrado en el paisaje, como si de un camino de tierra se tratase.

C Actividades ligadas al ocio, recreo, tradición y turismo

C.1 Práctica de deportes organizados: se entiende como tal la práctica de deportes organizados que discurran, parcial o totalmente, por terrenos ajenos a las instalaciones o equipamientos de carácter deportivo. Con carácter general, las pruebas deportivas que discurran por el suelo rústico, tales como carreras de montaña a pie o en bicicleta, etc., deberán contar con las autorizaciones correspondientes. Se registrará por lo establecido en la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, la LEY 2/2011, de 22 de marzo, de la



Generalitat, del Deporte y la Actividad Física de la Comunitat Valenciana y en el DECRETO 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

C.2 Turismo ecuestre: El turismo ecuestre representa una tipología de turismo especializado que basa su atracción en el mundo del caballo. Consiste en actividades ecuestres en el medio natural, principalmente marchas por itinerarios señalizados y otro tipo de actividades turísticas relacionadas con el caballo, que pueden promoverse como complemento de rutas históricas y culturales. Los paseos a caballo por el suelo rústico no requieren de autorizaciones especiales, salvo las derivadas de la normativa sectorial.

C.3 Romerías y otras actividades tradicionales: se consideran en este apartado todos aquellos festejos y actividades tradicionales de carácter lúdico, religioso, recreativo, cultural, etc., que se realizan en zonas, parajes, ermitas, etc., localizadas en Suelo No Urbanizable.

Art. 56 ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN ZONAS RURALES⁴

Como norma general las edificaciones que se implanten en suelo no urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:

a. Relativas a la posición

Distancia mínima al linde frontal: cinco metros (5,00 m) desde el eje del camino delimitado por el presente PGE.

Distancia mínima al resto de lindes: tres metros (3,00 m).

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

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

b. Relativas a la intensidad

⁴ A estas construcciones ha habría que añadir las edificaciones vinculadas a servicios públicos, reguladas en el capítulo de Suelo Dotacional. En este caso, en el proyecto técnico que presente la administración promotora deberá justificarse expresarse la adecuación est tica de la edificación a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico.



Coeficiente de edificabilidad neta: veinte decímetros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie de parcela (0,20 m²t/m²s).

Coeficiente de ocupación: veinte por cien de la superficie de la parcela (20%).

c. Relativas al volumen y forma.

Número máximo de plantas: una planta

Altura máxima reguladora: tres metros.

Altura máxima total: cuatro metros.

Aprovechamientos bajo cubierta: permitidos.

d. Otras condiciones.

Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

A Construcciones e instalaciones agropecuarias

Este tipo de construcciones solo es admisible si se emplaza cerca de las parcelas origen de la materia prima o sobre las mismas, que deberán permanecer, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario efectivo. Serán autorizables en las parcelas rústicas legalmente constituidas a la entrada en vigor de este plan, aunque su tamaño sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

Las construcciones e instalaciones agropecuarias deberán tener una superficie igual o inferior a quince metros cuadrados (superficie hasta 15 m²):

El solicitante de licencia o autorización administrativa para este tipo de construcciones deberá presentar junto a la solicitud, un documento que contenga como mínimo lo siguiente:

1. Memoria descriptiva del revestimiento y acabados, justificativa de los criterios señalados por este PGE.
2. En caso de que se pretenda disponer de aseo, deberá justificarse el sistema de depuración. El aseo permitirá dar respuesta a las necesidades mínimas de una jornada laboral, pero en ningún caso se asemejará al baño propio de una vivienda.
3. Plano de situación de la parcela (sobre el catastro)
4. Plano de emplazamiento de la edificación dentro de la parcela.
5. Plano acotado de planta y alzado



6. Presupuesto detallado de las obras a realizar e identificación del contratista, empresa o persona responsable de las obras.
7. Plazo estimado de ejecución de las obras, a partir de la concesión de la licencia.

El solicitante firmará un documento en el que hará mención expresa de que conoce los términos de la licencia o autorización concedida y que ésta se otorga exclusivamente para la edificación descrita en la documentación aportada y no para ninguna otra, por pequeña e irrelevante que pueda considerarse (tales como paelleros, pérgolas, casetas para guardar animales o vehículos, pozos, etc.)

Concluidas las obras y antes del inicio de su utilización, el técnico municipal girará visita de inspección para verificar el cumplimiento de los términos de la autorización. Esta visita se realizará tras la comunicación por parte del interesado de la conclusión de las obras. Si la anterior no se produjera será de oficio, una vez concluido el plazo establecido para la realización de las mismas.

B Construcciones e instalaciones vinculadas a la generación, el transporte y distribución de energía eléctrica que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

B.1 En SNU se permiten las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica. Su tramitación se regulará por el régimen establecido en el TRLOTUP.

En el SNU (tanto protegido como no) se permiten las instalaciones eléctricas necesarias para el abastecimiento a los desarrollos previstos por el Plan (suelos urbanos, urbanizables, dotacionales, etc.), sin perjuicio de que a través de autorizaciones y/o evaluaciones de legislaciones sectoriales (evaluación de impacto ambiental, Red Natura 2000, autorización en terrenos forestales, etc.) se determine si son aceptables las instalaciones concretas propuestas, o no.

Las servidumbres de las instalaciones eléctricas actuales o futuras respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Ley 24/2013, del Sector Eléctrico, así como en el R.D. 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, debiendo respetar igualmente lo dispuesto en el punto 5.12 de la ITC-LAT 07 del Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, variando en función de la tipología constructiva, debiéndose consultar a la empresa responsable de las mismas.

En virtud del artículo 162.1 del citado Real Decreto 1955/2000 es obligatorio obtener, para construir en parcelas afectadas por líneas de alta tensión, la autorización por parte de la Administración competente. Por tanto, se deberá consultar a la empresa



titular previamente a la concesión de licencias e inicio de las obras. Las limitaciones como consecuencia del establecimiento de las líneas eléctricas que deberán atenderse, con las señaladas en el artículo 162.3⁵.

B.2 Instalaciones de generación de energías renovables. En SNU no se permiten las instalaciones de generación de energías renovables.

C Construcciones e instalaciones vinculadas a las telecomunicaciones que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

Con carácter general se permitirán las torres de comunicaciones en el ZRP-NA y ZRP-AG, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que sean necesarias e intentando, tanto en su ubicación como en la ejecución de las mismas, minimizar el impacto ambiental (paisaje, vegetación, etc.).

Igualmente se deberán cumplir respecto a las mismas las recomendaciones respecto a emisiones establecidas en la ordenanza reguladora de este plan y en concreto los niveles de referencia y restricciones básicas para campos electromagnéticos establecidos en las recomendaciones del consejo de 12 de julio de 1999.

.....

El resto de los usos se consideran no permitidos en esta clase de suelo.

Art. 57 LIMITACIONES AL USO DEL SUELO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS Y PUNTOS DE CAPTACIÓN DE AGUA POTABLE

En la zona de protección de los manantiales y pozos de captación de agua destinada al consumo humano se prohíbe la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos, el almacenamiento temporal y los vertidos de residuos, la ejecución de pozos absorbentes y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de las tierras o favorecer la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc. Igualmente queda prohibida la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno de protección, establecido en un círculo de trescientos metros (300 metros) de radio, medido desde el punto de captación de las aguas.

⁵ Artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000:

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



En estas áreas, especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se prohíben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos. Todas las actuaciones de tipo edificatorio en esta zona, requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente y deberán justificar la necesidad de su emplazamiento en ella.

Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectadas.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RURALES

Art. 58 SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

En la solicitud de autorización para la realización de cualquier construcción o instalación en Suelo No Urbanizable se deberá justificar, en la medida que lo requiera el tipo de construcción o instalación que se pretenda: el acceso, el abastecimiento de agua, el suministro eléctrico, la evacuación de los residuos y saneamiento, así como la depuración adecuada al tipo de residuo que se produzca, mediante un sistema homologado y reconocido por la Consellería competente en Medio Ambiente u organismo correspondiente, detallando las soluciones adoptadas en cada caso. Igualmente, en la solicitud se hará justificación expresa de las medidas de protección contra incendios y de minimización de daños por incendios forestales en las edificaciones y/o instalaciones que se pretende ejecutar.

Art. 59 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

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

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



En el caso de que la edificación se destine a uso residencial, se presentará junto con el proyecto técnico y/o la solicitud de licencia, una colección de infografías o fotomontajes que describan el impacto real sobre el territorio de lo que se propone, desde distintos ángulos y a distintas distancias del punto de vista. El contenido de estas infografías será vinculante, por lo que se exigirá al solicitante que la realidad construida se ciña a lo proyectado inicialmente, una vez que haya obtenido la correspondiente Licencia.

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

Art. 60 FACHADAS

Las fachadas reunirán las mismas condiciones que las señaladas para la zona de ordenación del casco urbano.

Art. 61 CUBIERTAS

Las cubiertas reunirán las mismas condiciones que las señaladas para la zona de ordenación del casco urbano.

Art. 62 CERRAMIENTOS, VALLADOS Y PUBLICIDAD ESTÁTICA

Los materiales de las cercas de cerramiento de parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse con materiales que por su disposición y color se integren armónicamente en el medio.

Los cercados cinegéticos se regirán por lo establecido en la Resolución de 29 de marzo de 1993, de la Dirección General de Conservación del Medio Natural, por la que se establece los criterios que definen las condiciones que han de cumplir los cerramientos cinegéticos. También se estará a lo dispuesto en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

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



1. Condiciones específicas de los vallados

- a) **En suelo no urbanizable protegido**, y sin perjuicio de las mayores limitaciones que se derivaran de la legislación sectorial o de los informes preceptivos de Administraciones afectadas, únicamente se permite el cercado simple de los predios, mediante elementos permeables vegetales o malla metálica de hasta 1,60 metros de altura, sin ningún tipo de zócalo inferior, y siempre que reúnan las condiciones de vallado cinegético. Las separaciones a caminos, lindes y otros elementos serán las indicadas para el suelo no urbanizable común.
- b) **En suelo no urbanizable común** se permite el vallado de las propiedades rústicas, cumpliendo las separaciones a caminos y lindes establecidas en las presentes normas, y las siguientes características constructivas:

El vallado de las parcelas rústicas respecto de los caminos se realizará con elementos permeables o calados de tipo vegetal, malla de alambre simple torsión o similar, con una altura máxima de 2 metros de altura desde la rasante del terreno, pudiendo realizar un basamento o zócalo macizo en su parte inferior de altura máxima 100 centímetros (1 metro). Se deberán respetar las distancias para vallados establecidas en las presentes normas.

Por lo que respecta al vallado o cercado situado en colindancia entre dos parcelas particulares, este cumplirá las características anteriores.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las condiciones más restrictivas y de regulaciones en otros aspectos más detallados que pudieran derivarse de la costumbre, de las normas de la comunidad de agricultores y del cumplimiento de las servidumbres del Código Civil.

2. Separación de los vallados

Los vallados se dispondrán de modo que no alteren el tránsito por caminos públicos, rurales o privados utilizados por más de una parcela, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por otras normas de aplicación.

Separación del vallado respecto de las acequias: El cerramiento agrícola deberá de estar separado como norma general la mitad de la luz o anchura de la acequia, contando esta distancia desde la cara exterior del margen, y como mínimo medio metro de la cara del agua de la canalización de obra, y sujetarse en todo caso a las instrucciones de la Comunidad de Regantes.

Cuando interrumpan caminos existentes, para la obtención de la Licencia de obras o autorización correspondiente se deberá justificar la titularidad del camino interrumpido, y el consentimiento formal y por escrito de los titulares de parcelas que puedan justificar servidumbre de paso por él.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





Art. 63 MOVIMIENTOS DE TIERRAS

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

- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá frenar una altura igual o superior a 4 metros.
- En caso de existir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con niveles no superiores a 2 metros.
- Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso los niveles del terreno colindante.
- Los taludes adyacentes a los caminos públicos no tendrán pendientes superiores al 50%. En caso que el desmonte o terraplén alcance una altura mayor de 1 metro deberá guardarse una distancia mínima de 5 metros del eje del camino.
- Se deberá resolver dentro del propio terreno la circulación de aguas superficiales procedentes de lluvia alterados por los movimientos de tierra.
- En las zonas con riesgo de deslizamiento medio las actuaciones que se desarrollen en ellas deberán tenerlo en cuenta para adoptar, en su caso, las medidas correspondientes.
- En los ZRC-AG y ZRP-AG se intentará, en la medida de lo posible en el procedimiento de autorización, que la ubicación de las construcciones e instalaciones permitidas minimice los movimientos de tierras, evitando las zonas de drenaje de aguas.

Art. 64 JARDINERÍA Y ARBOLADO

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

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

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

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



Art. 65 CONDICIONES AISLADAS DE LAS CONSTRUCCIONES

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

- La separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con la licencia concedida, será de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc. inferiores a 16 m² de superficie ni construcciones tales como pozos, balsas soterradas o aéreas o estanques.

SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS RURALES

Art. 66 ZONA RURAL COMÚN, AGROPECUARIA

1. Ámbito de aplicación.

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo, situados en zonas antropizadas próximas al suelo sellado (en la parte sur del término municipal y algunas zonas intercaladas en la parte noreste) y tradicionalmente destinados a uso agrícola. Se corresponden con la clave **ZRC-AG**

2. Regulación de usos.

Se permiten todos usos señalados en el artículo 56 de estas Normas, entre los que se encuentran los relacionados con el aprovechamiento agropecuario⁶, forestal o cinegético, la generación de energía renovable y otro tipo de actividades, como las señaladas en el apartado siguiente, que por sus características no deterioran el estado del territorio, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean.

En el caso de que se trate de una ZR incluida dentro de la Infraestructura Verde del territorio, por formar parte de las unidades de paisaje de valor alto o muy alto, se estará también a las limitaciones de ciertos usos establecidas en las Normas de Integración Paisajística.

⁶ El uso ganadero se atenderá, entre otras, a lo señalado en la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de la Generalitat, de Ganadería de la Comunidad Valenciana y en la modificación recogida en la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 16/2010, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. También se estará a lo establecido en el artículo 5. Dos A) del RD 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas



3. Actividades no constructivas.

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

4. Actividades constructivas.

Solo se permiten las edificaciones e instalaciones señaladas en el artículo 56 de estas Normas.

En el caso de las edificaciones vinculadas a servicios públicos, en el proyecto técnico que presente la Administración promotora deberá justificarse la adecuación estética de la edificación a su entorno, así como la minoración del impacto paisajístico. El resto de las actividades constructivas no son autorizables.

Art. 67 ZONA RURAL PROTEGIDA, AGRÍCOLA

1. Ámbito de aplicación.

Engloba los terrenos señalados en los planos de ordenación estructural de clasificación del suelo. Se trata de terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. Se diferencian del ZRC-AG en que tienen alguna limitación más que aquéllos. A diferencia del mismo suelo calificado como "común", en este caso el suelo se ha protegido por formar un mosaico junto con las zonas forestales, ya que rompen con la homogeneidad de las masas forestales, dan así una mayor diversidad al paisaje y podrían actuar como cortafuegos ante un posible incendio en esa zona. Se corresponden con la clave **ZRP-AG**

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

2. Regulación de usos.

Se permiten todos aquellos usos relacionados con el aprovechamiento agropecuario o cinegético, manteniendo especialmente el paisaje y la función de corredor biológico entre las masas forestales que lo circundan. Las zonas de cultivo englobadas en las masas forestales deben de mantener sus características actuales, evitando toda afección sobre las zonas arbóreas que las rodean. El uso forestal es autorizable.



3. Actividades no constructivas.

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

4. Actividades constructivas.

Solo se permiten las edificaciones e instalaciones señaladas en el artículo 56 de estas Normas.

En todo caso, en el ámbito de la ZRP-AG que forma parte de la infraestructura verde municipal, se requerirá estudio de integración paisajística a cualquiera de las actividades a implantar.

Art. 68 ZONA RURAL PROTEGIDA, NATURAL

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponden con la clave **ZRP-NA**. Los usos agrícolas permitidos son los existentes en el momento de la aprobación del PGE, no siendo admisibles nuevas transformaciones agrícolas en este tipo de suelo. Los usos ganaderos permitidos serán únicamente los de carácter extensivo, no siendo admisible el uso ganadero intensivo.

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana, por lo que, a las limitaciones siguientes, se unen las derivadas de su condición de elementos integrantes de dicha Infraestructura, recogidas en las Normas de Integración Paisajística de este plan.

2. Regulación de usos.

Los aprovechamientos se regirán por lo establecido en la Ley 3/1993 (modificada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat) y en la legislación reguladora de otros aprovechamientos autorizables⁷. A efectos del artículo 2.d) (modificado) de la Ley

⁷ Decreto 12/1987 y Decreto 133/1989 reguladoras de la actividad apícola; Decreto 138/1994 por la que se regula la circulación de vehículos por terrenos forestales; Decreto 233/1994, Orden de 23 de febrero de 1995 de la Conselleria de Medio Ambiente y Orden 20 de marzo de 2000 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladores de las acampadas y el uso de instalaciones recreativas en los montes; Orden 16 de septiembre de 1996 de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente reguladora de la recolección de setas y otros hongos; Orden de 11 de septiembre de 1998 de la Conselleria de Medio Ambiente reguladora de la recolección de la trufa; Decreto 63/1986, de 19 de mayo sobre ordenación de campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana; Decreto 74/1988, de 23 de mayo, por el que se establecen normas



3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunitat Valenciana, se permitirá el mantenimiento del uso agrario en las fincas que anteriormente tuvieran ese uso, correspondiendo la parcelación y relieve de las mismas a terrenos típicamente agrarios. El uso principal será el forestal.

3. Actividades constructivas.

En esta zona no se permiten actividades constructivas.

Art. 69 ZONA RURAL PROTEGIDA, DOMINIO PECUARIO

1. Ámbito de aplicación.

Engloba las vías pecuarias que recorren el término municipal. Clave **ZRP-DP**.

Conforme al artículo 5 del TRLOTUP este tipo de suelo forma parte de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

En la redacción del presente PGE se ha recogido la Colada del Camino de la Perdición, de acuerdo con la información digitalizada que figura en el visor GVA. Todas las vías pecuarias del suelo no urbanizable forman parte de la red estructural.

2. Fondo Documental de Vías Pecuarias.

El Ayuntamiento constituirá un Fondo Documental de Vías Pecuarias, en que constará la relación de todos los cordeles y veredas, que tengan el carácter, de acuerdo con sus antecedentes, o que se considere oportuno atribuírselo mediante el correspondiente expediente administrativo.

3. Regulación de usos.

Se rigen por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana y la INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias y el vigente Proyecto de Vías Pecuarias, que determina la anchura legal y necesaria de cada vía pecuaria.

Estas vías son de aprovechamiento público, por lo que deberán permanecer en todo momento circulables, manteniendo la vegetación que las limita, que presenta función

para la regulación de la cetrería en la Comunidad Valenciana; Orden de 15 de junio de 1988, de la Conselleria de Agricultura y Pesca, por la que se regula la actividad cinegética de la Comunidad Valenciana; Decreto 50/1994, de 7 de marzo del Gobierno Valenciano, por el que se regulan los planes de aprovechamiento cinegético en terrenos de régimen cinegético especial dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana.; Orden de 14 de septiembre de 2001, de la Conselleria de Medio Ambiente, por la que se desarrolla el Real Decreto 581/2001, por el que en determinadas zonas húmedas se prohíbe la tenencia y el uso de municiones que contengan plomo para el ejercicio de la caza y el tiro deportivo; Resolución de 26 de abril de 1988, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se dan normas para la señalización de los terrenos sometido a régimen especial de caza y pesca y vías pecuarias; etc.



de corredor biológico. A su paso por el suelo urbano la anchura se adapta a la ordenación existente.

Las vías pecuarias son los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganado. No son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupadas, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. No obstante, las vías pecuarias son susceptibles de aprovechamiento y ocupación temporal, cuya duración estará en correspondencia con los fines que los motiven o justifiquen. Las concesiones tendrán carácter temporal y se referirán a instalaciones de tuberías, desagües, acequias de riego, tendidos de líneas eléctricas o telefónicas, defensas hidrológicas, acondicionamiento o afinado de terreno para accesos y utilización de tráfico rodado, movimiento de tierras, escombreras y, en general, cualquier tipo de utilización de terrenos, obra o instalación que no perjudique al normal tránsito y utilización de los servicios inherentes a la vía pecuaria, previa autorización del organismo competente en la materia.

4. Conservación y policía.

Se estará a lo establecido por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

La Administración competente ejercerá su función de policía en orden a la conservación y cumplimiento de los fines previstos para estos bienes.

La concesión de Licencias en vías pecuarias requerirá la previa autorización del organismo autonómico competente. Cuando el Ayuntamiento considere innecesaria una vía pecuaria, y su aprovechamiento resultare necesario para el desarrollo urbano, solicitará su adquisición al ente administrativo que en el momento de iniciarse el expediente tuviera tal competencia.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

5. Modificación del trazado.

Se estará a lo establecido por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

La anchura legal y necesaria, así como su trazado, aparecen reflejados en el plano de ordenación estructural OE-5 del PGE



Art. 70 ZONA RURAL PROTEGIDA, CARRETERAS

1. Ámbito de aplicación.

Protege todos aquellos terrenos afectados por una carretera y su dominio público, perjuicio de sus posibles ampliaciones o incorporaciones. Se corresponden con la clave **ZRP-CR**.

2. Regulación de usos.

Se regirán por lo establecido en la legislación sectorial, es decir, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) o normativa que la sustituya para las carreteras AP-7 y N-332, de la Red de Carreteras del Estado.

Para la delimitación y usos de las zonas de protección del viario (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, se estará a las limitaciones establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).

Entre la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea, se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 a 87, sin menoscabo de lo establecido en el artículo 231.bis del TRLOTUP (según el Anexo a este PGE que lo desarrolla). Asimismo se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien debido a la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación de las distintas vías, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

En la zona de protección no se permiten las instalaciones de generación de energía renovable.



Art. 71 **PROTECCIÓN DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Además de las zonas de ordenación estructural descritas anteriormente, en el suelo rural existen dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas, que no llegan a constituir áreas diferenciables como zonas de ordenación estructural, ya sea porque su existencia no determina el uso principal de una zona (aunque lo limite y condicione) o por su menor entidad superficial. No obstante, este tipo de infraestructuras juegan un papel fundamental en la vertebración y funcionalidad del territorio y aparecen detalladamente localizadas, cuantificadas y ordenadas, tanto en el PGE como en el POP. Los terrenos en los que se encuentran determinadas infraestructuras pueden disponer de un área de protección o policía, en virtud de la respectiva legislación sectorial, que igualmente aparece señalada en los planos de ordenación del PGE y del POP, sin perjuicio de sus posibles ampliaciones o incorporaciones. Se identifican en los planos y en la parte escrita del plan con distintos códigos, según el Anexo IV del TRLOTUP

Las actuaciones y los usos posibles del suelo en las zonas de protección, reserva o policía, que comporten la ejecución de cualquier tipo de edificación o infraestructura o que alteren el relieve del suelo, estarán sometidas al previo informe favorable del organismo a quien corresponda la tutela y control de dichos terrenos, en función de las respectivas normativas sectoriales.

1. Elementos integrantes de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas en suelo no urbanizable.

Entre este tipo de dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas, se encuentran:

- La red de caminos
- La red de distribución eléctrica
- Las canalizaciones de agua potable
- Los pozos y depósitos de suministro de agua potable
- Las canalizaciones de aguas residuales y las zonas de protección de las mismas.

2. Regulación de usos.

Se regirán por lo establecido en la legislación sectorial pertinente.

En el caso de **suelos dotacionales incluidos en la zona de protección de carreteras**, los usos permitidos y las posibles actuaciones en esta clase de suelos se regirán por lo establecido en la legislación estatal de carreteras.⁸

⁸ Se refiere, entre otras, a las siguientes disposiciones:

1994-12-30 Ley 42-1994, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y de orden social



Sin perjuicio de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias y dominio público hidráulico, los espacios de protección libres de edificación se establecen en:

- Extracción de agua potable: 30 m.
- Canalizaciones y conducciones generales de agua: 5 m.
- Depósito regulador de agua potable: 50 m.
- Cementerio municipal: 40 m.
- Ecoparque o punto Limpio: 200 m
- Depuradoras de aguas residuales: 50 m.

En el interior de estos espacios solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

CAPÍTULO OCTAVO: NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Art. 72 NATURALEZA Y FINALIDAD.

1. La presente normativa tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General Estructural de Benirredrà.
2. Se formula al amparo de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Se establecen en esta normativa determinaciones que afectan al paisaje del territorio y, en su caso, al paisaje urbano (ordenanzas de la edificación).

Art. 73 ÁMBITO.

1. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Benirredrà.

1996-12-30 Ley 13-1996 de 30 de diciembre - Modifica art. 19 y 21 de la Ley de Carreteras del Estado
 1997-12-30 Ley 66-1997, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social
 1999-10-01 R.D. Ley 15-1999, de 1 de octubre referente al sector de hidrocarburos por el que se modifica el art 19-4
 2000-12-29 Ley 14-2000 de 29 de diciembre - Modifica los art 31 y 34 de la Ley de Carreteras del Estado
 2001-06-22 R.D. Ley 11-2001, de 22 de junio por el que se modifica el artículo 29 de la Ley 25-1988, de Carreteras
 2001-12-27 Ley 24-2001 de 27 de diciembre - Modifica los art 8 y 10 de la Ley de Carreteras del Estado
 2003-09-26 Real Decreto 1231-2003 Nomenclatura de carreteras y Catálogo de la Red del Estado
 2003-10-01 Corrección de erratas y error RD 1231-2003
 2003-10-08 OC 14-2003 aplicación de la nueva nomenclatura de AP y AV
 2003-11-06 Corrección de erratas y error del R.D. 1231-2003
 2009 Nomenclatura y Catálogo de Autopistas y Autovías. Consolidado 2009
 2015 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



2. Todas las normas de integración paisajística serán de obligado cumplimiento para aquellas actuaciones públicas o privadas que supongan una afección al paisaje. En consecuencia, los estudios de integración paisajística y programas de paisaje que no se aprueben conjuntamente con el Estudio de Paisaje del que forma parte del PGE, deberán cumplir con esta normativa y justificar su adecuación a la misma.

Art. 74 EFECTOS.

1. Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje serán obligatorias y ejecutivas para la Administración y particulares desde el momento en que entre en vigor la publicación de la aprobación definitiva del PGE
2. Las Normas de Integración Paisajística forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, pues constituyen determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto y, en particular, a la expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

Art. 75 VIGENCIA Y REVISIÓN.

1. Las determinaciones de esta normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivas a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 57 del TRLOTUP. Seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el documento de planeamiento que determine su derogación.
2. La revisión de la presente normativa sobre protección del paisaje se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que ha determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los mismos trámites seguidos para su aprobación.

Art. 76 INTERPRETACIÓN.

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento, utilizando siempre el Estudio de Paisaje como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.
2. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.



3. En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevaleciere la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.

Art. 77 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.

1. La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento, como administración que ha procedido a su redacción y aprobación.
2. El ejercicio de esta administración y gestión se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.

Art. 78 NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
3. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las construcciones y edificaciones las siguientes:
4. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
5. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
6. En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:
7. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.



8. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
9. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA.

Art. 79 NORMAS GENERALES

1. La implantación de usos y actividades capaces de generar impacto paisajístico deberá realizarse de manera que minimice el efecto negativo sobre el paisaje, incorporando las medidas de integración paisajísticas que sean necesarias.
2. En general, en las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, serán tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
3. Se prohíbe con carácter general la roturación de terrenos forestales, para establecimiento de nuevas áreas de cultivo, exceptuando la roturación de los terrenos incultos para la repoblación forestal, y en aquellos casos, debidamente justificados para la mejora paisajística y los destinados a la prevención de incendios forestales y gestión forestal.
4. Siempre que la realización de una obra vaya acompañada de la generación de taludes de desmonte o terraplén, será obligatoria la fijación de éstos mediante repoblación vegetal con especies propias de la zona o elementos naturales. Excepcionalmente cuando no existan otras soluciones, se podrán permitir las actuaciones de obra civil siempre que sean tratadas mediante técnicas de integración paisajística.
5. No se permiten las instalaciones que presenten colores inadecuados por su contraste con el entorno, excepto en aquellas en que sea imprescindible por razones de seguridad o de señalización institucional.
6. Se prohíbe, fuera de los suelos clasificados como urbanos, la instalación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con



finés publicitarios, incluyendo la publicidad apoyada directamente o establecida tanto sobre elementos naturales como sobre las edificaciones.

Art. 80 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y las construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno y bordes de cornisas salvo cuando formen parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Art. 81 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA VEGETACIÓN.

1. En las unidades de Paisaje forestal cualquier actuación con incidencia en el territorio:
 - A. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición de masa forestal, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
 - B. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
 - C. Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán



tratamientos silvícolas que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

Art. 82 INTEGRACIÓN VISUAL.

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
4. La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada una de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los valles, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo.
5. Con carácter general en entornos rurales y en el sistema de espacios abiertos, no se recomienda la instalación de elementos que limiten el campo visual, formen pantallas artificiales sobre las vistas más relevantes o rompan la armonía del paisaje.

Art. 83 INTEGRACIÓN DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES.

1. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
2. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la



comarca, o en su defecto, que presente un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

Art. 84 INTEGRACIÓN SONORA

1. En general, se tendrá en cuenta la emisión sonora tanto puntual como continua producida por la implantación de nuevas actuaciones en el ámbito territorial. Se deberán plantear medidas atenuantes o correctoras que minimicen la contaminación acústica.

Art. 85 INTEGRACIÓN LUMÍNICA

1. En general en las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
2. En general, se intentará evitar los acristalamientos en las actuaciones, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

SECCIÓN TERCERA. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN EL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y ZONA RURAL COMÚN

Art. 86 PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de ajardinamiento o arbolado, reurbanizaciones, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso, o como podría ser también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, y elementos análogos, o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a las determinaciones establecidas en este PGE y en el Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolla, así como a las siguientes normas de integración paisajística:

1. Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona, cuyas características se definen en la memoria del PGE y en el Catálogo de Protecciones.



2. Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona. Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas.
3. La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
4. No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno.
5. Se prohíben expresamente las pintadas, murales o grafitis sobre muros y tapias, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas y la empresa publicitadora o promotora de los eventos que se anuncien.
6. El arbolado existente en los viarios y espacios públicos deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono. Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

Art. 87 SUELO URBANO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN

1. En las zonas de elevada calidad paisajística e incidencia visual, se prohíben usos con incidencia negativa en el paisaje, tales como vallas publicitarias, acopio incontrolado de materiales, almacenamiento de contenedores, etc. En los restantes suelos no urbanizables, dichos usos preverán barreras visuales vegetales o de otra naturaleza mediante las cuales, desde los principales puntos de observación, queden suficientemente integrados.
2. Los nuevos bordes urbanos deben diseñarse bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el casco urbano consolidado en sus diferentes usos y el entorno agrario. En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
3. Primará la generación de nuevos espacios urbanos de calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa. En el caso de los sectores y las unidades de ejecución, el tratamiento de detalle de los nuevos bordes se realizará mediante un Estudio de Integración Paisajística que analice la incidencia visual del



desarrollo urbanístico y un Proyecto Técnico de Integración Paisajística que desarrolle la ejecución de las medidas concretas a aplicar.

Art. 88 SUELO URBANIZABLE

1. Se cuidará la integración paisajística de las nuevas edificaciones para minimizar la afección sobre el paisaje.

Art. 89 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA

En general, se mantendrá el paisaje agrícola característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje.

1. Se prohíbe la tala y arranque o descuaje de los cultivos leñosos con el fin de evitar la pérdida de suelo, biodiversidad y pérdida de calidad paisajística, a excepción de razones fitosanitarias, rejuvenecimiento de la plantación o por sustitución de la especie o variedad cultivada.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria, guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la explotación en la que hayan de instalarse.
3. Por su valor ecológico, paisajístico y de protección frente a la erosión y los incendios forestales, los terrenos agrícolas enclavados en zonas forestales que contengan cultivos leñosos y, en particular, los que el Plan Sectorial de Prevención de Incendios Forestales considere que actúan como cortafuegos, se favorecerá el mantenimiento de dichos cultivos.

SECCIÓN CUARTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE

Art. 90 NATURALEZA Y FINALIDAD DEL CATÁLOGO

1. La presente normativa tiene por objeto la protección, conservación y mejora de los elementos catalogados, mediante su defensa, fomento y cuidado.

Art. 91 ÁMBITO Y ALCANCE.

1. El Catálogo de Paisaje forma parte de la documentación con carácter normativo del presente PGE, y forma parte del Estudio de Paisaje.
2. Las presentes normas se incluirán en la Sección del Paisaje del Catálogo de Protecciones del municipio de Benirredrà y son de aplicación en su término municipal.



3. El Catálogo de Paisaje alcanza a los elementos catalogados sean de propiedad pública o privada. Sus normas quedan sometidas a las generales del Plan General Estructural y a la legislación general y sectorial que le afecten.

Art. 92 ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DEL PAISAJE

1. Las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos a los que se haya reconocido un valor alto o muy alto.
2. Algunos elementos incluidos en el Catálogo de Paisaje (espacios naturales, unidades o recursos paisajísticos) que poseen un alcance supramunicipal, se extienden más allá del límite del término municipal. En estos casos, tan sólo quedan integradas en el Catálogo de Paisaje las superficies de los elementos delimitadas dentro del municipio, sujetos a la aplicación de las correspondientes normativas y planes que les sean de aplicación.
3. En concreto, en el Catálogo de Paisaje se han incluido las siguientes Unidades de Paisaje y recursos paisajísticos con valor alto o muy alto:
 - UP 03 Serra Falconera

Art. 93 RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS

1. Cualquier uso que altere, modifique y/o destruya el valor paisajístico del elemento catalogado, se califica como incompatible.

SECCIÓN QUINTA. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

Art. 94 PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS O INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La Infraestructura Verde es un conjunto integrado y continuo de espacios en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural y visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí, que integra:
 - a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
 - b) La red que conforman los espacios naturales protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo en su caso sus áreas de amortiguación de impactos.



- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- d) Las Zonas Húmedas Catalogadas y las cavidades subterráneas incluidas en el correspondiente catálogo, tal y como se prevé en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.
- e) Los montes de Dominio Público y de Utilidad Pública o Protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente Catálogo, así como los terrenos que sean clasificados como Áreas de Suelo Forestal de Protección en el Plan de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana formulado en desarrollo de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana.
- f) Los espacios litorales de interés que no se encuentren incluidos en ninguno de los supuestos anteriores.
- g) Los espacios de interés cultural a los que se refiere el artículo 21.3 de la presente Ley.
- h) Las zonas que se encuentren sometidas a riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (Acuerdo de 28 de enero de 2003) y sus posteriores revisiones.
- i) Las zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, y que como tales sean definidas y delimitadas por la normativa de desarrollo de la presente Ley o, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.
- j) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente Ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada Infraestructura Verde, por su interés para la conservación del paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural, o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados, en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.
- k) Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



2. Aunque la inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto.
3. Necesariamente para cualquier implantación de nuevos usos en los suelos pertenecientes a la Infraestructura Verde será necesario elaborar un Estudio de Integración Paisajística que determine su adecuada localización y las medidas de integración a aplicar.

Art. 95 NORMAS ESPECÍFICAS PARA TERRENOS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

1. La infraestructura verde de Benirredrà tiene por función garantizar la preservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación del patrimonio cultural recogido en el PGE. Los elementos integrantes de la misma están descritos de forma gráfica y escrita en el PGE. La infraestructura verde aporta calidad de vida a los ciudadanos, acercando o integrando los espacios naturalizados y culturales a los ámbitos urbanos, mediante la creación de itinerarios seguros (peatonales y ciclistas) que conectan con parques y jardines urbanos.
2. En las zonas con alto valor paisajístico y en la Infraestructura Verde no se permite la implantación de nuevas instalaciones que alteren el paisaje. En el caso de ser necesarias, será necesaria la elaboración de un instrumento de paisaje que determine la medida en que las actuaciones pretendidas alterarían el paisaje y valide la adecuada localización dentro de la unidad de paisaje de alto valor o en la infraestructura verde.
3. En las unidades de paisaje de alto y muy alto valor delimitadas como en el Estudio de Paisaje del PGE primará la conservación activa de sus valores ecológicos y visuales, promoviendo las acciones necesarias para regenerar los elementos o espacios degradados y para fomentar el uso público ordenado del medio natural y del paisaje. Todo ello, de forma compatible con la protección y el desarrollo de las actividades productivas vinculadas a estas unidades de paisaje.
4. Para la regulación de los usos y actividades a desarrollar en las unidades de muy alto valor paisajístico, se estará a lo dispuesto en sus correspondientes instrumentos de ordenación y gestión y en la legislación vigente.
5. Las zonas verdes y dotacionales, parques, jardines y espacios libres urbanos que formen parte de la Infraestructura Verde ejercerán de elementos de conexión entre elementos y espacios de valor, ubicados en el interior del tejido urbano y en la zona periurbana. Como norma general, mantendrán los usos existentes. Se potenciará la creación de recorridos peatonales y ciclistas y la conexión con los existentes, fomentando así la movilidad sostenible en el municipio y el uso público recreativo del

paisaje. Las zonas verdes, parques, jardines y espacios libres ubicados en los bordes urbanos ejercerán de zonas de transición.

6. Los elementos de conexión son los espacios, normalmente lineales, definidos para interconectar los espacios y elementos de la Infraestructura Verde, facilitando la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes paisajes de valor.
7. Los elementos de patrimonio cultural pertenecientes a la ordenación estructural (BICs y BRLs) forman parte de la Infraestructura Verde y están sujetos a las determinaciones del Catálogo de Protecciones.

Art. 96 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS

CONDICIONES GENERALES

1. Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación de los espacios integrantes de la infraestructura verde. A tal fin:
2. Se procurará la agrupación de las infraestructuras lineales en pasillos y corredores, para evitar la creación sucesiva del efecto barrera y la formación de bolsas de espacios residuales.
3. Se tratará de mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje, evitando el confinamiento y descontextualización de los elementos patrimoniales, recogidos en el Catálogo de Paisaje, impidiendo el corte de acequias y caminos y manteniendo la continuidad de la red de itinerarios y caminos históricos de la huerta.
4. Se minimizará la afección la parcelario, adaptándose en la medida de lo posible a las características principales del paisaje y a la pendiente natural del terreno.
5. Se impedirá la ocultación de espacios de huerta de interés o la degradación del paisaje.
6. Se aprovechará la oportunidad, para poner en valor los recursos paisajísticos de los espacios de valor situados en la periferia de Benirredrà y mejorar la accesibilidad física y visual a los mismos.
7. Se procurará que los elementos que conforman la infraestructura verde sean acordes con el paisaje rural circundante, en particular aquellos que tienen una mayor relevancia visual como taludes, tableros de puentes, luminarias, señales y sistemas de vegetación.
8. Se procurará que, cuando las infraestructuras lineales cruce o atraviesen algún elemento de la Infraestructura Verde, deberá asegurar su permeabilidad para favorecer el tránsito de personas, vehículos no motorizados y animales, así como para garantizar la continuidad de los ecosistemas.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS



1. En la definición del trazado y diseño de los viales a implantar se primarán los criterios paisajísticos y visuales encaminados a conservar los elementos singulares existentes, minimizar los movimientos de tierra generados y los terraplenes resultantes, evitar la segregación territorial o efecto barrera del paisaje, evitar la creación de espacios marginales, etc.
2. En su diseño, se reservarán zonas para la introducción de elementos vegetales y mobiliario urbano de calidad que doten de valor al nuevo espacio lineal generado. Se deberá prever también un itinerario para el tránsito peatonal y ciclista que, paralelo a la vía, ejerza de alternativa de movilidad sostenible y vincule la infraestructura viaria al uso público-recreativo.

DELIMITACIÓN DE BORDES URBANOS NÍTIDOS A TRAVÉS DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

1. Las infraestructuras viarias que actúan de borde de separación entre los espacios urbanos y la zona rural contigua, ya sean bordes existentes o previstos para el PGE, conforman un elemento de contención de los futuros elementos urbanos.
2. Los bordes urbanos nítidos definidos por estas infraestructuras viarias, se diseñarán y dotarán de un tratamiento adecuado como zonas de transición, colindantes con espacios verdes y áreas de huerta con un elevado valor cultural, paisajístico y visual. Para ello, se propone un diseño que busque, facilitar la conexión con el tejido urbano, reservando espacios para el tránsito peatonal y ciclista, y utilizando vegetación para la separación física entre carril bici y aceras, que se puede alternar con elementos de mobiliario urbano.
3. En puntos estratégicos del territorio, próximos a caminos e itinerarios que den acceso al casco urbano podrán ubicarse miradores, donde se concentrará mobiliario urbano de calidad para el esparcimiento y paneles explicativos de las visuales ofrecidas, de los itinerarios existentes o del patrimonio cultural y rural próximo.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

1. Se diseñarán corredores para la instalación conjunta de infraestructuras necesarias para el transporte de energía (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.) o para conducciones de agua, minimizando así la incidencia y fragmentación visual producida. Siempre que sea posible, se procurará soterrar las líneas eléctricas aéreas, siendo esto obligatorio para las líneas de baja tensión en suelo urbano. En cualquier caso, los apoyos de las líneas eléctricas aéreas de media tensión, evitarán la afección a elementos patrimoniales.
2. La situación y diseño de las antenas y repetidores propios de las infraestructuras de telecomunicaciones, deberá integrarse en el paisaje.
3. Se podrá utilizar sistemas individuales de producción de energías renovables en edificaciones aisladas, al servicio de las mismas. Para ello, las instalaciones deberán



diseñarse de forma que queden integradas en la construcción y, de ese modo, producir la mínima afección al paisaje.

Art. 97 NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE ALTA PERMEABILIDAD Y BUENA CALIDAD DE LAS AGUAS

1. En las zonas de alta permeabilidad y buena calidad de las aguas, delimitadas como área estratégica 1 en la “cartografía territorial de los suelos críticos para la recarga de acuíferos dentro del marco de la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio en la Comunitat Valenciana” no se podrán implantar nuevos usos ganaderos, atendiendo al riesgo de contaminación del acuífero afectado y de conformidad con lo establecido en las directrices 38 y 41 de la ETCV.
2. Las áreas para la recarga de acuíferos forman parte de la Infraestructura Verde.

CAPÍTULO NOVENO: MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

Art. 98 CALIDAD DEL AIRE

Con el fin de cumplir con la normativa vigente respecto a los niveles de emisión de partículas a la atmósfera y con el fin de minimizar la producción y dispersión del polvo generado, durante las obras de consolidación del suelo urbano se aplicarán las siguientes medidas:

Se efectuarán riegos periódicos de los caminos que soporten el tráfico rodado y de los acopios de material durante la construcción. Estos riegos se realizarán en el momento en que la emisión de partículas se haga perceptible.

Para minimizar la generación de polvos, en los caminos utilizados durante las obras se prohibirá circular a más de 20 Km/h.

Control del polvo durante el transporte del material desde su lugar de procedencia hasta las zonas de las obras.

Máximo control durante los períodos de fuerte viento.

Art. 99 PREVENCIÓN DEL RUIDO

Durante las obras se adoptarán las medidas y dispositivos, en maquinarias y equipos relacionados con la construcción, que disminuyan al máximo los niveles de ruido generados por éstos. Para ello se procederá a la revisión y control periódico de los silenciosos de los escapes, rodamientos, engranajes y mecanismos en general de la maquinaria.



El proyecto de construcción deberá incorporar un estudio de ruidos con el fin de determinar el nivel sonoro que provoca en su entorno y definir las medidas correctoras adecuadas.

Art. 100 PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

En los terrenos forestales incendiados, le será de aplicación lo previsto en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de Montes, el artículo 59 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana y el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del TRLOTUP.

En el desarrollo del PGE se debe tener en cuenta como planificación sectorial, la existente en materia de prevención de incendios forestales, y el Plan local de prevención de incendios forestales del término municipal. En esta planificación quedan recogidas las infraestructuras de prevención de incendios forestales existentes y/o planificadas (áreas cortafuegos, puntos de agua y viales), las cuales no deben ser interrumpidas por la planificación propuesta, debiendo garantizar en todo momento la operatividad de éstas e indicando las medidas necesarias para ello, priorizando, en todo caso, las labores de prevención y extinción de incendios forestales.

En todo el ámbito ordenado por el PGE se estará a lo establecido en el TRLOTUP, concretamente, a las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable, a la Disposición Adicional Séptima y las medidas contempladas en el Anexo XI.

La delimitación de la cartográfica de las urbanizaciones, núcleo de población, edificación o instalación susceptible de sufrir riesgo de incendio forestal por estar situadas en terrenos forestales o en zona de influencia forestal será la elaborada por la Dirección General de Prevención de Incendios Forestales de la Generalitat.

Así mismo, se estará a lo establecido 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 o en sus inmediaciones o normativa que lo sustituya.

Art. 101 MOVIMIENTO Y TRATAMIENTO DE LA TIERRA

Se respetará al máximo la topografía del terreno existente.

Se procederá al acondicionamiento y regularización de perfiles en los terrenos afectados, como bordes de caminos, zanjas, vertederos eventuales de tierras, etc. En dicha regularización se conseguirán perfiles suaves adaptados a la topografía del terreno y de esta manera se evitará la posibilidad de que se desencadenen procesos erosivos.



Los terrenos que tras la finalización de las obras y su regularización se destinen a tierras de labor (como eran en origen) deberán ser roturadas, evaluándose en su momento la posibilidad de incorporar tierra vegetal para asegurar un rendimiento similar al inicial.

Para evitar el riesgo de erosión, se empleará maquinaria adecuada durante las labores de construcción, procurando realizar el mínimo movimiento de tierra necesario.

Respecto a los movimientos de tierras se procurará el mayor aprovechamiento posible de los excedentes de las mismas, empleándolos en rellenos de caminos, huecos dejados por la obra, etc.

La tierra vegetal o capa superior fértil procedente de los movimientos de tierra será retirada y almacenada. Esta tierra se utilizará posteriormente para el cubrimiento de superficies desnudas originadas por las obras (bordes de cunetas, taludes de caminos, plataformas, etc.).

Se pondrá especial cuidado en evitar la ocupación de barrancos, zonas de escorrentía o zonas con vegetación natural, bien por vertidos bien por tránsito de maquinaria.

Art. 102 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

Se prohíbe con carácter general, salvo mediante proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas:

- Los usos y actividades que no garanticen un sistema de canalización estanca y/o depuración de vertidos. Este requisito será exigible en las solicitudes de licencia de obra cuando lo que se pretenda sea ejecutar una vivienda en el núcleo urbano principal y en cualquiera de las tres urbanizaciones incluidas en suelo urbano. También se exigirá en los planes especiales o actuaciones de minimización de impacto, ya sea para la legalización individual o colectiva o colectiva de viviendas en suelo no urbanizable.
- Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
- Toda edificación a menos de 30 metros de la línea de máxima capacidad.
- Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.
- Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
- Los vertidos de aceites lubricantes y cualquier otro producto tóxico procedente de la maquinaria o de las instalaciones.
- La ubicación de acopios en aquellos lugares que puedan ser zonas de recarga de acuíferos o en los que, por infiltración se pudiera originar contaminación de las aguas superficiales o alteración de la red de drenaje.
- La construcción de sótanos o semisótanos.



- La implantación de usos y actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, la biodiversidad o los caudales mínimos medioambientales, en particular las que puedan rebajar la calidad de las tierras o facilitar la contaminación o la erosión, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.
- La quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal de productos contaminantes, los vertidos libres y la acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.
- Actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe en la zona de flujo preferente de los cauces, conforme al Art. 9 del RDP Hidráulico.
- En las riberas fluviales se fomentarán actuaciones de revegetación con especies similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano, conforme a la Directriz 44.3.a de la ETCV.
- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones a menos de 20 m del deslinde del DPH en Suelo Urbano (salvo en las ya previstas en la Ordenación Pormenorizada), y a menos de 50 m en Suelo No Urbanizable, conforme a la Directriz 44.3.b de la ETCV.

En caso de vertido accidental de alguna sustancia contaminante, se procederá a la retirada de la capa de suelo afectada y se entregará a gestor autorizado.

Art. 103 VEGETACIÓN

Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal, debiéndose proceder a la terminación de las obras, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal.

Las superficies desnudas que queden tras las obras, no destinadas a usos agrícolas como bordes de caminos, deberán ser sembradas con una mezcla de semillas de especies características de la zona. Esta medida tiene como objetivo evitar los procesos erosivos y facilitar la recuperación de la vegetación natural en estas superficies.

Realización de un Plan Local de prevención de incendios para proteger la vegetación natural.

Art. 104 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados al entorno natural y cultural, lo que implica, una definición de tipología edificatoria en sintonía con la construcción tradicional de la zona.



Las construcciones y edificaciones de nueva planta, al igual que las actuaciones de rehabilitación y reconstrucción, deberán adoptar como criterio general las tipologías características de la zona. Se protegerán especialmente las construcciones históricas y tradicionales, evitando la importación de tipologías ajenas y la pérdida de los límites de definición entre el casco histórico y la nueva edificación.

La rehabilitación o reconstrucción de edificaciones preexistentes deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

No se permiten las instalaciones que presenten coloridos inadecuados por su contraste con el entorno, debiendo adecuarse el color de las edificaciones a la Carta de Colores del POP.

Con carácter general, se prohíbe la instalación de elementos que limiten el campo visual o rompan la armonía del paisaje, tales como vertederos o puntos de almacenamiento permanente o temporal de residuos de cualquier tipo u otras instalaciones o equipamientos ajenos al entorno paisajístico rural.

Serán de obligado cumplimiento las normas de integración paisajística incluidas en estas Normas Urbanísticas y en el Estudio de Paisaje del PGE

Art. 105 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Como medida preventiva que beneficia a la fauna se plantea la realización de las obras fuera del período reproductivo de las especies más sensibles.

Art. 106 PATRIMONIO

Durante las obras y en las zonas señaladas en la Sección Cultural del Catálogo de Protecciones, se realizará un seguimiento arqueológico dirigido por un técnico especializado, con la finalidad de localizar y valorar los posibles hallazgos que surjan, determinando las medidas oportunas a adoptar. La regulación detallada de este tipo de actividades, así como las condiciones de excepcionalidad, están recogidas en los capítulos 2 y 3 del Título I de las Normas Urbanísticas del Catálogo de Protecciones.

Art. 107 GESTIÓN DE RESIDUOS

Se prohíbe arrojar o abandonar cualquier tipo de desecho (restos de obra, basuras, etc.) en el lugar de las obras. Se habilitarán puntos de recogida de basura para depósito de los restos, que deberán ser transportados y vertidos a los lugares autorizados.



En caso de que se realice alguna operación de mantenimiento de maquinaria o equipos, se procederá a la retirada del aceite mineral, baterías y otros elementos contaminantes, y se entregará a un gestor autorizado.

Se definirán, si fuera necesario, escombreras y zonas de vertido, las cuales si se sitúan en el entorno de la obra deberán ser integradas en el medio sin que se produzcan afecciones paisajísticas. Esta integración consistirá en el reperfilado de las superficies, aporte y extensión de una última capa de tierra vegetal y posterior revegetación de la superficie, empleándose una mezcla de semillas adecuada.

En el desarrollo y ejecución del Plan General Estructural y del Plan de Ordenación Pormenorizada deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones del Decreto 55/2019, de 5 de abril del Consell, que aprueba la revisión del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCVA), plan prorrogado mediante Acuerdo del Consell de fecha 23 de diciembre de 2022, o normativa que lo sustituya:

- Art. 14. Planes locales de gestión de residuos domésticos y asimilables.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 20. Ecoparques.
- Art. 41. Adaptación de los planeamientos urbanísticos en revisión.

Art. 108 GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En los colectores generales, tanto existentes como futuros que se planifiquen, se deberá establecer una servidumbre de ocupación en los terrenos por los que transcurran o se diseñen. Las condiciones de la servidumbre para mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, de la infraestructura de saneamiento se establecerá con estos criterios:

1. La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.

La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
2. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
3. Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.



CAPÍTULO DÉCIMO: COORDINACIÓN CON EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Art. 109 PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO⁹

Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de patrimonio. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.

Art. 110 ADVERTENCIA PATRIMONIAL GENÉRICA

En virtud del artículo 63.1 de la LPCV, si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

⁹ Los artículos 82 y 83 de este Plan General Estructural figuran también como artículos 23 y 24 del Catálogo de Protecciones.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

TÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





CAPÍTULO PRIMERO: SEGÚN SU ADECUACIÓN

Art. 111 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los **usos se clasifican** en:

Uso Dominante: Es el uso predominante en una zona o sector del territorio, definiendo su destino o carácter.

Uso Compatible: Es el uso admitido en una zona por no considerarlo contradictorio con el uso dominante.

Uso Prohibido: Es el uso no admitido, en la zona, por no ser compatible con el uso dominante.

Uso Complementario: Es el uso que necesariamente pueda o deba acompañar al uso dominante o al compatible, en la porción que se establezca y en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y la legislación vigente.

Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración.

Art. 112 REFERENCIA A NORMATIVA REGULADORA DE ACTIVIDADES CALIFICADAS, ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

- a) En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el DECRETO 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección y a la ORDEN 9/2015 de 30 de marzo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el protocolo de vigilancia y control para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de autorizaciones ambientales integradas y licencias ambientales en instalaciones de la Comunitat Valenciana, o normas legales que las sustituyan. Igualmente será de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos, es decir, la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normas legales que las sustituyan y el DECRETO 131/2018, de 7 de septiembre, del Consell, de modificación del Decreto 143/2015 o normativa que lo sustituya.



- b) Se podrá limitar, e incluso declarar como incompatible, la implantación de un uso permitido, para evitar la saturación mediante la obligación de guardar distancias de separación.

CAPÍTULO SEGUNDO: SEGÚN SU NATURALEZA

Art. 113 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

Según su naturaleza se distinguen los siguientes **usos**: público, colectivo y privado.

Público. Aquel uso que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, cuya gestión se desarrolla por la Administración pública para beneficiar a la comunidad.

Colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

Privado. Es el uso desarrollado por los particulares, en bienes de titularidad privada.

En todo caso, cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

CAPÍTULO TERCERO: SUELO DOTACIONAL

Art. 114 CONDICIONES GENERALES.

Con carácter general todos los suelos destinados a dotaciones de titularidad pública o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, tomarán como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este Plan. Sin perjuicio de lo anterior el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de ésta, otra configuración, volumetría o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.

Asimismo, en los edificios ya existentes a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación la reserva de plazas de aparcamiento.

Con relación a la implantación de energías renovables, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 del DECRETO LEY 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica o normativa que lo sustituya.

**Art. 115 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.**

Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se han definido atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a). Comunicaciones:

- Red viaria **(CV)**.
- Red viaria tránsito **(CVT)**.
- Red viaria prioridad peatonal **(CVP)**.
- Red ferroviaria **(CF)**.
- Aparcamientos **(CA)**.

b). Zonas verdes:

- Parques **(VP)**.
- Jardines **(VJ)**.
- Áreas de juego **(VA)**.
- Espacios libres **(EL)**.

c) Equipamientos:

- Deportivo-Recreativo **(QD)**
 - QD-DEP Deportivo
 - QD-RCR Recreativo
- Educativo-Cultural **(QE)**
 - QE-DOC Centro docente
 - QE-CUL Centro cultural
 - QE-REL Religioso
- Sanitario-Asistencial **(QS)**
 - QS-SAN Sanitario
 - QS-ASI Asistencial
- Administrativo-Institucional **(QA)**
 - QA-EST Administrativo estatal
 - QA-AUT Administrativo autonómico
 - QA-LOC Administrativo local
- Infraestructura-Servicio Urbano **(QI)**
 - QI-HID Infraestructuras hídricas
 - QI-TRA Transportes
 - QI-SUR Servicios urbanos (Cementerio, matadero, lavadero, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)
 - QI-RES Gestión de residuos (depuración, ecoparques, etc.)
- Residencial dotacional **(QR)**: viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
- Dotacional múltiple **(QM)**: reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.



En el Plan General se identifica cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra "P" o "S" según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.

Art. 116 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

Los usos dotacionales se localizarán prioritariamente sobre las parcelas destinadas a su uso específico. Sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

En caso de tener definida su edificabilidad de modo geométrico se ajustará a ésta, salvo modificación mediante Estudio de Detalle.

La altura máxima y el número máximo de plantas no superará las máximas establecidas para usos privados en las zonas adyacentes; la edificabilidad máxima será la correspondiente al uso residencial de la zona pudiendo variarse, en caso de necesidad, en más o en menos del 20%. Esta norma no regirá para el uso educativo, en cuyo caso se estará a los parámetros exigidos por la Conselleria correspondiente y recogidos en este plan.

En edificaciones entre medianeras o integradas en manzanas se aplicarán las condiciones de número máximo de plantas de las parcelas adyacentes, sin que sea de aplicación el límite para la profundidad edificable.

En la definición de los siguientes parámetros se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana:

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Art. 117 PREFERENCIA PÚBLICA.

Los equipamientos comunitarios, destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en el Plan a esta finalidad, y de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación. Los usos dotacionales públicos se entienden permitidos en todas las zonas, de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo o rurales, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente, salvo prohibición expresa en la zona en la que se encuentre. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Anexo IV del TRLOTUP, las particulares del presente capítulo según su uso y las que resulten de aplicación en la Zona a la que pertenezca.



La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable. Salvo disposición específica en contrario, atañe a la totalidad del inmueble, sin exclusión alguna.

Art. 118 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario conservarán la calificación de suelo dotacional, salvo que, previo informe de la Conselleria competente por razón de la materia se justifique la innecesaridad de destinar las mismas a dichos fines, en cuyo caso se destinarán a otros usos públicos o de interés social.

Mientras el Plan no se modifique deberán dedicarse al uso o usos concretos en él previstos, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transporte.

La modificación o sustitución de un uso dotacional público previsto en el plan requerirá la tramitación de una Modificación Puntual del mismo, ajustada a lo establecido en el artículo 67 del TRLOTUP

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 119 ZONAS VERDES (VP), (VJ) y (VA) Y ESPACIOS LIBRES (EL)

1. Definición.

Ordenanza que regula las zonas declaradas en el Plan General como zonas verdes y espacios libres.

Las **zonas verdes** que se considerarán son:

VP Parque.

VJ Jardín.

VA Área de Juego.

EL Espacios libres.



2. Condiciones de volumen.

CERRAMIENTOS

Tendrán una altura máxima de 0,50 m., si se trata de elementos opacos. Se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta 3,0 m. de altura total.

EDIFICABILIDAD

Se admiten el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1 | VIVIENDAS: | Uso prohibido |
| 2 | INDUSTRIAL: | Uso prohibido |
| 3 | ALMACENES: | Uso prohibido, excepto si está vinculado a la explotación de la zona verde |
| 4 | ASISTENCIAL: | Uso permitido |
| 5 | COMERCIAL: | Permitidos pequeños puestos de artículos para niños, pájaros, flores y similares con un volumen máximo total de 20 m ³ . |
| 6 | DEPORTIVO: | Uso permitido |
| 7 | DOCENTE: | Uso permitido |
| 8 | ESTACIONES DE SERVICIO: | Uso prohibido |
| 9 | GARAJE-APARCAMIENTO: | Uso prohibido |
| 10 | HOTELERO: | Uso prohibido |
| 11 | OCIO Y RECREO: | Uso prohibido, excepto el Grupo A, categoría primera. |
| 12 | OFICINAS: | Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque. |
| 13 | RELIGIOSO: | Uso prohibido |
| 14 | SANITARIO: | Uso prohibido. |



- 15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:** Uso prohibido
- 16 SOCIO CULTURAL:** Uso permitido
- 17 TANATORIO:** Uso prohibido
- 18 OTROS SERVICIOS:** Se permite la instalación de almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.
- La ubicación de centros de transformación requerirá la previa aceptación por parte del Ayuntamiento

Art. 120 EDUCATIVO - CULTURAL (QE)

1. Definición.

Ordenanza que regula las construcciones e instalaciones de carácter docente, cultural o religioso, sus anejos y similares ubicadas en suelo definido en el Plan con el uso Educativo o Cultural, así como las reservas específicas efectuadas a tal fin, centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Los **usos educativo-culturales** que se consideran son:

QE-DOC Centro docente

QE-CUL Centro cultural

QE-REL Religioso

El uso educativo comprende aquellas actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles, a desarrollar en lugares tales como los centros docentes y otros servicios de análoga finalidad.

A su vez, el uso cultural comprende aquellas actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en lugares tales como las bibliotecas, los museos, las salas de exposición, los archivos, los teatros y los auditorios, los centros de investigación, etc. También engloba las actividades de relación social como por ejemplo las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

El uso religioso comprende aquellas actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

2. Condiciones de volumen

Para QE-DOC.

Se estará a lo exigido por el *Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas para este tipo de equipamientos o normativa que lo sustituya*. Dichos parámetros son:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\leq 1,00 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≤ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

A las parcelas de competencia de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, se les eximirá del cumplimiento de los posibles condicionantes sobre estos mismos parámetros establecidos en las NNUU para la Zona. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que, no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .

Para QE-CUL y QE-REL.

Para las instalaciones existentes que se recogen con este mismo destino en el Plan y que no se encuentren fuera de ordenación en lo que se refiere a alineaciones exteriores se conservan sus características actuales.

En aquellos casos en que se trate de solares entre medianerías o zonas que no comprendan una manzana completa, será de aplicación la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos, tanto para el volumen como para las alturas, fondo edificable y demás condiciones constructivas.

Previo Estudio de Detalle, podrá proponerse diferente ordenación del volumen calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda, teniendo en cuenta que debe resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras ordenanzas, y que no podrá sobrepasarse la altura máxima permitida por la ordenanza de la zona ya citada

En el contacto con zonas verdes públicas, éstas se considerarán a todos los efectos como calles peatonales.



Para zonas de uso exclusivo (**manzanas completas**) serán de aplicación las siguientes condiciones: (Salvo indicación expresa del plano de volumetría de manzanas).

ALTURA

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

EDIFICABILIDAD

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

OCUPACIÓN DE PARCELA

Excepto para las edificaciones existentes, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza en que se encuentre el inmueble.

Art. 121 INFRAESTRUCTURAS - (QI)

1. Definición.

Ordenanza que regula las dotaciones destinadas a cualquier equipamiento que se considere necesario y al servicio de la zona correspondiente, tales como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte, infraestructura radioeléctrica y otras análogas.

Las **infraestructuras y servicios urbanos** considerados son:

QI-HID Infraestructuras hídricas

QI-TRA Transportes

QI-SUR Servicios urbanos (Cementerio, suministro eléctrico, telecomunicaciones, gas, etc.)

QI-RES Gestión de residuos (depuración, ecoparques, etc.)

2. Condiciones de volumen.

Las condiciones de edificabilidad, alturas, etc., serán las específicas del uso a que se destine y subsidiariamente los específicos del área de que se trate. Si no vinieran concretados se ajustarán a los medios del sector en que se ubica. A tal fin se redactará el pertinente instrumento de planeamiento.

Nunca superarán los propios de la ordenanza de la zona.



EJECUCIÓN

Para la ejecución de los equipamientos que se prevean será preceptivo un Estudio de Detalle previo pormenorizado en el que se expliciten las razones que aconsejen tal ubicación y las ventajas de servicio público que reportan.

CONDICIONES ESPECIALES

En cualquier caso, para parcelas de más de 4.000 m² al menos el 20% debe destinarse a zona verde.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1 VIVIENDAS: | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (Conserje, guarda, etc.). |
| 2 INDUSTRIAL: | Uso prohibido. |
| 3 ALMACENES: | Permitido ligado a la actividad. |
| 4 ASISTENCIAL: | Uso prohibido |
| 5 COMERCIAL: | Uso prohibido. |
| 6 DEPORTIVO: | Uso prohibido. |
| 7 DOCENTE: | Uso prohibido |
| 8 ESTACIONES DE SERVICIO: | Permitido. |
| 9 GARAJE-APARCAMIENTO: | Permitido ligado a la actividad. |
| 10 HOTELERO: | Uso prohibido. |
| 11 OCIO Y RECREO: | Uso prohibido. |
| 12 OFICINAS: | Uso prohibido. |
| 13 RELIGIOSO: | Uso prohibido |
| 14 SANITARIO: | Uso prohibido |
| 15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: | Permitido. |
| 16 SOCIO CULTURAL: | Uso prohibido. |



17 TANATORIO:

Permitido

4. Condiciones especiales para el uso de las infraestructuras de depuración¹⁰ y vertido

ÁREA DE RESERVA Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA ESTACIÓN DEPURADORA: Es la zona grafiada en los planos de ordenación del PGE y está destinada a posibles ampliaciones o mejoras, en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

ÁREA DE RESERVA Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE LOS COLECTORES: Es la zona grafiada en los planos de ordenación del PGE y está destinada a posibles ampliaciones o mejoras, en la que se excluye la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos. Los colectores generales, tanto existentes como futuros que se planifiquen, se deberá establecer una servidumbre de ocupación en los terrenos por los que transcurran o se diseñen. Las condiciones de la servidumbre para mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, de la infraestructura de saneamiento se establecerá con estos criterios:

- a) La servidumbre establecida para el mantenimiento y conservación de infraestructuras de saneamiento corresponde a la franja ocupada por la conducción más 2,5 metros a ambos lados de la conducción.
- b) La servidumbre estará sujeta a los siguientes condicionantes:
 - Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares a una profundidad superior a 0,50 m, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de servidumbre permanente.
 - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento de la conducción y sus instalaciones anexas.
 - Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.

5. Condiciones especiales para el uso de cementerio

En el caso de necesitarse ampliar el cementerio, conforme al artículo 43 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell (modificado por el 24 del Extracto del DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell), la idoneidad del terreno elegido se acreditará mediante un estudio hidrogeológico. Además, en caso de ampliación el cementerio deberá dotarse de una depuradora de filtro biológico y disponer de autorización de

¹⁰ Condiciones aplicables a nuevas estaciones a implantar en el término municipal, ya que la depuración de las aguas residuales generadas en este municipio se produce en Sagunto.



vertido de la Confederación Hidrológica del Júcar. La implantación de nuevos servicios que incrementen el vertido de aguas residuales a la red de saneamiento municipal requerirá de un estudio específico del funcionamiento y estado de la actual E.D.A.R. que determinará, en su caso, la necesidad de su ampliación.

El uso del cementerio está sujeto además a las siguientes determinaciones:

Normas de uso y aprovechamiento

1.-Uso.- El uso será el de cementerio, admitiéndose la ejecución de todas aquellas sepulturas (nichos, panteones, columbarios, tumbas y zonas de enterramiento de otros cultos), osarios, edificios de servicios generales (incluidas las instalaciones de agua potable y servicios higiénicos), tanatorio (según programa constructivo, que incluye depósito de cadáveres, sala de autopsias, salas de velatorios, sala multirrito y servicios funerarios complementarios, incluso la posibilidad de implantación de un horno crematorio en un futuro), así como, en general, todas las instalaciones que en cada momento autorice la normativa sobre policía sanitaria mortuoria.

3as zonas no ocupadas por la edificación se destinarán a circulación rodada y 4eatonal interior, ajardinamiento, esparcimiento de cenizas y enterramiento de restos 5umanos.

6.- Condiciones de la edificación. - Las edificaciones que se implanten en la zona correspondiente serán, estrictamente, las previstas en el correspondiente Proyecto de obras (teniendo en cuenta que se podría llegar a reservar superficie para la posible implantación de un horno crematorio en un futuro).

El Proyecto deberá observar las siguientes determinaciones:

- a.- La altura máxima de las edificaciones destinadas a sepulturas será de cuatro (4) metros, con disposición en 4 filas.
- b.- La altura máxima de las edificaciones no destinadas a sepulturas será de siete (7) metros, medidos desde la rasante definitiva del terreno en contacto con la edificación.
- c.- El número de plantas de las edificaciones no destinadas a sepulturas será el de dos (2) plantas.

3.- Condiciones estéticas. - El Proyecto de obras que se redacte resolverá de forma adecuada la conexión con el recinto actual y se integrará en el paisaje, de modo que exista interrelación entre los espacios interiores y el espacio exterior, superando el modelo tradicional de cementerio como espacio cerrado sobre sí mismo y aislado del espacio exterior. Preverá el empleo de materiales adecuados para el tratamiento de los diferentes espacios del nuevo cementerio de modo que sean acordes con el entorno de suelo no urbanizable en que se emplaza, siendo preceptivo, en todo caso, el empleo de materiales y colores neutros.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



4.- Saneamiento y vertido. - La implantación de nuevos servicios que incrementen el vertido de aguas residuales, requerirá un estudio específico del funcionamiento y estado de la actual E.D.A.R. que determinará, en su caso, la necesidad de su ampliación.

5.- Otras condiciones. - El Proyecto de obras que se redactare tendrá en cuenta las observaciones y recomendaciones contenidas en los documentos complementarios del presente PGE y según los requisitos técnicos requeridos por el ayuntamiento para la redacción del Proyecto Constructivo.

Normas aplicables a las instalaciones cercanas.

La implantación de las siguientes instalaciones se podrá efectuar observando las distancias que respectivamente se indican, medidas desde el punto más cercano a ellas del perímetro de la zona reserva para uso cementerio

- a) Extracción de agua potable, 20 metros.
- b) Canalizaciones y conducciones generales de servicios, 5 metros.
- c) Centros de transformación eléctrica aislados, 10 metros.
- d) Líneas eléctricas de alta y media tensión, 10 metros.

Para la implantación de tales instalaciones se deberán obtener las licencias y autorizaciones precisas, observándose las disposiciones de aplicación contenidas en el planeamiento general vigente.

Normas aplicables a las construcciones, instalaciones y edificaciones existentes.

1.- Las construcciones, instalaciones y edificaciones existentes, en su caso, en el ámbito territorial que el presente PGE reserva para uso cementerio se demolerán si su mantenimiento impide la ejecución de las previsiones del posible Proyecto de ampliación del cementerio.

2.- En los demás casos, se considerarán fuera de ordenación si no se ajustan a las determinaciones del presente artículo y en ellas sólo se podrán realizar obras de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber legal de conservación.

6. Condiciones especiales para el uso de tanatorio

Se estará a lo dispuesto en:

- El Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 20 de julio de 1974, aprobado por el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, y desarrollado en la Comunidad Valenciana, por Decreto 12/1995, de 10 de enero, del Consell de la Generalitat.
- La Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramiento en cementerios municipales y la Ley 14/1986, de 25 abril, General de Sanidad (Art. 42.3º.e).



- El Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana., y que deroga el Decreto 80/1993].
- DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, texto refundido sobre disposiciones legales de Régimen Local real decreto 781/86; el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales, y demás normas que configuran el régimen local sustantivo y sectorial en las materias incidentes.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Se entiende por tanatorio al lugar, distinto al que ocurrió el óbito, fuera de los cementerios, con instalaciones donde el difunto pueda ser preparado mediante técnicas de estética o tanatopraxia, o simplemente sea expuesto, para que familiares y allegados puedan verlo hasta su inhumación.

Características generales de los tanatorios:

1. Los tanatorios se ubicarán en edificio de uso exclusivo o en las plantas bajas de edificaciones existentes.
2. El público y los cadáveres tendrán accesos independientes.
3. Circulación interior y dependencias. Las estancias de tránsito y permanencia de público tendrán accesos y circulaciones independientes de las de tránsito, permanencia, tratamiento y exposición de los cadáveres.
4. Los tanatorios estarán en disposición de prestar los servicios ofertados, garantizando un adecuado nivel de higiene y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
5. Los tanatorios dispondrán de las estancias e instalaciones mínimas previstas en la legislación vigente.

Los tanatorios dispondrán de acceso de vehículos de forma que las operaciones de carga y descarga de cadáveres no se realicen en espacio público exterior.

Los tanatorios no podrán utilizar las plantas de sótano o semisótano, para actividades que requieran, por motivos laborales o de estancia, la permanencia de personas.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.
La Secretaria-Interventora,

Art. 122 DOTACIONAL DEPORTIVO-RECREATIVO(QD)

1. Definición.

Ordenanza que regula las instalaciones y zonas declaradas en el Plan de uso recreativo deportivo.

Los **usos recreativo deportivo** que se consideran son:

QD-DEP Deportivo

QD-RCR Recreativo

2. Condiciones de volumen.

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

EDIFICABILIDAD

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

OCUPACIÓN DE PARCELA

Se estará a lo exigible en función de la actividad a desarrollar en el centro deportivo-recreativo.

2. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

- | | |
|-----------------------|--|
| 1 VIVIENDAS: | Se permitirá el uso de vivienda cuando se destine al personal que deba guardar el centro (conserje, guarda, etc.). La superficie construida destinada a vivienda nunca será superior al 10% de la superficie construida total. |
| 2 INDUSTRIAL: | Uso Prohibido. |
| 3 ALMACENES: | Uso Prohibido. |
| 4 ASISTENCIAL: | Uso Prohibido. |
| 5 COMERCIAL: | Permitida exclusivamente la instalación de bares y cafeterías para uso de los deportistas y espectadores. |



- | | |
|--------------------------------------|--|
| 6 DEPORTIVO: | Permitido en todas sus formas con sus instalaciones correspondientes. |
| 7 DOCENTE: | Uso Prohibido. |
| 8 ESTACIONES DE SERVICIO: | Uso Prohibido. |
| 9 GARAJE-APARCAMIENTO: | Permitidos en su categoría 1ª y 2ª ligados a las instalaciones deportivas. |
| 10 HOTELERO: | Uso prohibido, excepto ligado a la actividad deportiva. |
| 11 OCIO Y RECREO: | Permitido el tipo A ligado a la instalación deportiva |
| 12 OFICINAS: | Permitido ligado a la actividad deportiva. |
| 13 RELIGIOSO: | Uso Prohibido. |
| 14 SANITARIO: | Permitido ligado a la actividad deportiva. |
| 15 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: | Permitido ligado a la actividad deportiva. |
| 16 SOCIO CULTURAL: | Permitido ligado a la actividad deportiva. |
| 17 TANATORIO: | Uso Prohibido. |



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

TÍTULO TERCERO: FICHAS DE ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



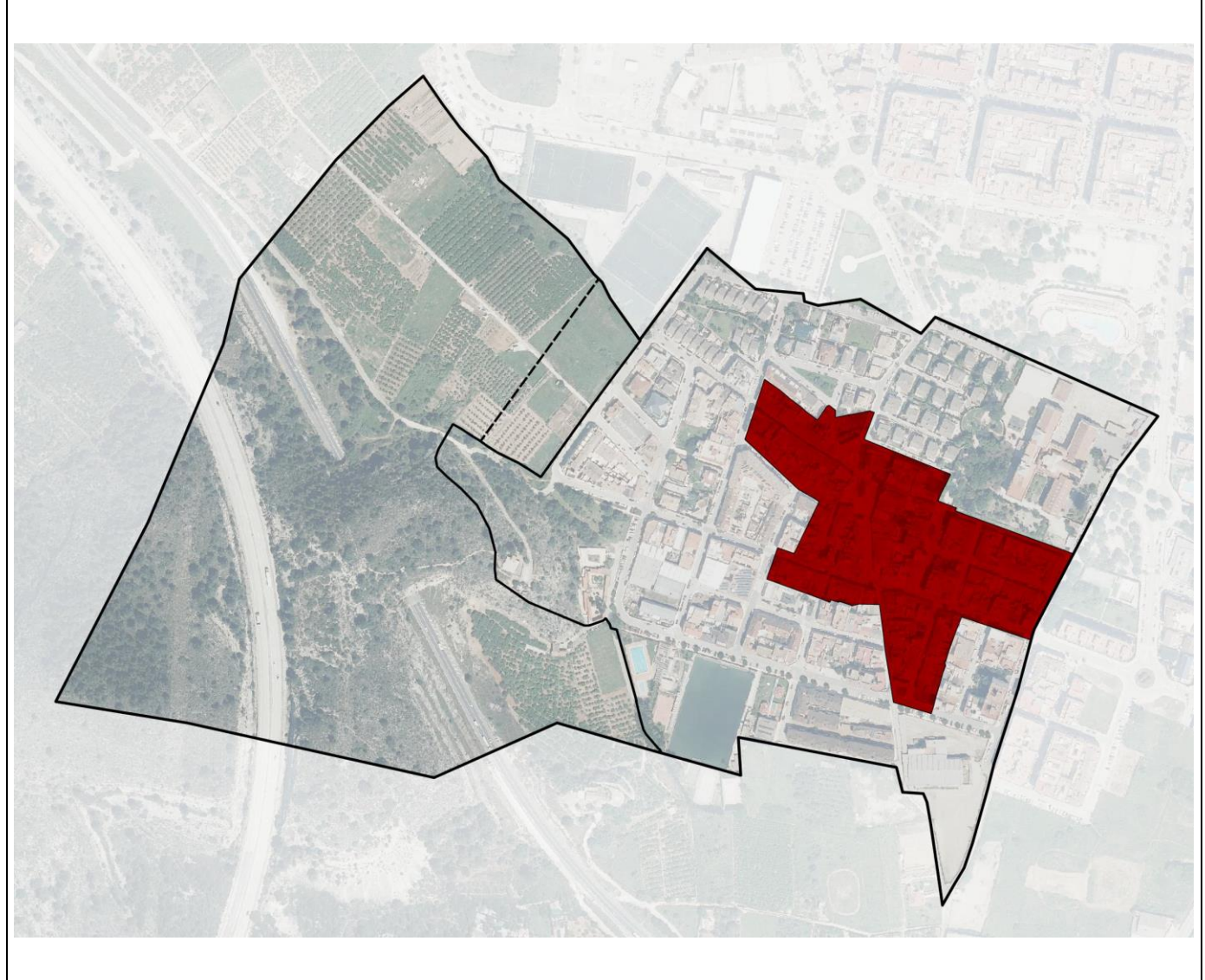


FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
NÚCLEO HISTÓRICO

ZUR-NH

Superficie	TOTAL	39.499	m²s
		-	m²s
		-	m²s
		-	m²s
Uso Dominante	RESIDENCIAL		
Usos Compatibles	TERCIARIO		
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL		
Densidad		75	Viv./Ha.
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.		1,8943	m²t/m²s
Población Máxima		879	Hab.

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.
La Secretaria-Interventora,



**FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
NÚCLEO HISTÓRICO**

ZUR-NH

PROTECCIONES	
CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje
AFECCIONES	
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
En este ámbito no se prevén programas de paisaje.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
El uso predominante es el residencial. Las condiciones de los usos complementarios se establecen en la parte normativa del PGE y del POP.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
<p><u>Título Primero</u>, capítulo quinto (normas de urbanísticas de las zonas urbanizadas).</p> <p><u>Título Primero</u>, capítulo octavo (normas de integración paisajística)</p> <p><u>Título Segundo</u>, (regulación de los usos)</p> <p><u>Título Cuarto</u>, (otras disposiciones)</p>	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

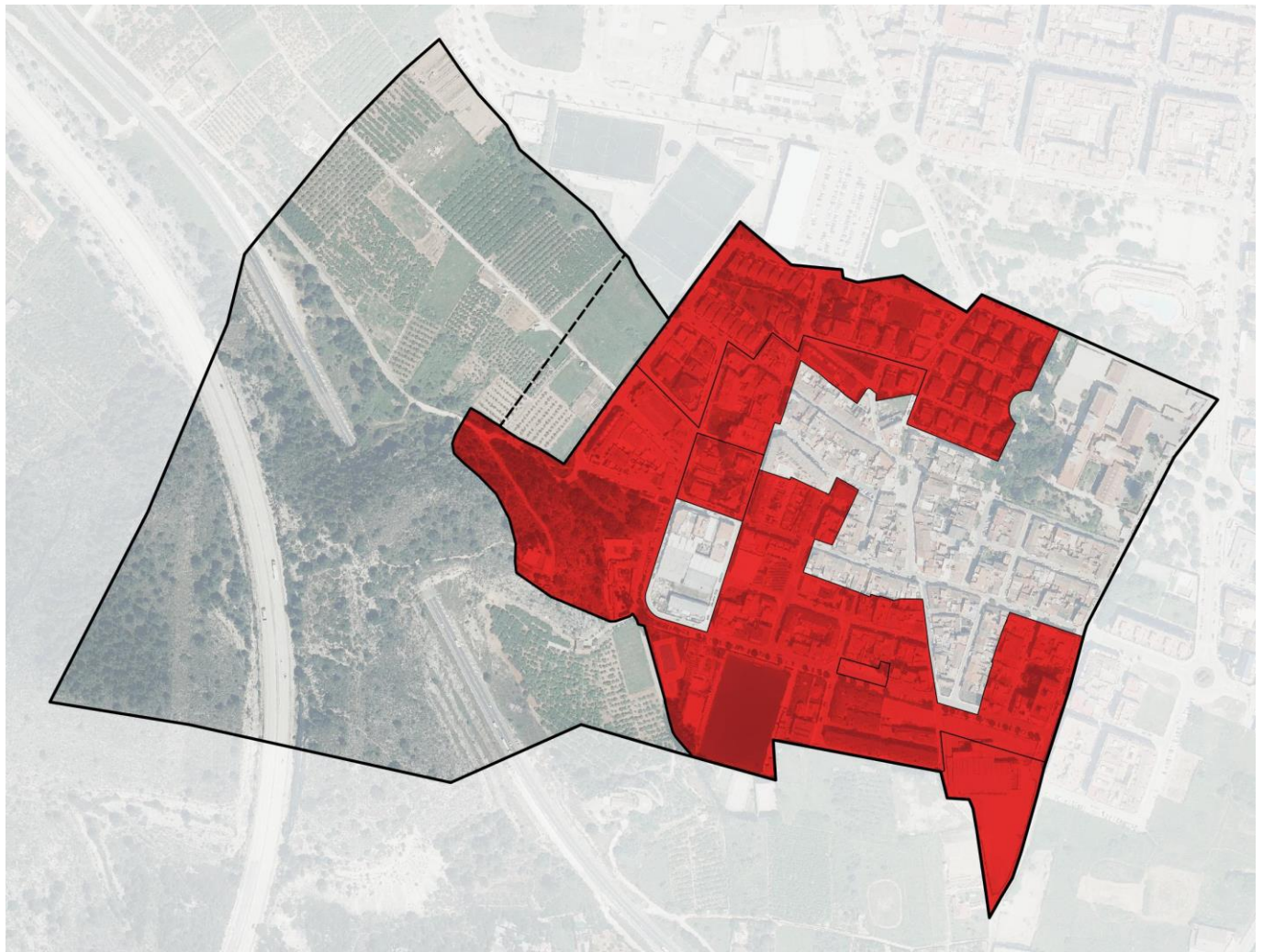


FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL

ZUR-RE

Superficie	TOTAL	128.654	m²s
	UER-01	682	m²s
	UER-01	7.293	m²s
		-	m²s
Uso Dominante	RESIDENCIAL		
Usos Compatibles	TERCIARIO		
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL		
Densidad		35	Viv./Ha.
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.		0,9153	m²t/m²s
Población Máxima		1.334	Hab.

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
RESIDENCIAL****ZUR-RE**

PROTECCIONES	
CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES	
DOMINIO PECUARIO	
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
CEMENTERIO	

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN
En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje: PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS
El uso predominante es el residencial y el dotacional. Las condiciones de los usos complementarios se establecen en la parte normativa del PGE y POP. La implantación de cualquier actividad no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
<u>Título Primero</u> , capítulo quinto (normas de urbanísticas de las zonas urbanizadas).
<u>Título Primero</u> , capítulo octavo (normas de integración paisajística)
<u>Título Segundo</u> , (regulación de los usos)
<u>Título Cuarto</u> , (otras disposiciones)

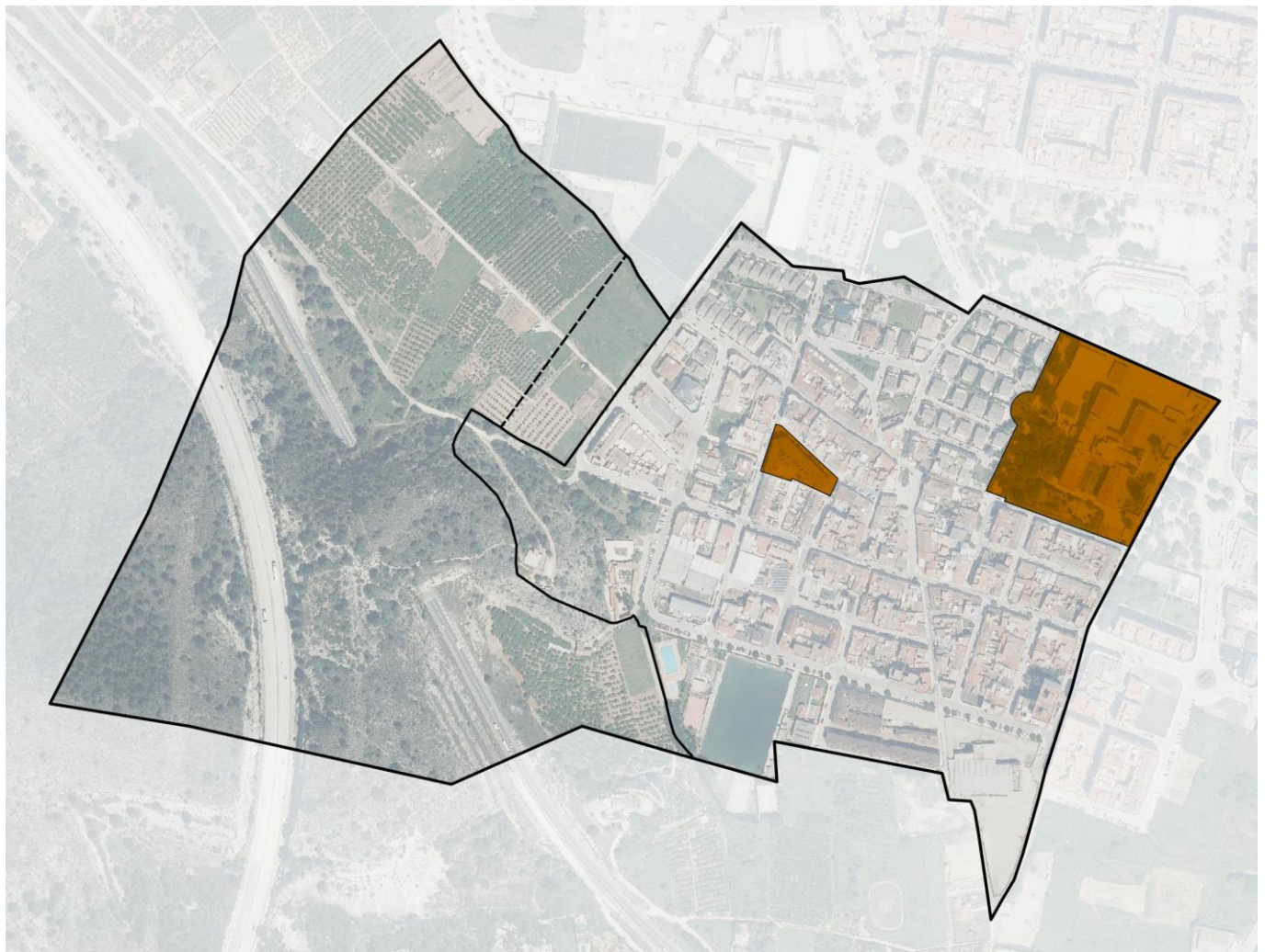


FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
TERCIARIO ESPECIAL

ZUR-TR

Superficie	TOTAL	23.832 m²s
		- m²s
		- m²s
		- m²s
Uso Dominante	TERCIARIO	
Usos Compatibles	RESIDENCIAL	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL	
Densidad		- Viv./Ha.
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.		0,8414 m²t/m²s
Población Máxima		- Hab.

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



**FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
TERCIARIO ESPECIAL**

ZUR-TR

PROTECCIONES	
CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje
AFECCIONES	
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
En este ámbito no se prevén programas de paisaje.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
<p>El uso predominante es el terciario especial. Las condiciones de los usos complementarios se establecen en la parte normativa del POP.</p> <p>La implantación de cualquier actividad no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.</p>	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
<p><u>Título Primero</u>, capítulo quinto (normas de urbanísticas de las zonas urbanizadas).</p> <p><u>Título Primero</u>, capítulo octavo (normas de integración paisajística)</p> <p><u>Título Segundo</u>, (regulación de los usos)</p> <p><u>Título Cuarto</u>, (otras disposiciones)</p>	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

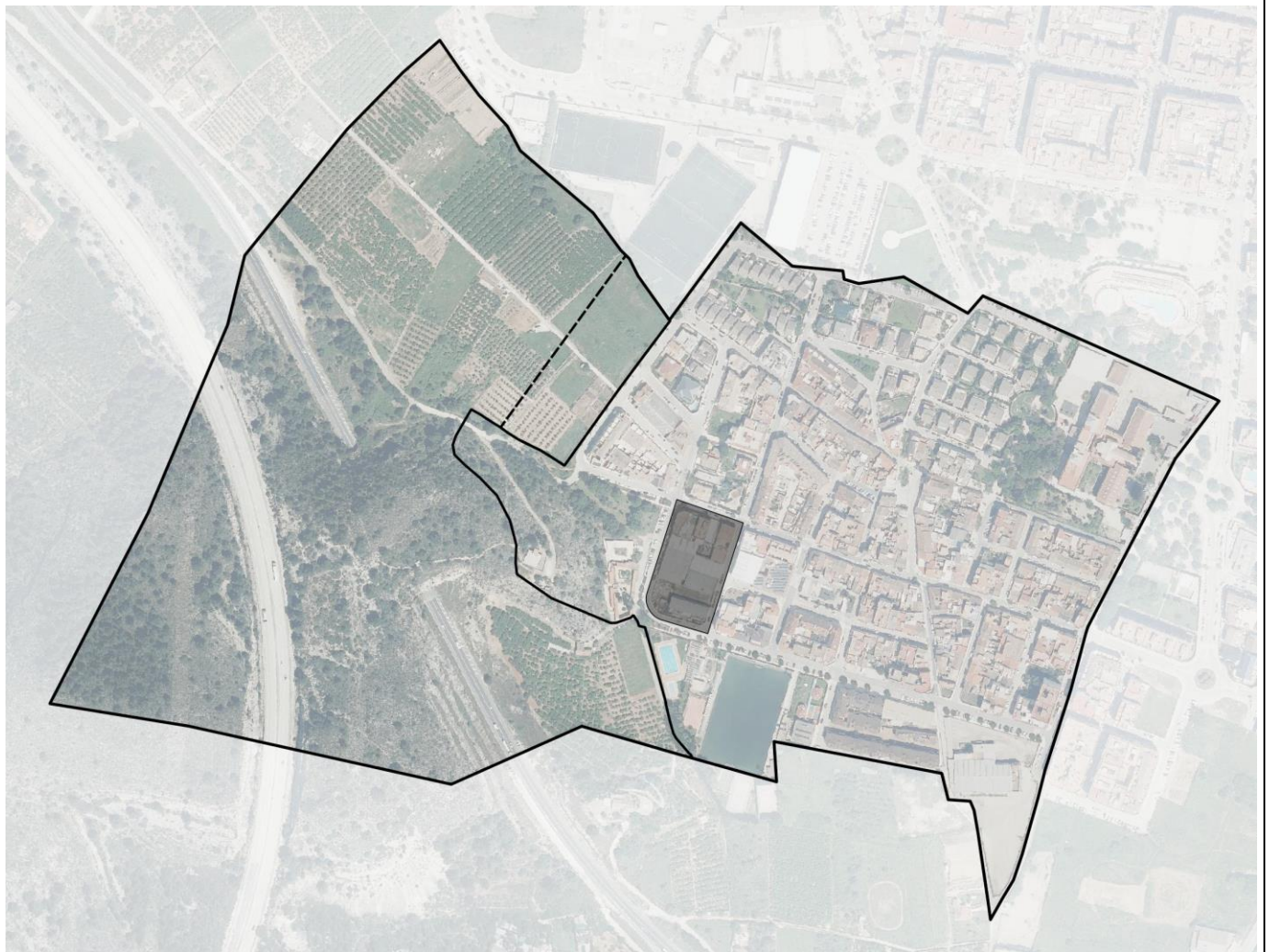


FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL

ZUR-IN

Superficie	TOTAL	50.822	m²s
		-	m²s
		-	m²s
		-	m²s
Uso Dominante	INDUSTRIAL		
Usos Compatibles	TERCIARIO		
Usos Incompatibles	RESIDENCIAL		
Densidad		-	Viv./Ha.
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.		1,5024	m²t/m²s
Población Máxima		-	Hab.

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA URBANIZADA
INDUSTRIAL****ZUR-IN****PROTECCIONES**

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS CEMENTERIO	
---	--

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso predominante es el industrial. Las condiciones de los usos complementarios se establecen en la parte normativa del PGE y POP.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo quinto (normas de urbanísticas de las zonas urbanizadas).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

Título Cuarto, (otras disposiciones)

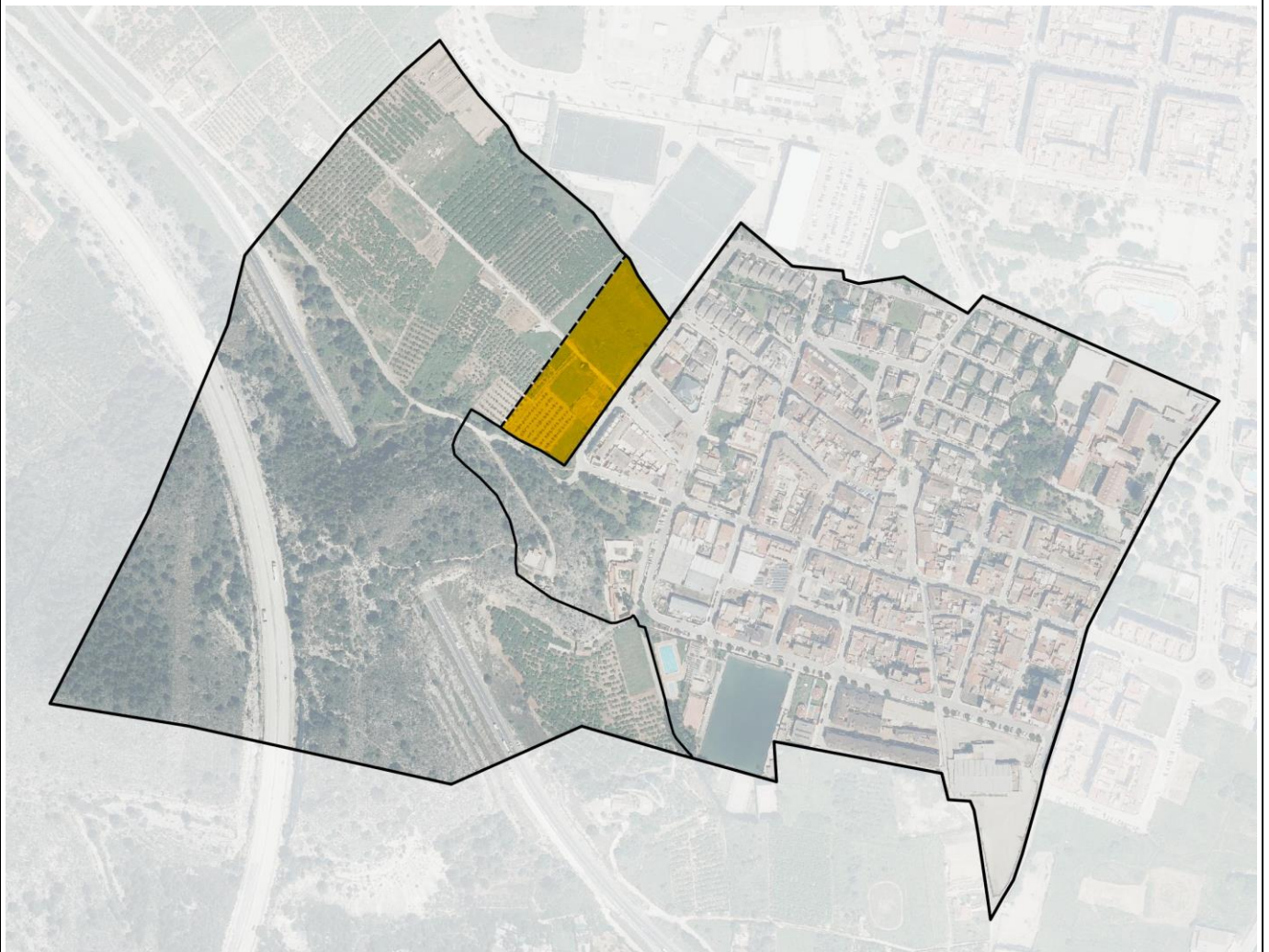


FICHA DE ZONA - ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL

ZND-RE

Superficie	TOTAL	11.118 m²s
	SR-01	11.118 m²s
		m²s
		- m²s
Uso Dominante	RESIDENCIAL	
Usos Compatibles	TERCIARIO	
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL	
Densidad		19 Viv./Ha.
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.		0,5500 m²t/m²s
Población Máxima		56 Hab.

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,


**FICHA DE ZONA - ZONA DE NUEVO DESARROLLO
RESIDENCIAL**
ZND-RE

PROTECCIONES	
CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje
AFECCIONES	
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O ZONA DE POLICÍA	
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
<p>En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:</p> <p>PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU</p>	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
El uso predominante es el residencial. Las condiciones de los usos complementarios se establecen en la parte normativa del PGE y POP.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
<p><u>Título Primero</u>, capítulo sexto (normas de urbanísticas de las zonas de nuevo desarrollo).</p> <p><u>Título Primero</u>, capítulo octavo (normas de integración paisajística)</p> <p><u>Título Segundo</u>, (regulación de los usos)</p> <p><u>Título Cuarto</u>, (otras disposiciones)</p>	

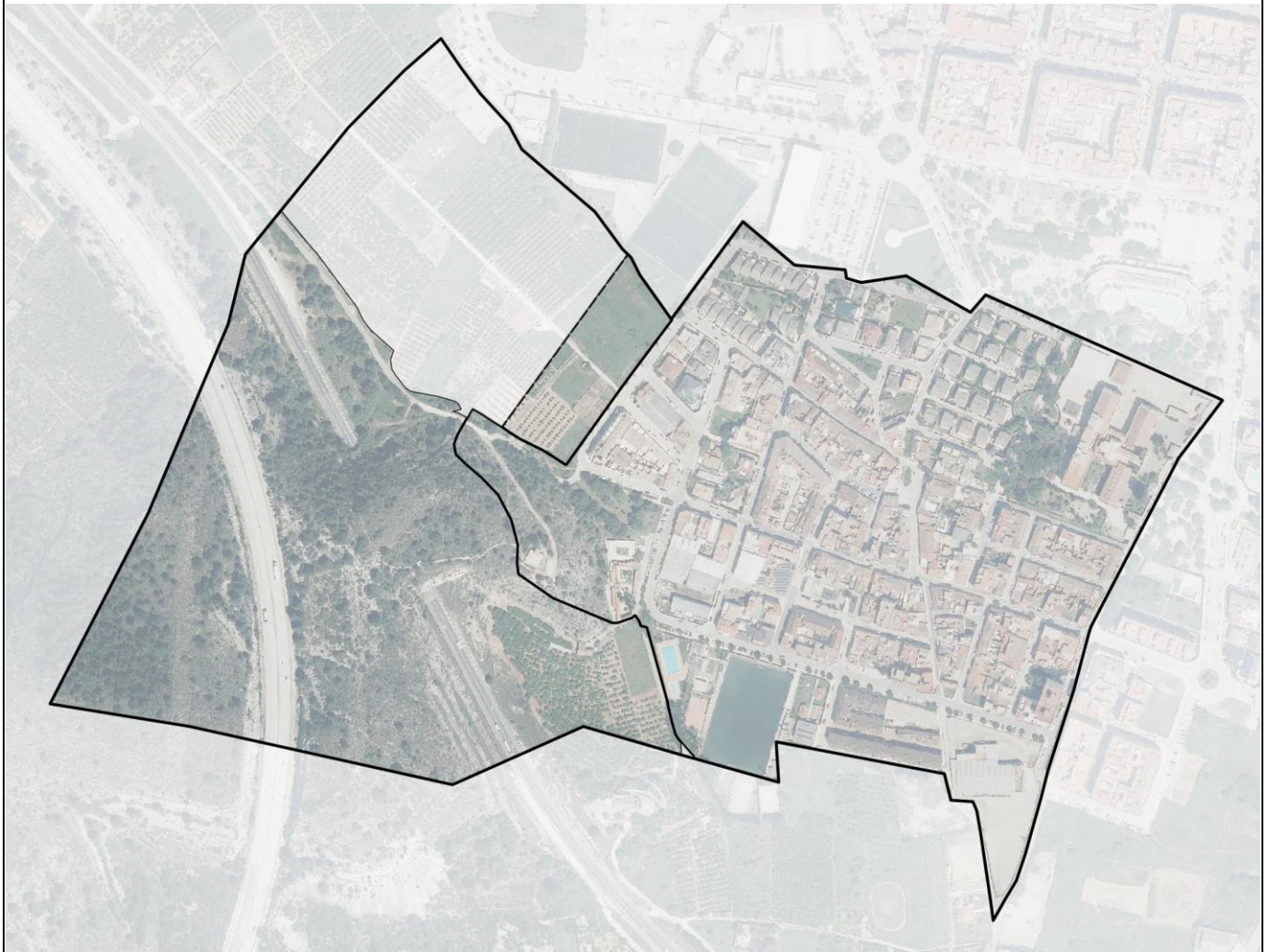


FICHA DE ZONA - ZONA RURAL COMÚN
AGROPECUARIA

ZRC-AG

Superficie	TOTAL	54.404 m²s
		- m ² s
		- m ² s
Uso Dominante	Todos los agropecuarios	
Usos Compatibles	Otros usos, propios del suelo rústico	
Usos Incompatibles	Los que generen núcleos de población o alteren las condiciones naturales, ambientales o paisajísticas de la zona.	

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



FICHA DE ZONA - ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA

ZRC-AG

PROTECCIONES

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

POSIBLES AFECCIONES PATRIMONIALES, DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE RESTOS Y YACIMIENTOS
CARRETERAS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O ZONA DE POLICÍA
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso dominante es el agropecuario, encontrándose los usos compatibles recogidos en el capítulo tercero del Título Segundo del PGE

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo séptimo (normas de urbanísticas de las zonas rurales).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

Título Cuarto, (otras disposiciones)

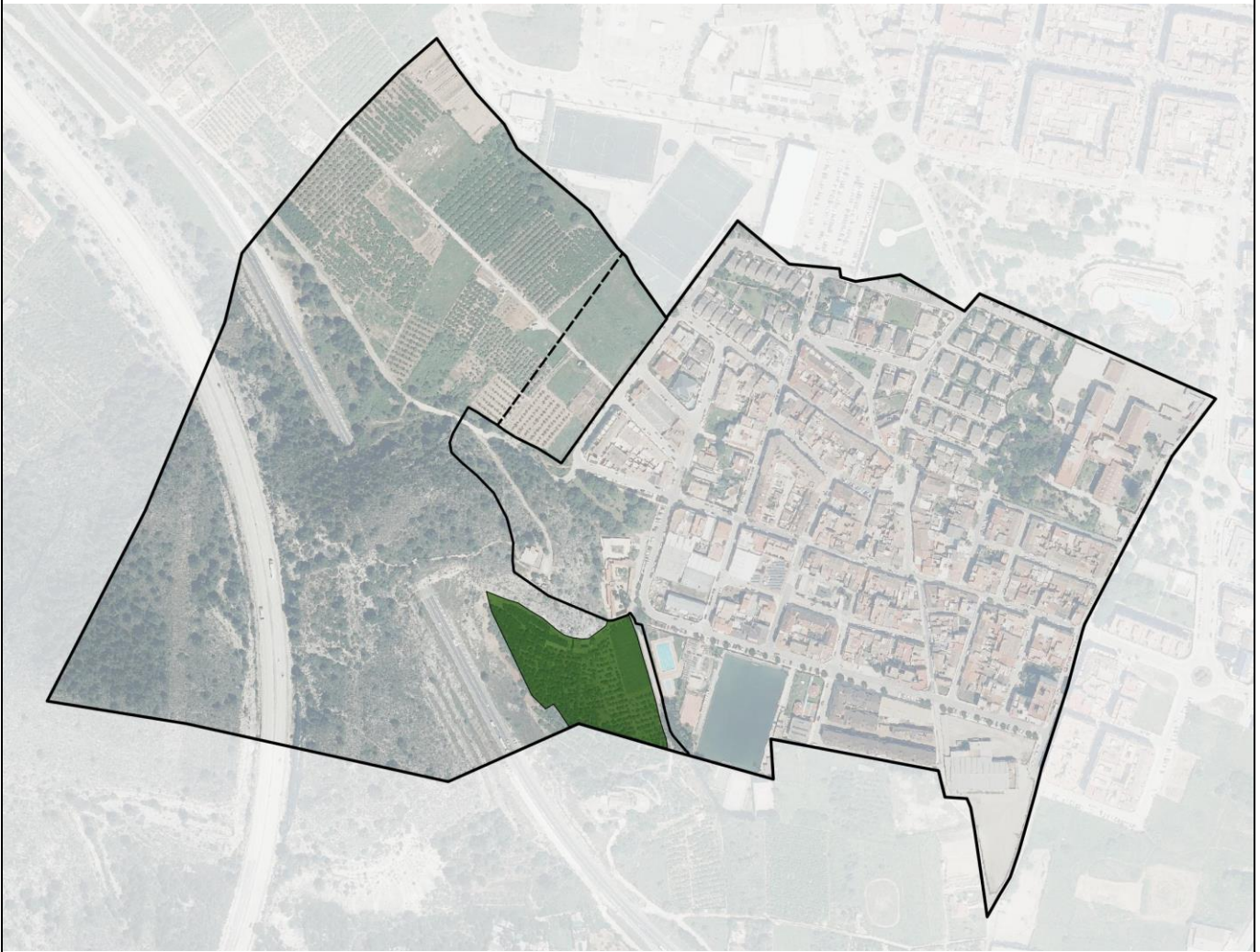


FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA

ZRP-AG

Superficie	TOTAL	10.748 m²s
		- m²s
		- m²s
Uso Dominante	Agrícola	
Usos Compatibles	Ciertos usos forestales, ganaderos y de otro tipo, compatibles con el uso predominante	
Usos Incompatibles	Los que generen núcleos de población o alteren las condiciones naturales, ambientales o paisajísticas de la zona.	

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024. La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
AGRÍCOLA****ZRP-AG****PROTECCIONES**

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

POSIBLES AFECCIONES PATRIMONIALES, DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE RESTOS Y YACIMIENTOS
CARRETERAS
CEMENTERIO

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso dominante es el agrícola, encontrándose los usos compatibles recogidos en el capítulo tercero del Título Segundo del PGE

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo séptimo (normas de urbanísticas de las zonas rurales).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

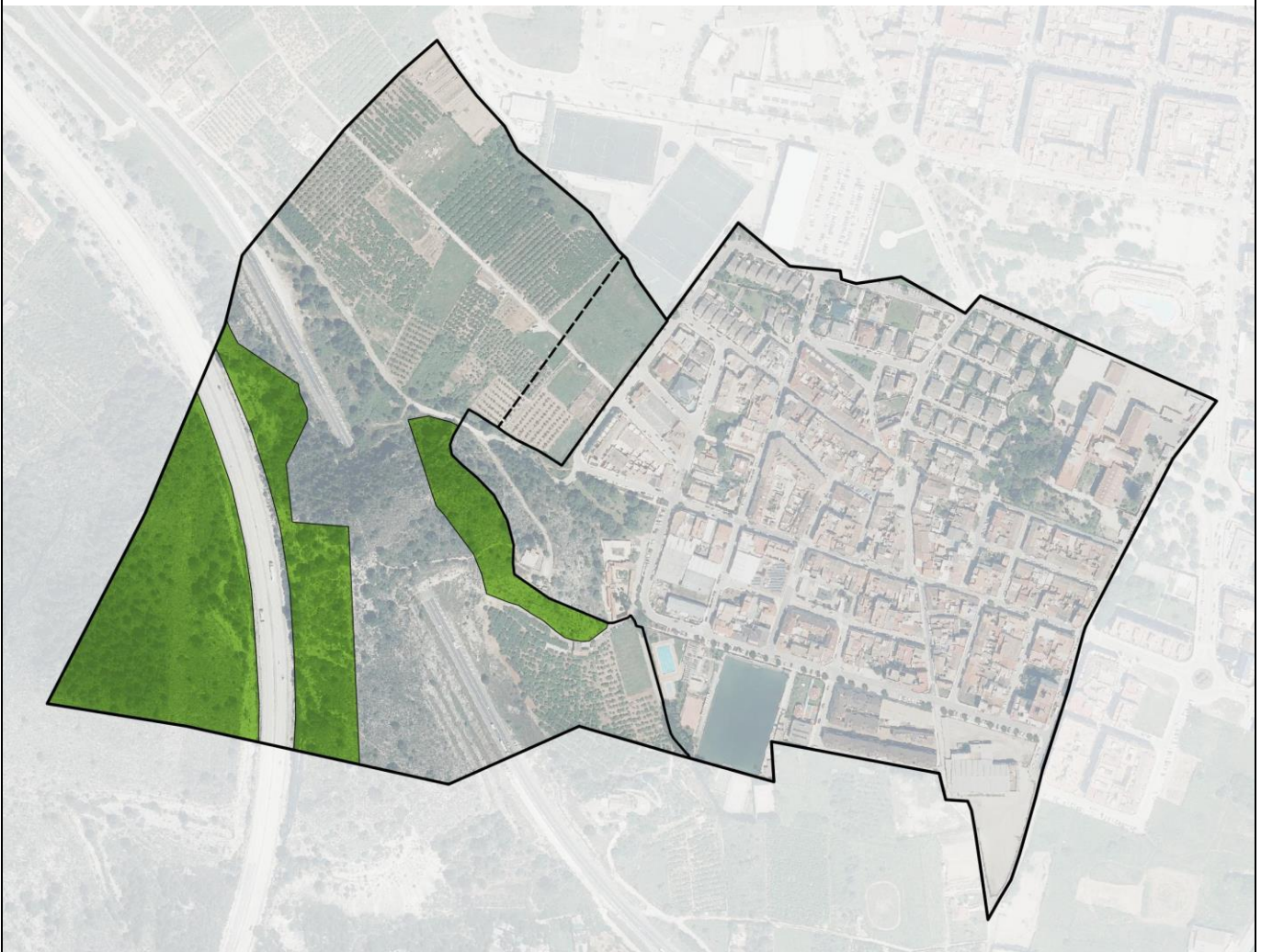
Título Cuarto, (otras disposiciones)

FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
NATURAL

ZRP-NA

Superficie	TOTAL	55.191 m²
		- m ² s
		- m ² s
Uso Dominante	Forestal	
Usos Compatibles	Ciertos usos agrícolas, ganaderos y de otro tipo, compatibles con el uso predominante	
Usos Incompatibles	Los que generen núcleos de población o alteren las condiciones naturales, ambientales o paisajísticas de la zona.	

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
NATURAL****ZRP-NA****PROTECCIONES**

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

POSIBLES AFECCIONES PATRIMONIALES, DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE RESTOS Y YACIMIENTOS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O ZONA DE POLICÍA
CARRETERAS
CEMENTERIO

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso dominante es el forestal, encontrándose los usos compatibles recogidos en el capítulo tercero del Título Segundo del PGE

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo séptimo (normas de urbanísticas de las zonas rurales).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

Título Cuarto, (otras disposiciones)



FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
DOMINIO PECUARIO

ZRP-DP

Superficie	TOTAL	2.789 m²s
		- m²s
		- m²s
Uso Dominante	Vías pecuarias	
Usos Compatibles	Ciertos usos agrícolas, ganaderos y de otro tipo, compatibles con el uso predominante.	
Usos Incompatibles	Los que alteren las condiciones naturales, ambientales o paisajísticas de la zona. Lo señalados en el PG y en la normativa sectorial	

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.
La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
DOMINIO PECUARIO****ZRP-DP****PROTECCIONES**

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

POSIBLES AFECCIONES PATRIMONIALES, DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE RESTOS Y YACIMIENTOS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O ZONA DE POLICÍA
CARRETERAS
VÍAS PECUARIAS
CEMENTERIO
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso dominante es el forestal, encontrándose los usos compatibles recogidos en el capítulo tercero del Título Segundo del PGE

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo séptimo (normas de urbanísticas de las zonas rurales).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

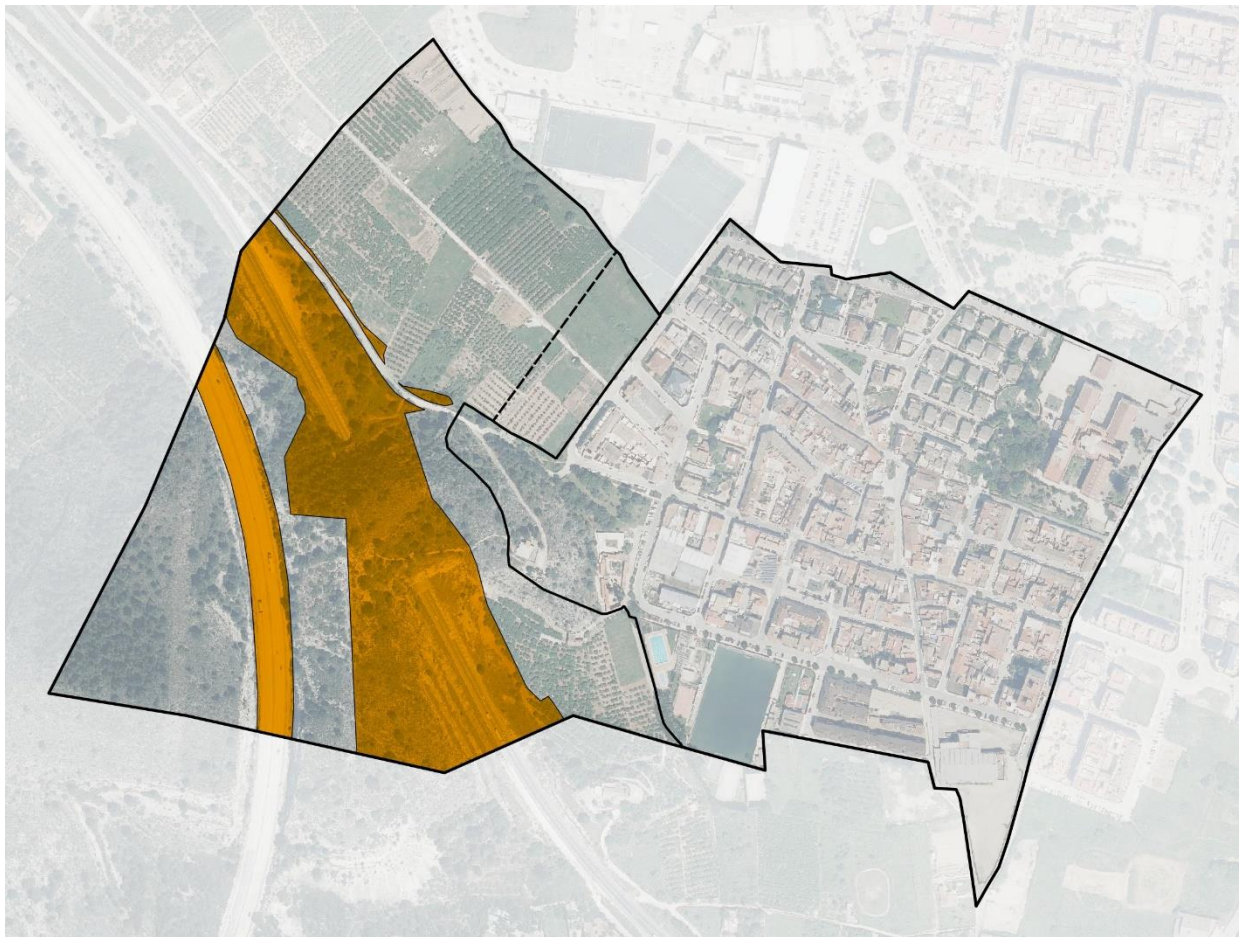
Título Cuarto, (otras disposiciones)

**FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
CARRETERAS**

ZRP-CR

Superficie	TOTAL	65.474 m²s
		- m ² s
		- m ² s
Uso Dominante	Red Viaria	
Usos Compatibles	Los señalados en la legislación sectorial	
Usos Incompatibles	Todos, excepto red viaria	

PLANO DE LA ZONA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.
La Secretaria-Interventora,

**FICHA DE ZONA - ZONA RURAL PROTEGIDA
CARRETERAS****ZRP-CR****PROTECCIONES**

CULTURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Cultural
NATURAL	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Patrimonio Natural
PAISAJE	Ver el Catálogo de Protecciones, sección Paisaje

AFECCIONES

POSIBLES AFECCIONES PATRIMONIALES, DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE RESTOS Y YACIMIENTOS
CARRETERAS
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O ZONA DE POLICÍA
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

En esta zona se tendrán en cuenta los siguientes programas de paisaje:

PP01 - ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL, DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES: CORDEL DE PERDICIÓN, ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DEL PUNTAL DEL GAT, INICIO DE RECORRIDOS POR LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso dominante es el propio de las carreteras y los compatibles, aquellos que puedan implantarse en la zona de afección de las mismas.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Título Primero, capítulo séptimo (normas de urbanísticas de las zonas rurales).

Título Primero, capítulo octavo (normas de integración paisajística)

Título Segundo, (regulación de los usos)

Título Cuarto, (otras disposiciones)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

TÍTULO CUARTO: FICHAS DE GESTIÓN



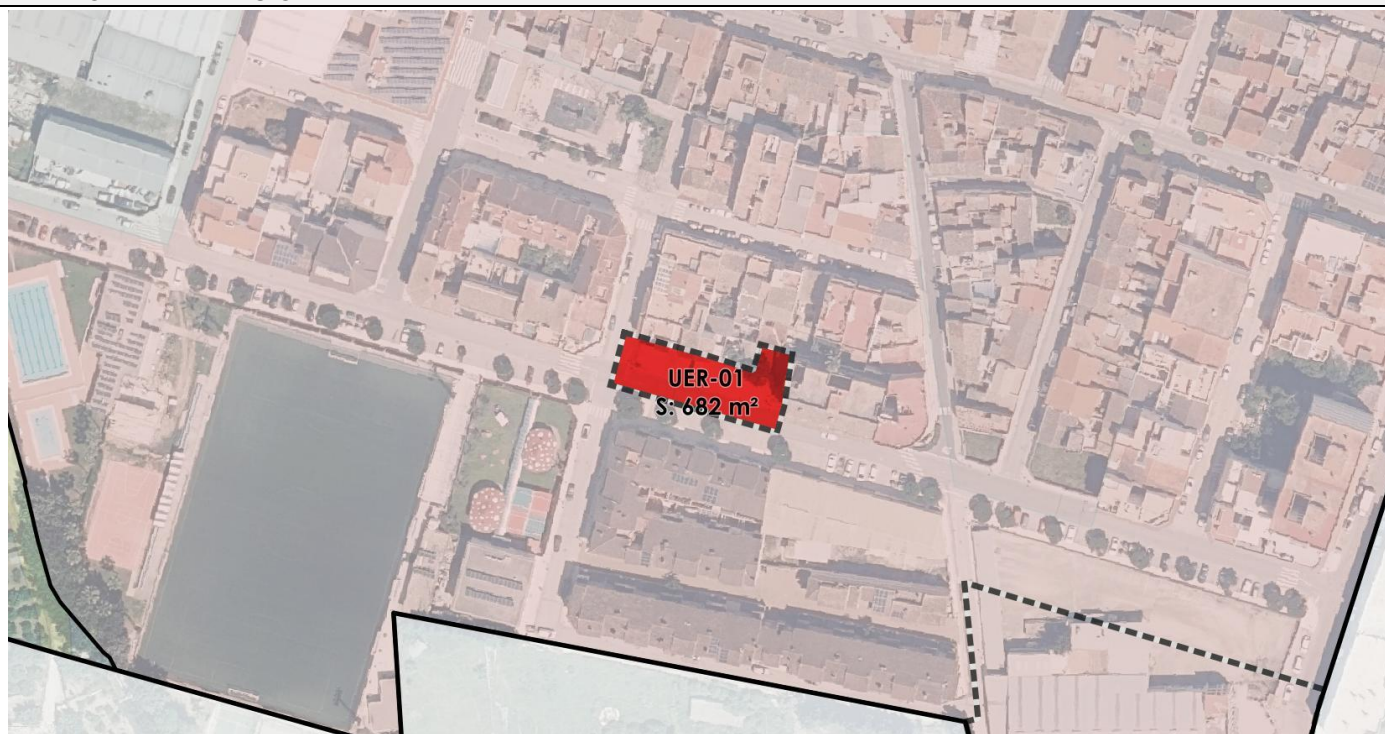
DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO
UER-01

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
Zona de Ordenación	ZUR-RE
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa RMD
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa TMD
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.

PLANO DE DELIMITACIÓN

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie del ámbito de gestión	682 m ² s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	- m ² s
Superficie computable del ámbito de gestión	682 m ² s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	361 m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	361 m ² s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	- m ² s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	34 m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	- m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	- m ² s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	- m ² s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	- m ² s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	- m²s



FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO

UER-01

Edificabilidad Total		891,00	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	891,00	m ² tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP		-	m ² tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 20%	178,20	m ² tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m ² tI
Porcentaje de Reserva VPP	No se prevén	-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		1,3065	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	1,3065	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,2613	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m ² t/ m ² s
Nº Viviendas Total		7	Ud.
Nº Habitantes Estimados		21	Hab.
Densidad		103	Hab./Ha.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Con el desarrollo de este ámbito se pretende completar de un modo ordenado e integrado, el suelo residencial actual.
En caso de que el uso terciario sea comercial, este solo se permitirá cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Innecesaria **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación
Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Antes de la programación de este ámbito deberá acreditarse que Las concesiones de explotación de recursos hídricos de que dispone el ayuntamiento tienen capacidad suficiente para asumir el incremento de la demanda asociado al desarrollo de la unidad de ejecución.

CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU

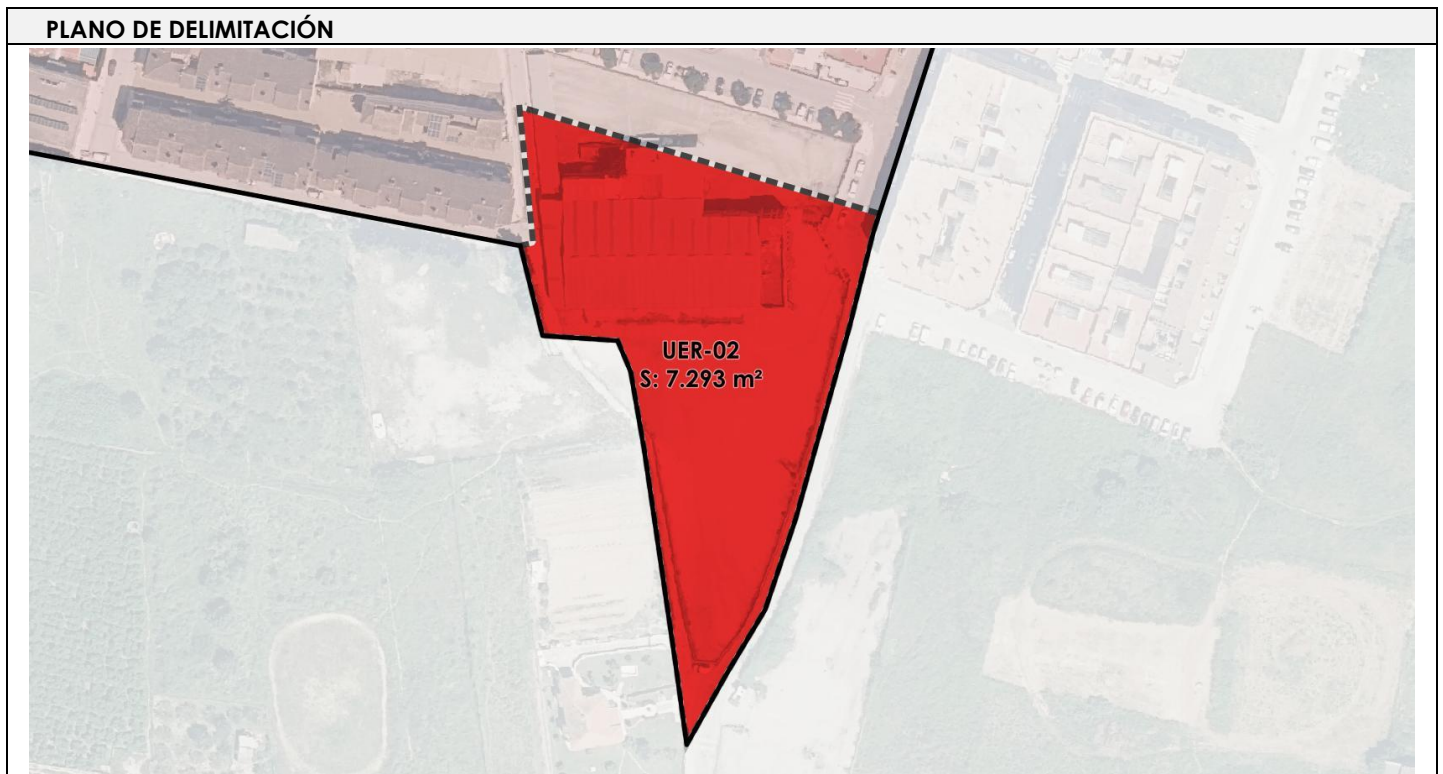
El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la Comunitat Valenciana.
Antes de su desarrollo deberá garantizarse la capacidad de gestión de los residuos sólidos urbanos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO
UER-02

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		
Zona de Ordenación		ZUR-RE
Uso Dominante	RESIDENCIAL Manzana Densa	RMD
Usos Compatibles	TERCIARIO Manzana Densa	TMD
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL	
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Superficie del ámbito de gestión	7.293	m²s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	-	m²s
Superficie computable del ámbito de gestión	7.293	m²s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	5.329	m²s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	3.112	m²s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	2.216	m²s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	-	m²s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	-	m²s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	-	m²s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	-	m²s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	-	m²s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	-	m²s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	-	m²s

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



FICHA DE GESTIÓN – UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUELO URBANO

UER-02

Edificabilidad Total		5.302,80	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	5.302,80	m ² tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP		-	m ² tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 20%	1.060,56	m ² tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m ² tI
Porcentaje de Reserva VPP	No se prevén	-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		0,7271	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	0,7271	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,1454	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m ² t/ m ² s
Nº Viviendas Total		50	Ud.
Nº Habitantes Estimados		149	Hab.
Densidad		69	Hab./Ha.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación viene establecida en el Plan de Ordenación Pormenorizada. Con el desarrollo de este ámbito se pretende completar de un modo ordenado e integrado, el suelo residencial actual.

En caso de que el uso terciario sea comercial, este solo se permitirá cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Innecesaria **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación
Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN**CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS**

Antes de la programación de este ámbito deberá acreditarse que Las concesiones de explotación de recursos hídricos de que dispone el ayuntamiento tienen capacidad suficiente para asumir el incremento de la demanda asociado al desarrollo de la unidad de ejecución.

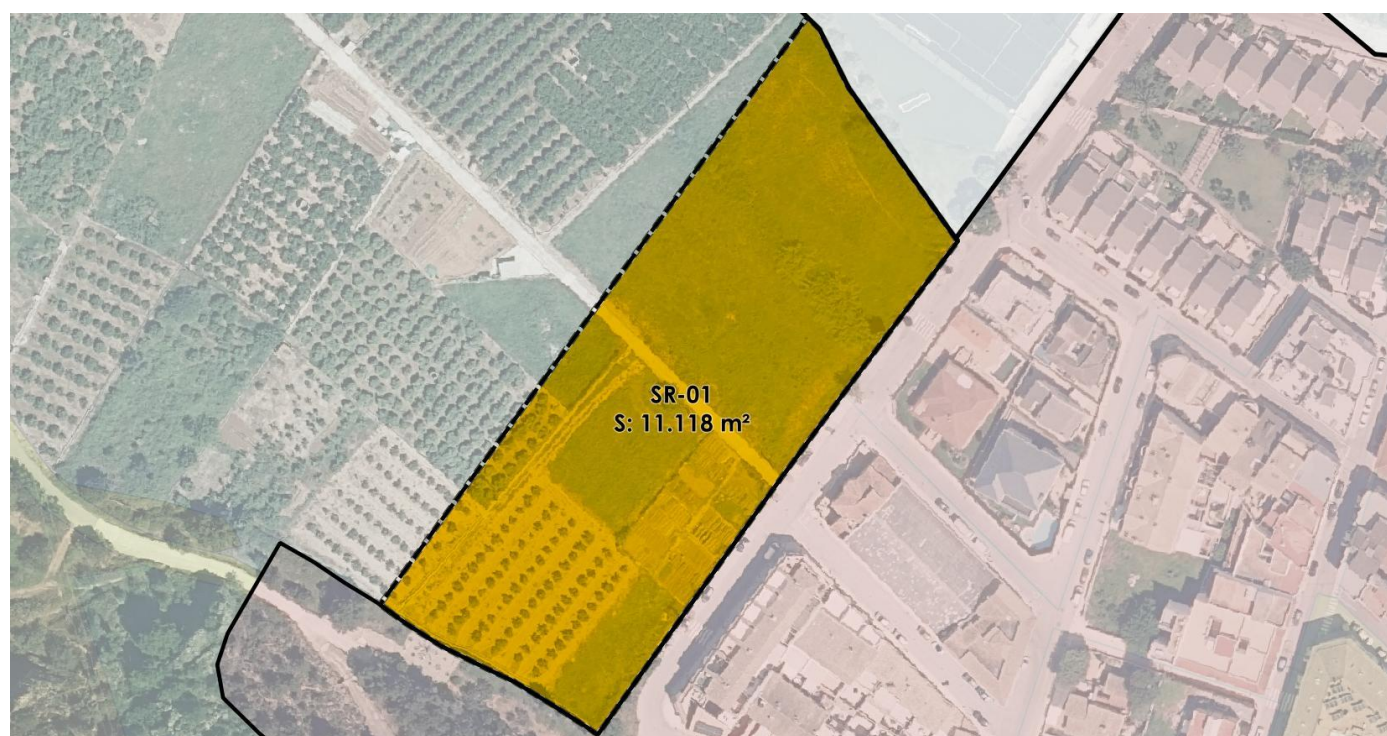
CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU

El promotor de este ámbito deberá costear el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación, o bien ejecutar y costear el suplemento de infraestructuras públicas, en lo necesario para no menguar los niveles de servicio existentes o deseables. Las condiciones de conexión a la red de saneamiento y los límites del vertido serán los establecidos por la EPSAR de la Comunitat Valenciana.

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

**FICHA DE GESTIÓN – SECTOR
SUELO URBANIZABLE**
SR-01

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
Zona de Ordenación	ZND-RE
Uso Dominante	RESIDENCIAL Vivienda Unifamiliar Adosada o Aislada ADO AIS
Usos Compatibles	TERCIARIO
Usos Incompatibles	INDUSTRIAL
Criterios de Aprovechamiento Tipo y Área de Reparto	No se establecen coeficientes de ponderación. Este ámbito constituye un área de reparto autónoma.

PLANO DE DELIMITACIÓN


PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Superficie del ámbito de gestión	11.118 m ² s
Superficie RED PRIMARIA afecta a su destino	- m ² s
Superficie computable del ámbito de gestión	11.118 m ² s
Total Superficie DOTACIONAL INSCRITA	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie inscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie inscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie inscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie RED PRIMARIA INSCRITA	(a determinar en el PP) - m ² s
Total Superficie DOTACIONAL ADSCRITA	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie adscrita COMUNICACIONES	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie adscrita ZONAS VERDES	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie adscrita EQUIPAMIENTOS	(a determinar en el PP) - m ² s
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA	(a determinar en el PP) - m ² s



FICHA DE GESTIÓN – SECTOR SUELO URBANIZABLE

SR-01

Edificabilidad Total		6.114,90	m ² t
Edificabilidad en Uso Residencial	Dominante - Máximo	6.114,90	m ² tR
Edificabilidad en Uso Residencial VPP		-	m ² tR
Edificabilidad en Uso Terciario	Compatible - Hasta un 10%	611,49	m ² tT
Edificabilidad en Uso Industrial	Incompatible	-	m ² tI
Porcentaje de Reserva VPP	No se prevén	-	%
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)		0,550	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	Máximo	0,550	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Terciario (IET)	Máximo	0,055	m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Industrial (IEI)		-	m ² t/ m ² s
Nº Viviendas Total		19	Ud.
Nº Habitantes Estimados		56	Hab.
Densidad		17	Hab./Ha.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada de este ámbito debe atender al carácter rústico de la zona y valorar la exposición visual del nuevo frente urbano que se generará. A tal efecto, deberá cuidarse y justificarse debidamente, el tratamiento dado a la cornisa norte del sector. Una disposición acertada del suelo dotacional, en particular de la red viaria y las zonas verdes, puede constituirse en elemento sustancial de la recalificación del espacio.

En lo relativo a las ordenanzas de la edificación, estas podrán replicar las del POP. En caso de que se altere algún parámetro, sobre todo estético, la posible modificación deberá estar debidamente justificada y en ningún caso, contribuirá a incorporar soluciones constructivas y estéticas diferentes a las establecidas para el resto de los suelos urbanos edificables. Esto afecta también a la Carta de Colores del plan, que no podrá alterarse. Las ordenanzas podrán adaptar sus condiciones tipológicas, al modelo edificatorio que se proponga para el sector.

En la redacción y tramitación del Plan Parcial que ordene este ámbito deberá incorporarse un Estudio de Integración Paisajística que garantice la implementación y complemento de los criterios de ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: Plan Parcial **Tipo de Gestión:** A determinar en la programación
Se desarrollará mediante el régimen de Actuaciones Integradas. No se establecen otras condiciones específicas de gestión.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

CON RELACIÓN AL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

Deberá someterse al análisis por riesgo de incendio, implementando las medidas que correspondan. En este sentido, se estará a lo señalado en el Anexo XI. Prevención de incendios forestales del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

CON RELACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Antes del desarrollo de este ámbito de programación deberá garantizarse la disponibilidad de recursos hídricos, promoviendo si fuera necesario una nueva concesión de explotación de recursos hídricos que dé amparo a la actuación.

CON RELACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y A LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RSU

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

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

CON RELACIÓN AL POSIBLE DESARROLLO POR FASES

En el caso de que el desarrollo de este ámbito se realice por fases, en cada una de las éstas deberá garantizarse la funcionalidad viaria y del resto de las infraestructuras.



TÍTULO QUINTO: PROGRAMAS DE PAISAJE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



**PP01 ITINERARIO DE USO RECREATIVO Y FUNCIONAL DEL LLANO AGRÍCOLA A LOS MIRADORES**

POR EL CORDEL DE PERDICIÓN O SENDA DE L'ALGAR, A LA ERMITA DE SANT ANTONI, SUBIDA AL MIRADOR DEL CEMENTERIO, PASO POR LA COVA DE LA TERRETA (COVA PUNTAL DEL GAT), HACIA LOS ITINERARIOS DE LA SIERRA Y DE SUBIDA AL MOLLÓ DE LA CREU

CONFLICTOS Y PROBLEMAS PAISAJÍSTICOS

En numerosas ocasiones, las vías pecuarias y los caminos rurales que articulan internamente una plana agrícola, ven afectada su integridad y presentan problemáticas de continuidad, debido principalmente al abandono o falta de utilización, y a la fragmentación por infraestructuras. Esto hace que estos caminos se encuentren degradados y faltos de tratamiento siendo poco aptos tanto para su uso recreativo (ser recorridos en bicicleta o paseando) o funcional (desplazamientos a las parcelas de los propietarios o a otros ambientes).

SINERGIAS:

- Puesta en valor de la Senda de l'Algar como itinerario paisajístico
- Consolidación de la ruina de Ermita de Sant Josep (BRL)
- Conexión con elementos territoriales de la infraestructura verde, barranco de Beniopa y río Serpis Estrategia, de "Anella verda de Gandía"

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

Mejorar el camino por el que discurre el Cordel de Perdición o Senda de l'Algar, en el contacto entre el llano agrícola y la sierra, para permitir el uso recreativo, con movilidad blanda y la comunicación entre los ambientes.

Realizar y señalizar accesos a los elementos de interés que recorre el itinerario, como el mirador tras el cementerio donde se localizan las ruinas de la Ermita de Sant Josep (BRL), paso por la Cova del Puntal del Gat o Cova de la Terreta, hasta el paso inferior a la carretera y que conecta el llano con los recorridos de la sierra y de subida por el barranc de Les Escaletes al Molló de la Creu como cima más importante. Hacia el sur, conecta con el mirador de la ermita de Sant Antoni. En ambos sentidos, conexión con la infraestructura verde de Gandía, barranco de Beniopa y río Serpis.

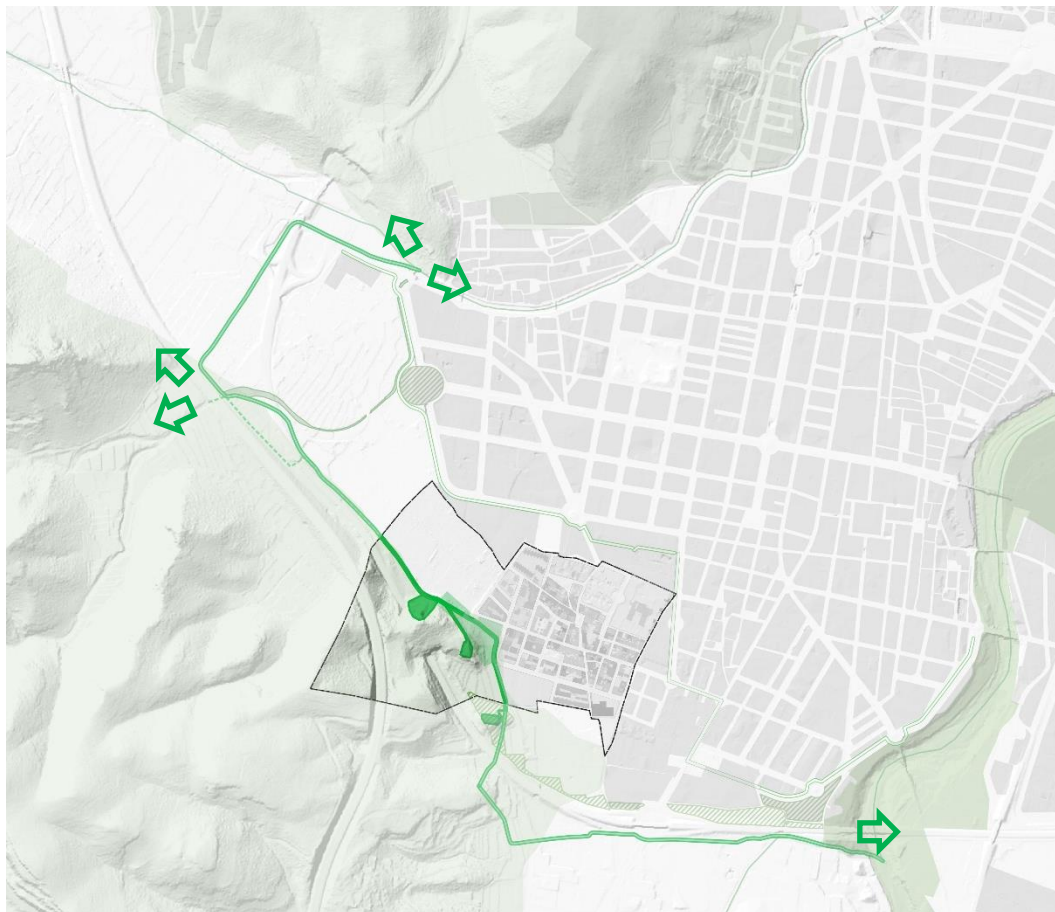
La Cova del Puntal del Gat y sus alrededores representan un importante patrimonio natural y cultural para Benirredrà. Con la adecuada gestión, este paraje podría convertirse en un reclamo turístico decisivo para el municipio: un yacimiento del Paleolítico Medio, de la época de los neandertales.

Adecuar los márgenes del camino, introduciendo vegetación herbácea y arbustiva que mejora la biodiversidad, y favorecer la vegetación de sombra que permita una

adaptación de la senda al cambio climático, crear zonas de descanso e información acerca de los elementos patrimoniales, el paisaje y los ambientes.

Crear espacios de descanso, relación y disfrute del paisaje. Mantener el área con aparatos para el ejercicio biosaludable existente.

PLANO DEL ÁMBITO PREDEFINIDO



MEDIDAS, ACTUACIONES O PROYECTOS

Se incorporarán medidas para la mejora del recorrido que debe ser apto para el paso de bicicletas y peatones, estudiándose la posible introducción de carriles segregados, elementos de descanso e iluminación, tratamiento de los taludes de separación con los campos, introducción de vegetación natural.

En lo que se refiere a la pavimentación, está será apta para soportar el peso de los vehículos agrícolas, facilitando los desplazamientos para el trabajo en el campo. No obstante, en la medida en la que esta condición pueda cumplirse, se priorizará que los materiales utilizados sean filtrantes, evitando el sellado completo de los caminos.

Se introducirán elementos de señalética y paneles informativos e interpretativos del paisaje agrario y siluetas urbanas, y los elementos patrimoniales en los puntos de observación destacados. En estas localizaciones se estudiará también la introducción de elementos de mobiliario que confieran a estos espacios de un carácter estancial.



Se llevará a cabo una estrategia de concienciación y divulgación sobre los valores del paisaje que se enmarcará en la realización de rutas en bici, paseos por los campos y otras actividades lúdico - educativas. Garantizando en todo momento la compatibilidad con la actividad agraria, impidiendo una accesibilidad masiva a las áreas agrícolas que puedan interferir o dificultar el normal desarrollo de la misma.

BENEFICIOS

- Sociales:
 - Mejora del nivel dotacional y la calidad de vida en la población.
 - Potenciación de las señas de identidad de la población.
 - Potenciación de la movilidad sostenible.
- Económicos:
 - Reactivación del turismo vinculado al disfrute de la naturaleza y el patrimonio como complemento de la economía local.
 - Incremento del empleo en la población para estos sectores.
- Culturales:
 - Mejora en la conservación de los elementos patrimoniales.
- Paisajísticos y ambientales:
 - Mejora de la accesibilidad al territorio.
 - Mejora de la imagen del entorno rural.
 - Recuperación de conexiones ecológicas y funcionales del territorio.

PREVISIONES DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Cronograma:

- Desarrollo del documento de Programa, delimitación del ámbito, con participación pública.
Plazo estimado: 2 meses.
- Consulta a las administraciones con competencias en materias afectadas.
Plazo estimado: 3 meses, salvo término legal específico.
- Elaboración del Proyecto de obras, en su caso.
Plazo estimado: 4 meses, con indicación de financiación para su ejecución.
- Obtención de las autorizaciones y licencias.
Plazo estimado: 3 meses, salvo término legal específico.
- Ejecución de las obras.
Plazo estimado: 6 meses.



- Mantenimiento de la urbanización.

Plazo estimado: permanente, con periodicidad mínima anual.

- Realización de actividades culturales y lúdicas vinculadas al uso y disfrute de este espacio.

Plazo estimado: permanente y simultáneo a los anteriores, con periodicidad mínima anual.

Coste estimado:

- El desarrollo del documento de Programa de Paisaje se puede realizar por el personal y con los medios del Ayuntamiento, no suponiendo cargas adicionales para el municipio, o mediante la prestación de servicio por contrato menor.
- La elaboración del Proyecto y Ejecución de las obras, debe realizarse mediante financiación o subvenciones del municipio (Planes Provinciales de Obras y Servicios o similar). En cualquier caso, su coste y plazos de desarrollo se deberán limitar a los de la financiación obtenida, no suponiendo cargas adicionales para el municipio que comprometan la Hacienda local. Se estima un coste aproximado de 80 €/m² para la recuperación de caminos, y una longitud de 1,5 km (650 metros en Benirredrà, el resto en Gandía, mediante acuerdo). Con esta previsión, podría estimarse en unos 360.000 €.
- El mantenimiento de la urbanización se puede realizar por el personal y con los medios del Ayuntamiento, dentro de sus funciones, no suponiendo cargas adicionales para el municipio.

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Medios:

- Personal y dotaciones del Ayuntamiento para información y gestión del Programa de Paisaje.
- Colaboración de voluntarios y asociaciones para el fomento de las actividades en relación con el patrimonio cultural, natural y paisajístico del municipio.

Fuentes de financiación:

- Inversión en conservación del patrimonio y mejoras ambientales, de las administraciones públicas estatal, autonómica, provincial o municipal, Planes Provinciales de Obras y Servicios o similar.

Tipo de gestión prevista:

- Directa por el Ayuntamiento, en colaboración con las administraciones estatal, autonómica y provincial.



TÍTULO SEXTO: OTRAS DISPOSICIONES

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,





DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA: TOLERANCIA EN LAS MEDICIONES

En el desarrollo del sector de suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución, se admite una tolerancia en la medición, en cuanto a superficies y elementos lineales de un 5 %.

SEGUNDA: ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO

Los vertidos a la red pública de saneamiento se regularán por la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, se ajustarán a lo establecido en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es), a la que este Plan General se remite íntegramente.

TERCERA: MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO ASOCIADO AL PLANEAMIENTO

Se deberá alinear el contenido del PGE con la EVCCE 2030, en especial con las medidas 25, 26, 43, 44, 62, 70 y 80.

- Se deberán de observar los criterios del artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética o normativa que la sustituya.
- Se deberá alinear el contenido del PGE con el PNACC 2030, en especial con la línea de acción 8.2.

De acuerdo con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030, en el desarrollo de este plan se deberán tener en consideración las siguientes medidas, no pudiéndose actuar en contra de ellas:

- MEDIDA 1.4. DESARROLLO DEL AUTOCONSUMO CON RENOVABLES Y LA GENERACIÓN DISTRIBUIDA.

Allí donde los criterios del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje lo permitan, se fomentará la generación descentralizada y a partir de fuentes de energías renovables y participación ciudadana.

- MEDIDA 1.5. INCORPORACIÓN DE RENOVABLES EN EL SECTOR INDUSTRIAL.

En las actuaciones de edificación de los usos productivos (industrial y terciario) se favorecerá la generación descentralizada de energías renovables y el autoconsumo en la industria.

- MEDIDA 1.6. MARCO PARA EL DESARROLLO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES TÉRMICAS EN NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS. Se fomentará la penetración de fuentes de energías renovables para usos térmicos y, en particular en el sector de la edificación y en el que respeta en las redes de calor y frío.



- MEDIDA 1.25. SUMIDEROS AGRÍCOLAS.

Se fomentará la agricultura de conservación (siembra directa) y mantenimiento de cubiertas vegetales e incorporación de restos de poda al suelo en cultivos leñosos.

- MEDIDA 2.6. EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICIOS EXISTENTES DEL SECTOR RESIDENCIAL.

De forma progresiva, el ayuntamiento promoverá, en la medida de sus posibilidades, la implantación de soluciones para mejorar la eficiencia energética de los edificios existentes.

CUARTA: ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN FORESTAL

Se entiende por actuación de recuperación forestal aquella acción encaminada a la regeneración medioambiental de un suelo no urbanizable, con el fin de convertir al mismo en un espacio arbolado, dentro del suelo no urbanizable protegido o común. Dentro de las acciones previstas se encuentra, entre otras, el llenado de los espacios vacíos generados por las explotaciones mineras o por vertido de residuos sólidos inertes no peligrosos. Esta operación se realizará mediante la tramitación de los oportunos permisos y autorizaciones administrativas y tendrá como resultado último, una vez alcanzada la cota natural del terreno original, el extendido de una capa de tierra vegetal y la plantación de especies arbóreas autóctonas.

QUINTA: RÉGIMEN DE LOS TERRENOS FORESTALES INCENDIADOS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 7.4 del TRLOTUP

SEXTA: MEDIDAS RELATIVAS A LOS EFECTOS DEL RIESGO SÍSMICO

Según la Norma de Construcción Sismorresistente de 2002 (NCSR-02) el municipio de Benirredrà tiene una aceleración sísmica inferior a 0,07 g, por lo que todas las construcciones que se ejecuten, de obra nueva, reforma, ampliación, rehabilitación o restauración, deberán cumplir lo establecido en la NCSR-02, particularmente en el Capítulo IV.

Así mismo, hay que señalar que, según lo que establece el **Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana** (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) el municipio de Benirredrà tiene una intensidad sísmica de 8.0 (EMS), para un período de retorno de 500 años; por lo tanto, se debe elaborar un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Tras la entrada en vigor del presente Plan General Estructural, y hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada que lo desarrolle, será de aplicación la ordenación pormenorizada contenida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Benirredrà y sus modificaciones, en lo que no se oponga al Plan General Estructural.

SEGUNDA

Hasta la entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada, tendrán plena vigencia los programas de actuación aprobados y vigentes, así como las actuaciones de edificación y uso del suelo cuyo fin sea materializar el aprovechamiento urbanístico otorgado por la reparcelación aprobada, derivada del correspondiente proceso de gestión urbanística y recogido en el planeamiento anterior al Plan General Estructural, siempre que estos sean compatibles con las determinaciones del presente Plan General Estructural.

TERCERA

Como norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, este Plan General Estructural declara incorporadas al mismo las edificaciones anteriores construidas al amparo de la citada normativa en lo que se refiere a altura y condiciones de uso, pero en ningún caso en lo referente a determinaciones sobre uso y destino del suelo de la edificación y alineaciones exteriores. Esta medida será aplicable hasta tanto no se derribe el edificio o su estado pueda calificarse de ruina, en cuyo caso, y para la nueva construcción que se edifique sobre el solar ocupado por el edificio demolido o derrumbado, será de aplicación el Plan General vigente en todas sus determinaciones, tanto de orden estructural como pormenorizado.