

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO
DE QUART DE POBLET (VALENCIA).
NORMAS URBANÍSTICAS.

EXPEDIENTE: 33/2009-EAE-DR.



PROMUEVE



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN
GENERAL ESTRUCTURAL**
Adaptado al acuerdo de la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de
mayo de 2023

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

FASES PREVIAS:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



TEXTO REFUNDIDO FINAL:



ENERO 2023

(Revisado septiembre 2023)

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

TEXTO REFUNDIDO FINAL:



merino y terrasa s.l.p.
OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

Equipo técnico:

LOLA MERINO SANJUAN
M^º DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingeniero Industrial

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

CONSUELO GARCÍA RICART
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

LUIS QUESADA MUELAS
Geógrafo

FASES PREVIAS:

- **DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN:**

Alejandro Navarro Maeztu Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

- **EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:**

Ana López Santa-Cruz Arquitecta. Colegiada nº 10.125.

Pasqual Vernich Hermano Arquitecto. Colegiado nº 12.924.

José Bedmar del Peral Ingeniero Técnico Obras Públicas. Colegiado nº 18.422.

Álvaro Yécora Bujanda Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.

María Arenas Huerta Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.

José Luis Negro Viñes Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.

José Luis Gallego Ingeniero en Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.

Antonio Núñez González Ingeniero de Obras Públicas. Máster en Transportes.

Paloma Sánchez Pérez Arquéóloga. Colegiada nº 14.574.

- COLABORADORES EXTERNOS:

José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiada nº 6.343.

José Moraga Arranz Arquitecto. Colegiado nº 965.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento integrante del Plan General Estructural del municipio de Quart de Poblet (Valencia), incluye las determinaciones establecidas en el Documento de Referencia del P.G.O.U. de Quart de Poblet, emitido por la Directora General de Gestión del Medio Natural el 17 de marzo de 2010.

Así mismo, también contiene las consideraciones del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 3 de octubre de 2022 constituyendo el Texto Refundido del Plan General Estructural para su aprobación definitiva.

ÍNDICE GENERAL

DISPOSICIONES GENERALES.....	1
TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.....	5
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS	5
Art. 1 1.1. Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.....	5
Art. 1 1.2. Objetivos concretos de la planificación	6
CAPÍTULO 2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS	7
<i>Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad.....</i>	<i>7</i>
Art. 1 2.1. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo	7
Art. 1 2.2. Índice máximo de ocupación de suelo	7
Art. 1 2.3. Secuencia lógica del desarrollo.....	8
Art. 1 2.4. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador	8
Art. 1 2.5. Límite potencial de suministro de agua en el municipio.....	8
Art. 1 2.6. Criterios para la reutilización de las aguas residuales	8
Art. 1 2.7. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje... ..	8
Art. 1 2.8. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable.....	9
Art. 1 2.9. Criterios generales de protección del patrimonio cultural	9
Art. 1 2.10. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local	9
Art. 1 2.11. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección	10
Art. 1 2.12. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable	11
Art. 1 2.13. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural	11
Art. 1 2.14. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal	11
<i>Sección 2ª. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos</i>	<i>12</i>
Art. 1 2.15. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas	12
Art. 1 2.16. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje	12
Art. 1 2.17. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones	12
Art. 1 2.18. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior	13
Art. 1 2.19. Movilidad no motorizada	13
Art. 1 2.20. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas	13

Art. 1 2.21. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios	13
Art. 1 2.22. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos	13
Art. 1 2.23. Objetivos de política de vivienda.....	13
<i>Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación.....</i>	<i>14</i>
Art. 1 2.24. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.....	14
Art. 1 2.25. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.....	14
Art. 1 2.26. Condiciones para la ordenación pormenorizada del suelo urbano industrial	15
TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO	17
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DE SUELO	17
Art. 2 1.1. Clases de suelo	17
Art. 2 1.2. Contenido del derecho de propiedad	17
CAPÍTULO 2. SUELO URBANO.....	18
Art. 2 2.1. Definición y categorías	18
Art. 2 2.2. Definición de solar	19
Art. 2 2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias	21
Art. 2 2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística	23
Art. 2 2.5. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano	24
Art. 2 2.6. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias	24
Art. 2 2.7. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras	25
Art. 2 2.8. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada.....	26
Art. 2 2.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.....	27
Art. 2 2.10. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución	28
Art. 2 2.11. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias	29
Art. 2 2.12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística	29
Art. 2 2.13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten	30
CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE	30
Art. 2 3.1. Definición	30
Art. 2 3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable	30
Art. 2 3.3. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable	32
Art. 2 3.4. Ejecución del suelo urbanizable.....	32
Art. 2 3.5. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable.....	33

Art. 2 3.6. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores	33
CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE	34
<i>Sección 1ª. Disposiciones generales.....</i>	<i>34</i>
Art. 2 4.1. Definición y categorías	34
Art. 2 4.2. Régimen del suelo no urbanizable	34
Art. 2 4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable	35
Art. 2 4.4. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable	36
Art. 2 4.5. Construcciones existentes	37
Art. 2 4.6. Definición de núcleo de población.....	37
Art. 2 4.7. Expedientes de minimización del impacto territorial	38
Art. 2 4.8. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.....	38
<i>Sección 2ª. El suelo no urbanizable común</i>	<i>38</i>
Art. 2 4.9. Ámbito y zonificación.....	38
Art. 2 4.10. Obras, usos y aprovechamientos.....	39
Art. 2 4.11. Actuaciones sujetas a licencia municipal	40
Art. 2 4.12. Actuaciones sujetas a autorización previa	42
Art. 2 4.13. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario	43
<i>Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección</i>	<i>46</i>
Art. 2 4.14. Ámbito y zonificación.....	46
Art. 2 4.15. Condiciones de aplicación.....	47
TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ...	48
CAPÍTULO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	48
Art. 3 1.1. Zonas de ordenación estructural.....	48
CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURA VERDE	48
Art. 3 2.1. La Infraestructura Verde.....	48
Art. 3 2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal	48
Art. 3 2.3. Protección de la Infraestructura Verde.....	49
Art. 3 2.4. Trazado actual.....	49
Art. 3 2.5. Visibilidad	49
Art. 3 2.6. Desplazamiento no motorizado.....	49
Art. 3 2.7. Uso social	49
Art. 3 2.8. Accesibilidad.....	50
Art. 3 2.9. Jardinería.....	50
Art. 3 2.10. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde.....	50

CAPÍTULO 3. ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO	50
Art. 3 3.1. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo	50
CAPÍTULO 4. ZONAS RURALES	52
<i>Sección 1ª. Zonas rurales comunes</i>	<i>52</i>
Art. 3 4.1. Ámbito	52
Art. 3 4.2. Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1)	52
Art. 3 4.3. Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2)	55
<i>Sección 2ª. Zonas rurales protegidas</i>	<i>57</i>
Art. 3 4.4. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 1 (ZRP-NA-PE-1).....	57
Art. 3 4.5. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 2 (ZRP-NA-PE-2).....	58
Art. 3 4.6. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 3 (ZRP-NA-PE-3).....	58
Art. 3 4.7. Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG)	59
Art. 3 4.8. Zona Rural Protegida- Protección por Riesgos de Inundación (ZRP-RI)	60
Art. 3 4.9. Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras (ZRP-AF 1, ZRP-AF- 2 y ZRP-AF-3)	61
TÍTULO 4. PROTECCIONES Y AFECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO	64
Art. 4 1.1. Paisaje Protegido del parque natural del Túria	64
Art. 4 1.2. Protección de cauces y zonas inundables	65
Art. 4 1.3. Afección por inundabilidad	65
Art. 4 1.4. Protección arqueológica.....	67
Art. 4 1.5. Sistema de depuración de aguas residuales	67
Art. 4 1.6. Afecciones derivadas del Aeropuerto de Valencia.....	69
Art. 4 1.7. Riesgo de accidentes	74
Art. 4 1.8. Calidad de las aguas.....	75
Art. 4 1.9. Líneas de transporte de energía eléctrica.....	75
Art. 4 1.10. Área de Reserva viaria para el desdoblamiento de la A-7.....	75
Art. 4 1.11. Régimen de usos en áreas zonificadas por el PATODHV.....	75
Art. 4 1.12. Afecciones Culturales.....	76
Art. 4 1.13. Otras afecciones.....	76
TÍTULO 5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL	78
CAPÍTULO 1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	78
Art. 5 1.1. Carreteras.....	78
Art. 5 1.2. Vías pecuarias.....	83
Art. 5 1.3. Red básica de servicios	83
Art. 5 1.4. Ferrocarriles	85
Art. 5 1.5. Aeropuerto.....	87

CAPÍTULO 2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	87
Art. 5 2.1. Dominio público hidráulico	87
Art. 5 2.2. Cauces y barrancos	87
TÍTULO 6. RED PRIMARIA DOTACIONAL	88
CAPÍTULO 1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	88
Art. 6 1.1. Definición	88
Art. 6 1.2. Reservas de red primaria	88
Art. 6 1.3. De la red primaria viaria	89
Art. 6 1.4. De la red primaria de equipamientos	90
Art. 6 1.5. De la red primaria de zonas verdes	91
Art. 6 1.6. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial.....	92
CAPÍTULO 2. RED PRIMARIA COMPUTABLE EN LOS SECTORES	92
Art. 6 2.1. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores	92
Art. 6 2.2. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector	92
Art. 6 2.3. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales	92
CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES DE RED PRIMARIA	93
Art. 6 3.1. Usos dotacionales públicos o privados	93
Art. 6 3.2. Uso dotacional educativo	93
Art. 6 3.3. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad	95
TÍTULO 7. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE	96
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	96
Art. 7 1.1. Naturaleza y finalidad	96
Art. 7 1.2. Ámbito	96
Art. 7 1.3. Efectos.....	96
Art. 7 1.4. Vigencia y revisión	96
Art. 7 1.5. Interpretación.....	97
Art. 7 1.6. Administración y gestión	97
CAPÍTULO 2. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA	97
Art. 7 2.1. Normas de carácter general.....	97
Art. 7 2.2. Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas.....	98
Art. 7 2.3. Visualización y acceso al paisaje.....	98
Art. 7 2.4. Paisaje urbano.....	99

TÍTULO 8. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO....	100
CAPÍTULO 1. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO NO URBANIZABLE	100
Art. 8 1.1. Paisaje agrícola	100
Art. 8 1.2. Protección de cauces	101
Art. 8 1.3. Suelo No Urbanizable de Protección	101
Art. 8 1.4. Integración paisajística de la vegetación.	103
CAPÍTULO 2. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	104
Art. 8 2.1. Generalidades	104
Art. 8 2.2. Paisaje urbano exterior	104
Art. 8 2.3. Paisaje urbano interior	105
Art. 8 2.4. Señales y rótulos	106
Art. 8 2.5. Viario público	106
Art. 8 2.6. Desarrollos urbanos	107
Art. 8 2.7. Diseño y tipologías de las edificaciones	107
Art. 8 2.8. Zonas verdes y espacios comunes	108
Art. 8 2.9. Instalaciones de energía solar	108
Art. 8 2.10. Paisaje industrial	109
CAPÍTULO 3. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA REFERENTES A LA INFRAESTRUCTURA VERDE	109
Art. 8 3.1. Criterio de planificación	109
Art. 8 3.2. Provisión de servicios	109
Art. 8 3.3. Categorías de la Infraestructura Verde y elementos que la integran	110
Art. 8 3.4. Condiciones generales	110
Art. 8 3.5. Conectividad de la Infraestructura Verde	111
Art. 8 3.6. Programas de Paisaje	111
DISPOSICIONES ADICIONALES	112
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	113
DISPOSICIONES FINALES	115
ANEXO. PLANOS DE AFECCIONES ACUSTICAS	116

Libro I. NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES GENERALES

D.G. Primera. **Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Estructural de Quart de Poblet regulan el desarrollo territorial y urbanístico del término municipal de Quart de Poblet.

D.G. Segunda. **Objeto**

El presente Plan General supone la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Quart de Poblet, que en la actualidad está constituido por el Plan General Transitorio, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 3 de julio de 2002 (BOP del 6 de septiembre de 2002), ajustándose a la legislación urbanística aplicable y, en concreto, a:

- 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.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

D.G. Tercera. **Contenido**

El Plan General Estructural consta de los siguientes documentos:

1. Sin eficacia normativa:
 - Memoria Informativa.
 - Planos de Información.
 - Memoria Justificativa.
 - Estudio de Paisaje, excepto las Normas de Integración Paisajística.
 - Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.
 - Catálogo de Protecciones, en su parte no normativa.
 - Estudios sectoriales.
2. Con eficacia normativa:
 - Normas Urbanísticas de rango estructural.
 - Fichas de Zona.
 - Fichas de Gestión de cada Sector.
 - Planos de Ordenación Estructural.
 - Catálogo de Protecciones, en su parte normativa.
 - Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje.

D.G. Cuarta. **Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General Estructural se interpretarán conforme a los criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos del Plan, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

D.G. Quinta. Vigencia

De acuerdo con las determinaciones del artículo 55 de la LOTUP, el Plan General Estructural entrará en vigor y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, tras la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia.

La vigencia del Plan General Estructural es indefinida.

D.G. Sexta. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Plan General Estructural.

D.G. Séptima. Normas de aplicación directa

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, y para ello se estará a lo siguiente:

1. 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 solo haya uno con esas características.

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. Mientras no exista plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que solo se autorizarán alturas que no rebasen ni las de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.

4. Los Planes y Proyectos de Urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

D.G. Octava. Declaración de utilidad pública

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

D.G. Novena. Revisión y modificación

1. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Sin perjuicio de lo indicado en las directrices estratégicas del desarrollo territorial serán causas de revisión las siguientes:

a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75% del potencial máximo fijado.

b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.

d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el Plan.

e) El transcurso del plazo previsto en el artículo 22 de la LOTUP.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarde coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5%.

d) La variación de las líneas de delimitación de zonas, sectores y redes primarias que figuren en los planos de ordenación cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de planeamiento parcial y de gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere

el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.

e) La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) de rango estructural.

f) Las modificaciones en la planta viaria de rango estructural.

g) La alteración de aquellas determinaciones que no requieran la modificación del planeamiento de conformidad con la legislación aplicable.

h) Salvo que en las disposiciones de los Planes Territoriales o instrumentos de protección ambiental o forestal que afecten al término municipal de Quart de Poblet que pueda promover la Generalitat así lo disponga, su aprobación no tendrá carácter de modificación del Plan General, incorporándose directamente a éste.

D.G. Décima. Marco legal

En todo lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

- 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.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural, espacios naturales protegidos, viviendas, etc., de aplicación en la Comunidad Valenciana.

TÍTULO 1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

Capítulo 1. OBJETIVOS

Art. 1 1.1. Objetivos aplicables de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

1. De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV en adelante), los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana.

2. De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 2: Situar el área urbana de Valencia dentro del conjunto de las grandes metrópolis europeas.
- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e inte-gradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valo-res del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Art. 1 1.2. Objetivos concretos de la planificación

De la superposición del análisis y diagnóstico del territorio con los objetivos citados, y de la consideración del aseguramiento de un desarrollo sostenible y del mantenimiento de la calidad de vida de los ciudadanos como principios rectores de cualquier actuación urbanística, se desprenden los siguientes objetivos concretos a la hora de plantear la revisión del planeamiento general del municipio:

a) Asumir las determinaciones de los planes de ordenación y gestión ambiental de los espacios naturales protegidos, creando una ordenación homogénea y coordinada entre los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, y eliminando incertidumbres e inseguridades que pueden derivar de la falta de una ordenación coordinada. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos indicados de la ETCV.

b) Actuar sobre la oferta turística, aprovechando la atracción que genera en los visitantes aquellos aspectos que trascienden del ámbito local y comarcal, su historia, su cultura, su tradición, sus paisajes, sus entornos naturales, y ampliarla para dar satisfacción a nuevas demandas de actuales y futuros visitantes, generando de este modo un importante sector de crecimiento. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 6, 11 y 13 de la ETCV.

c) Actuar sobre la periferia urbana mejorando las transiciones entre las áreas urbanas y las rurales y aprovechando los corredores ambientales que discurren por las áreas urbanas para dar continuidad a esa transición y mejorar la calidad urbana. En el Plan General Estructural se tiene en consideración el carácter estructurante tanto de los barrancos, que tienen su origen en el espacio rural y atraviesan la zona urbana, como de la vía verde, que circunda la ciudad y se ofrece como un espacio propicio para articular esa transición de lo urbano a lo rural. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 18 y 19 de la ETCV.

d) Reajustar la forma urbana a la nueva accesibilidad proporcionada por la autovía y los nuevos itinerarios de acceso a la ciudad, proponiendo que los nuevos desarrollos tengan en consideración la importancia de la imagen que se ofrece. Este criterio de actuación tiene su fundamento en el objetivo 23 de la ETCV.

e) Crear un parque empresarial dotado tecnológicamente e integrado ambientalmente como motor del liderazgo en el crecimiento de las comarcas centrales. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 17 y 24 de la ETCV.

f) Generar un sector de suelo industrial que permita la ubicación de las industrias que actualmente están ubicadas en el casco urbano de Quart de Poblet y que por incompatibilidad con el uso residencial sería aconsejable su ubicación en un ámbito con las infraestructuras adecuadas para este uso. El Ayuntamiento mediante los instrumentos de gestión del Plan fomentará el traslado de estas instalaciones. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 23 y 24 de la ETCV.

g) Aprovechamiento de las áreas liberadas por las industrias que se trasladen a áreas industriales para desarrollar actuaciones residenciales o terciarias y actuaciones urbanísticas y edificatorias innovadoras y de calidad que incrementen el patrimonio cultural de Quart de Poblet y abran la ciudad a los barrancos. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 12, 13, 18, 23 y 24 de la ETCV.

- h) Proveer de vivienda protegida la oferta inmobiliaria para atender a los sectores de la población que lo precisen y en particular para garantizar la vivienda a las personas mayores y a los jóvenes. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 21 y 22 de la ETCV.
- i) Con el fin de favorecer la renovación y regeneración urbanas, se propone actuar en áreas concretas mediante instrumentos de ordenación específicos que atendiendo a sus circunstancias establezcan las medidas de la actuación a realizar, bien sea rehabilitando edificaciones cuando su estado de conservación así lo permita, bien sea sustituyendo las edificaciones por otras adecuadas a su entorno. En este caso se procurará la introducción de nuevos tipos edificatorios acordes con el ámbito, la generación y mejora de los espacios públicos y colectivos y la consideración del patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico de Quart de Poblet, desarrollando medidas para su conservación y revitalización. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 12, 13 y 23 de la ETCV.
- j) Apoyar la oferta de servicios y el desarrollo de la ciudad del conocimiento. Este criterio de actuación tiene su fundamento en los objetivos 17 y 24 de la ETCV.

Capítulo 2. Directrices estratégicas

Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad

Art. 1 2.1. Criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo

Como criterio general, se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos dispersos que implican un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resultan medioambientalmente menos recomendables. Se le dará prioridad a las actuaciones de media densidad que se justifican como consecuencia de las bondades del modelo de ciudad compacta y se producirán en las expansiones del casco urbano de Quart de Poblet, mientras que las ocupaciones de baja densidad solo se admitirán como ampliación de las existentes.

Art. 1 2.2. Índice máximo de ocupación de suelo

Se establece como índice máximo de ocupación del suelo por suelos urbanos y urbanizables el 12% del total de la extensión del término municipal.

En los sectores de suelo urbanizable previstos o en los que se puedan desarrollar en el futuro, el índice máximo de ocupación del suelo por usos lucrativos vendrá dado en función del que resulte como consecuencia del cumplimiento de las reservas mínimas de suelo dotacional.

Art. 1 2.3. Secuencia lógica del desarrollo

Se estará a lo dicho en este documento respecto a la secuencia del Plan, así como a las previsiones de las fichas de gestión respecto a las condiciones de desarrollo de los diferentes ámbitos previstos.

Previamente a cualquier actuación se deberá complementar, proyectar y programar su solución para todo el municipio de acuerdo con las directrices del Plan Director de Saneamiento de la CV, tanto para la situación actual como para la futura, diferenciando, en su caso, la previsión de optar por conexión con el sistema público o por promoción particular, así como red e instalaciones actuales y sus reservas y previsión de las reservas que resulten necesarias por nuevas, ampliación y/o modificación de las existentes y su correlación con las áreas servidas (Art 21 y 24 LOTUP)

Art. 1 2.4. Criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador

Solo se admitirán nuevas clasificaciones de suelo urbanizable sobre suelo no urbanizable común cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento.

No serán posibles las actuaciones urbanísticas en suelos afectados o pendientes de serlo por actuaciones de modernización de las estructuras agrarias, salvo que se garantice el reintegro a las Administración Autonómica de las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda y conforme a lo establecido en el artículo 100 de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana y la Orden 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.

Art. 1 2.5. Límite potencial de suministro de agua en el municipio

El límite potencial de suministro de agua en el municipio viene establecido en el estudio específico que forma parte del Plan.

Art. 1 2.6. Criterios para la reutilización de las aguas residuales

En los nuevos desarrollos que no sean extensión de núcleos ya consolidados se preverá un sistema separativo de saneamiento. Asimismo, se exigirá la implantación de medidas que eviten vertidos contaminantes a la red y se asegurará la reutilización de las aguas residuales para el riego.

Art. 1 2.7. Estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje

Se respetarán, en lo que sea de aplicación, las determinaciones de las figuras de planeamiento de rango superior de carácter supramunicipal y de rango sectorial, como son el PORN y PRUG del Parque Natural del Túrria y de la Albufera. Ello da lugar a que buena parte del suelo municipal tenga el carácter de suelo no urbanizable protegido, siendo el resto suelo no urbanizable común en el que las directrices y la normativa velarán por que su uso sea acorde a su carácter de soporte de actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y cinegético, sin perjuicio de las que estén sujetas a previa declaración de interés comunitario, con especial referencia a las

vinculadas al sector turístico. Además se prevé la posibilidad de adoptar medidas para la minimización del impacto territorial de los núcleos de población existentes de viviendas diseminadas, al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Art. 1 2.8. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable

Se clasificará como suelo no urbanizable el que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

En el suelo no urbanizable, partiendo de la distinción entre suelo no urbanizable común y de especial protección, se establecen unas zonas estructurales que responden a las características del bien a proteger en el caso del suelo de especial protección, y a sus usos y aprovechamientos característicos en el caso del suelo no urbanizable común.

Se clasifican como suelo no urbanizable común los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella.

Art. 1 2.9. Criterios generales de protección del patrimonio cultural

Para la protección del patrimonio cultural se recurre a dos procedimientos:

1. La inclusión de un bien en el Catálogo de Protecciones.
2. La inclusión de un inmueble en una determinada zona de ordenanza que garantiza su preservación mediante el respeto de las condiciones de aprovechamiento o, en su caso, que garantiza su reconstrucción con unas características acordes a las del elemento preexistente y a su entorno.

Art. 1 2.10. Criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local

Los objetivos que se pretende alcanzar con la formulación del Catálogo son los siguientes:

1. La definición del conjunto de elementos arquitectónicos, parajes naturales y yacimientos arqueológicos reseñables ubicados tanto en el casco urbano como en el medio rural.
2. La recuperación arquitectónica e histórico-cultural, con recopilación de características constructivas, estilísticas y tipológicas.
3. La consideración del patrimonio arquitectónico, urbanístico, etnológico y arqueológico como un valor colectivo, bajo el punto de vista histórico-cultural y socioeconómico.

4. La ordenación y recuperación de la homogeneidad y las características intrínsecas de alineaciones, calles y zonas.

5. La valoración de los aspectos ambientales de la trama urbana y de las casas y labores rurales, llegando más allá de la simple consideración de sus características meramente ornamentales.

De acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, según redacción dada por la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, se deberán considerar dentro de la categoría de Bienes de Relevancia Local aquellos inmuebles incluidos dentro de los siguientes tipos:

- Las chimeneas de tipo industrial, construidas de ladrillo, anteriores a 1940.
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940, incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales.
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

Art. 1 2.11. Objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y normas urbanísticas de protección

La recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos se ajustará a los siguientes criterios:

1. De utilidad pública. Por el que los elementos son susceptibles de recuperación o sustitución de uso con fines colectivos.
2. De memoria colectiva. Considerando la representatividad del elemento en los procesos evolutivos tanto sociales como históricos o económicos.
3. De identificación. Hitos que definen un espacio, al ser referencias fácilmente identificables.
4. De valoración tipológica.
5. De valoración estilística. Considerando no sólo el estilo arquitectónico al que se adscribe el elemento, sino también la época.
6. De valoración constructiva. Estimando los aspectos constructivos y compositivos, viendo la significación de los materiales, las técnicas y la calidad.
7. De valoración ambiental. Apreciando la contribución del elemento a la definición de un paisaje urbano.
8. De participación en la imagen de la población; bien por la singularidad del elemento, por su carácter repetitivo, o por la posibilidad de recuperación en el conjunto donde está integrado.
9. De estado de conservación.
10. De posibilidad de adaptación a las necesidades actuales.

Art. 1 2.12. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable

La división de fincas en medio rural se ajustará a los siguientes criterios:

- a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo, ni menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
- b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, solo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
- c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o Declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
- d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos, o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios necesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las edificaciones aisladas sobre suelo no urbanizable no constituirán núcleos de población y se ajustarán a lo dispuesto en la LOTUP y en las Normas Urbanísticas del presente Plan General Estructural.

Art. 1 2.13. Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural

Los asentamientos rurales dispersos existentes en el término municipal se recogerán en el Catálogo de Protecciones del presente Plan General Estructural.

Asimismo, se podrán delimitar los núcleos rurales que son agrupaciones de edificaciones que no requieren de protección alguna.

En ambos supuestos, se podrá implantar o completar la red de servicios básicos para la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos y para la minimización del impacto territorial.

Art. 1 2.14. Criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal

Los riesgos ambientales a tener en cuenta serán los siguientes:

1. Riesgo de colapso.
2. Riesgo de inundación.
3. Riesgo de deslizamiento.
4. Riesgo de erosión actual.

5. Riesgo de contaminación de las aguas subterráneas.
6. Riesgo de erosión potencial.
7. Riesgo de incendio.
8. Riesgo nuclear.

Cualquier desarrollo urbano evitará las zonas que tengan un riesgo alto o muy alto o, en su defecto, adoptará las medidas tendentes a evitarlos.

Sección 2ª. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos

Art. 1 2.15. Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas

El tratamiento del centro histórico se corresponderá con el propio de su zona estructural específica (ZUR-NH) y las Ordenanzas Generales de la subzona correspondiente que se definan en la ordenación pormenorizada asegurarán la integración ambiental y tipológica de las nuevas edificaciones, primando las intervenciones de rehabilitación sobre las de nueva planta.

No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

Art. 1 2.16. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje

Los objetivos de calidad paisajística que se establecerán para cada una de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos serán los siguientes:

1. Conservación y mantenimiento del carácter existente.
2. Restauración del carácter.
3. Mejora del carácter existente a partir de la introducción de nuevos elementos o de la gestión de los existentes.
4. Creación de un nuevo paisaje.
5. Una combinación de los anteriores.

Para la consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen las acciones de protección, ordenación y gestión siguientes:

1. Catalogación de los paisajes de valor paisajístico alto o muy alto.
2. Delimitación de la Infraestructura Verde.
3. Establecimientos de normas de integración paisajística y guías para una adecuada ordenación del paisaje.
4. Definición de programas de paisaje.

Art. 1 2.17. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones

Se considera como objetivo del Plan la mejora de la dotación de espacios libres y equipamientos con el fin de alcanzar las cotas exigidas por la legislación urbanística aplicable, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos y su puesta al servicio de la población.

En cualquier caso, se considera prioritario que el Plan tenga prevista la gestión de todo el suelo dotacional, de forma que su obtención se asegure a costa del aprovechamiento que el propio Plan genera.

Art. 1 2.18. Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior

El planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General Estructural se ajustará a las determinaciones de las fichas de gestión correspondientes. En cualquier caso, los planes parciales y de reforma interior deben asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño que garantice una ordenación con el menor impacto medioambiental. El estudio de integración paisajística de los planes de desarrollo o modificativos que afecten a suelos incluidos en la Infraestructura Verde tendrá en cuenta esta circunstancia de forma prioritaria.

Art. 1 2.19. Movilidad no motorizada

Se potenciará el modelo de ciudad compacta, de forma que predomine la movilidad no motorizada, previendo carriles-bici para la conexión de las zonas de nuevo desarrollo, en concreto para el acceso a los nuevos suelos industriales.

Art. 1 2.20. Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas

Por lo que respecta al sistema de zonas verdes se establece un índice mínimo de 5 m² de parque público por habitante y de 10 m² de zonas verdes por habitante, incluidas todas las indicadas en la legislación urbanística aplicable. Los jardines y parques públicos así como los equipamientos de red primaria tendrán un carácter estructurante y de aseguramiento de la calidad paisajística de sus entornos. Se considera prioritario que el Plan tenga previstos los mecanismos de gestión que aseguren la obtención de todo el suelo dotacional, tanto de red primaria como de red secundaria, de forma gratuita para la administración municipal.

Art. 1 2.21. Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de servicios

Se estará a lo que se disponga en los Planes de Acción Territorial que se puedan redactar al respecto.

Art. 1 2.22. Criterios de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos

En los nuevos desarrollos sobre suelo urbano se garantizará que el nivel dotacional, considerado como la superficie de suelo dotacional respecto al conjunto del suelo urbano, no sea inferior al que resulte de la aplicación de los criterios de la legislación urbanística aplicable. En los desarrollos sobre suelo urbanizable se asegurará el cumplimiento de los estándares que resultan de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En cualquier caso, se evitarán situaciones marginales de los suelos dotacionales, de forma que se garantice que su ubicación contribuye a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

Art. 1 2.23. Objetivos de política de vivienda

Se satisfará el porcentaje de viviendas de protección pública que resulte de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Se permite una distribución desigual de este porcentaje respecto a la edificabilidad global de los nuevos desarrollos previstos, pudiéndose concentrar toda la edificabilidad en los sectores que por su mayor índice de edificabilidad y por su cercanía a los núcleos urbanos principales ofrezcan unas mejores condiciones para la concentración de las VPP. Todo ello sin

perjuicio de que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria sexta de la LOTUP en relación con la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se pueda establecer la suspensión de la exigencia de dicha reserva a todos los planes parciales y de reforma interior que cumplan los requisitos exigidos en la referida norma estatal.

Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación

Art. 1 2.24. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo

El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación necesario para ello, sin perjuicio de que se reconozca como tal el que ya cuenta con dicha clasificación en el planeamiento vigente.

El suelo urbanizable es el que, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos. Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en las directrices estratégicas, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la red primaria o estructural.

El Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales que pretenden que haya suficiente oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías con el fin de lograr una adecuada integración y diversidad urbana.

Art. 1 2.25. Condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

Con carácter general, solo se admitirán reclasificaciones que afecten a suelos no urbanizable comunes cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento, debiendo cumplir los nuevos crecimientos con los criterios de desarrollo sostenible preconizados por la LOTUP y desarrollados en la ETCV.

En el entorno del casco de Quart de Poblet no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 70% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales o terciarios en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso.

Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

Para toda clase de suelo, los posibles desarrollos de suelo urbanizable al margen del presente Plan General Estructural permitidos en la legislación urbanística, que supongan la modificación de algún tipo de protección, precisarán del informe favorable de la administración competente del objeto de la protección.

Art. 1 2.26. Condiciones para la ordenación pormenorizada del suelo urbano industrial

La ordenación pormenorizada del suelo urbano industrial al oeste del cauce del barranco de La Saleta a establecer por el Plan de Ordenación Pormenorizada o cualquier otro instrumento urbanístico especial o de desarrollo deberá cumplir con las condiciones y recomendaciones establecidas en el documento DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE UNA SOLUCIÓN BASADA EN SISTEMAS DE DRENAJE SOSTENIBLE PARA LA ZONA INDUSTRIAL AL OESTE DEL BARRANCO DE LA SALETA EN QUART DE POBLET (VALENCIA) elaborado por el Instituto de Ingeniería del Agua y Medio Ambiente (IIAMA), o en los trabajos subsiguientes que desarrollen sus determinaciones.

Dentro de este cuerpo de instrucciones, la ordenación pormenorizada se atenderá a las siguientes indicaciones en particular:

- Se delimitarán las Unidades de Ejecución para completar la gestión y urbanización de las áreas industriales ajustándose a la división de la zona en las subcuencas indicadas en el documento del IIAMA: N1, N2, N3, SA, SB y SC.
- Cualquier propuesta de modificación de esta división deberá quedar justificada con una revisión global del conjunto de las subcuencas, o al menos de las situadas al mismo margen de la A-3 que se proponga modificar, y con los estudios hidrogeológicos pertinentes que justifiquen la idoneidad de la modificación propuesta, incluida la previsión y dimensionado del estado final de los Sistemas de Drenaje Sostenible (SuDS) propuestos.
- El orden de desarrollo de las Unidades de Ejecución se ajustará a las indicaciones del estudio del IIAMA y supeditadas en todo caso a las autorizaciones de vertido que conceda el Organismo de Cuenca.
- La posible mejora de las condiciones de partida del estudio debidas a un estudio más detallado del terreno, como la obtención de datos más precisos de permeabilidad de los terrenos o similares, en consonancia con el contenido del estudio que ya contempla estos casos, podrán ser asumidas en la ordenación propuesta sin que las variaciones que se deriven de este hecho impliquen la modificación de la ordenación estructural.
- La ordenación pormenorizada asegurará la delimitación de los espacios públicos suficientes en viario y zonas verdes para la implantación de, al menos, los SuDS previstos en el estudio citado.
- Las ordenanzas del POP, o del instrumento de ordenación pormenorizada que ordene estos terrenos incluirá los condicionantes del estudio del IIAMA, en particular:
 - Los proyectos de urbanización de cada Unidad de Ejecución deberán aportar el cálculo hidrológico e hidrogeológico detallado ajustado a la solución concreta que defina para los SuDS propuestos.

- Se establecerá como valor orientativo que al menos el 30% de la superficie de las parcelas privadas sea permeable, o bien que se destine a la implantación de SuDS u otras soluciones de drenaje distintas, siempre que supongan una gestión de escorrentía equivalente a dicha proporción de parcela permeable. En cualquier caso, la disminución de este porcentaje de ocupación deberá quedar justificada por criterios técnicos y/o económicos objetivos.

TÍTULO 2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

Capítulo 1. Clasificación de suelo

Art. 2 1.1. Clases de suelo

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la LOTUP, el Plan General Estructural clasifica el término municipal de Quart de Poblet en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.
2. El Plan General Estructural clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el Título IV del Libro II de la LOTUP.
3. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación.
4. El Plan General Estructural clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo.

Art. 2 1.2. Contenido del derecho de propiedad

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su estado, clasificación, calificación, características objetivas y destino que le corresponda en cada momento.
2. Los propietarios de suelos vacantes de edificación están obligados a costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y, en su caso, su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños y perjuicios para terceros o para el interés general, incluidos los medioambientales, garantizar la seguridad o salud públicas y prevenir la contaminación del suelo, agua o aire y las inmisiones contaminantes.
3. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su clasificación y la situación en que se encuentren, están obligados a destinarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta donde alcance el deber legal de conservación.
4. En particular, los propietarios de edificaciones deberán realizar los trabajos y obras necesarios para cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Capítulo 2. Suelo urbano

Art. 2 2.1. Definición y categorías

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General Estructural. Su delimitación figura en los planos de Ordenación.

2. A efectos del régimen jurídico aplicable, se establecen dos categorías dentro del suelo urbano delimitado en el Plan General Estructural, en función del grado de gestión y urbanización de las parcelas.

Dichas categorías son las siguientes:

a) Solares: Son las parcelas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

b) El suelo que el Plan General Estructural zonifica como zonas urbanizadas por contar con servicios urbanísticos, incluyendo también los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de la trama urbana existente mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

En concreto, quedan incluidos en esta categoría de suelo urbano los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tener instaladas las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística, o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.
- Tratarse de áreas de nueva urbanización sujetas a operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.
- Estar incluido en áreas de reforma interior o de renovación delimitadas en el Plan o que se puedan delimitar con posterioridad para cumplir las finalidades que se indican en el apartado 4 de este artículo.
- Estar incluido en ámbitos para el desarrollo de actuaciones de regeneración y renovación urbanas previstas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, por tratarse de suelos y edificaciones que se encuentren en alguna de las situaciones de (i) insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, (ii) obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, ámbitos o conjuntos urbanos homogéneos, (iii) pobreza energética e (iv) infravivienda previstas en el artículo 9.2 de la citada ley. A tales efectos se delimitan en el Plan, con carácter meramente indicativo, diversas áreas en las que concurren algunas de las situaciones señaladas y en las que podrán ejecutarse actuaciones de regeneración y renovación urbanas con arreglo al procedimiento y con los requisitos establecidos en los artículos 10 y siguientes de la misma ley. Dichas áreas son las que se corresponden con las zonas estructurales ZUR-NH y ZUR-RE/A.
- Tratarse de parcelas a las que el Plan asigna una mayor edificabilidad, una mayor densidad o un nuevo uso, junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan como consecuencia del cambio de ordenación.

3. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:

a) Actuaciones edificatorias, que comprenden:

- Actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente.
- Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

b) Actuaciones de transformación urbanística, que comprenden:

- Actuaciones de nueva urbanización, que son las que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.
- Actuaciones de reforma interior o de renovación, que son las destinadas a complementar las dotaciones como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos, o por cambiar su función o estructura urbana.
- Actuaciones de regeneración y renovación urbana, que coinciden con las situaciones indicadas en el apartado 2.b) de este artículo, y que tienen por objeto garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad universal y uso racional de la energía en la forma prevista en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación pormenorizada a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.
- 4. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:
- El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada.
- El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior o de renovación también se someterá al régimen de las Actuaciones Integradas, salvo aquellos terrenos que el Plan de Ordenación Pormenorizada sujete al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- El suelo sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbana podrá someterse, en función del alcance de las obras a ejecutar, al régimen de las Actuaciones Integradas o al de las Actuaciones Aisladas.
- El suelo sujeto a actuaciones de dotación se someterá al régimen de las Actuaciones Aisladas.

Art. 2 2.2. Definición de solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas y urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas previstas por el Plan, con

características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado a las mismas.

La adquisición de la condición de solar exige el cumplimiento de los requisitos y la dotación de los servicios siguientes:

1. Ser de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando la parcela recaiga a un vial al que frontalmente también recaigan parcelas lucrativas, la línea será coincidente con el eje del vial.

b) Cuando recaiga a un vial al que frontalmente recaiga un espacio no lucrativo, por tratarse de suelos dotacionales de uso y dominio público, la línea llegará hasta la alineación frontal del suelo dotacional en cuestión.

c) En el supuesto de recaer a plazas, zonas verdes o espacios abiertos delimitados por suelo lucrativo, la línea delimitadora del ámbito vial será una paralela a la alineación situada a una distancia igual a la altura de cornisa permitida por el planeamiento en la parcela. Esta distancia podrá ser menor cuando existan parcelas lucrativas en el lienzo frontal al considerado y sus ámbitos viales, aplicando esta norma, se superpongan. En dicho supuesto la línea delimitadora será la equidistante entre las alineaciones o, en el supuesto de distintas alturas de cornisa entre los lienzos de fachada, la de distancia proporcional a dichas alturas.

d) Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la línea coincidirá con la alineación frontal, comprendiendo la totalidad de la sección correspondiente de dicho vial.

e) Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo urbanizable, se estará a la delimitación sectorial de estos.

f) El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

2. Contar con pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

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

3. Contar con acceso peatonal, encintado de acera y alumbrado público en todo el perímetro de la parcela.

4. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos y edificaciones previstas.

5. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo en aquellas zonas de muy baja densidad en las que el Plan autoriza con carácter excepcional la utilización de sistemas de autodepuración integral. Dicha excepción figura en la regulación pormenorizada de las zonas de ordenación en las que, en su caso, resulte de aplicación.

La red de saneamiento será separativa, que garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.

En el caso de los suelos urbanos industriales la existencia de una red de saneamiento ejecutada será condición a cumplir previa a la tramitación de nuevas actividades, como también lo será que estén resueltos los problemas de inundabilidad, en caso de afectar a la parcela.

6. Las parcelas sujetas a una actuación integrada deberán tener ejecutadas, además, las infraestructuras de conexión e integración aprobadas al programar dicha actuación hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada en el Programa.

7. La red de saneamiento será separativa, y garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.

Art. 2 2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. Los propietarios de suelo urbano sujeto a actuaciones de nueva edificación o sustitución de la edificación existente y a actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen el derecho a edificar en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

En concreto, los propietarios están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Edificar la parcela en el plazo establecido en el Plan de Ordenación Pormenorizada, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.

b) Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, reurbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o saneamiento.

c) Ceder, y en su caso, equidistribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.

d) Compensar los excedentes de aprovechamiento.

e) Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.

f) Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro legalmente exigibles.

g) Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes con el fin de cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. En los supuestos e) y f) anteriormente indicados, con el exclusivo fin de garantizar la accesibilidad universal, y siempre que no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de otros elementos, así como las superficies de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación de la edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.

Estas dos últimas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, así como el consumo de agua, y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

3. El pleno cumplimiento de los anteriores deberes por el propietario del solar o de la parcela urbana le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la obligación de materializarlo con sujeción al plazo que, en cada caso, corresponda.

4. El aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan al solar o parcela urbana.

Cuando esté pendiente la cesión gratuita del ámbito vial y este último pertenezca a distinto titular, dicha parcela conformará, junto con los terrenos destinados al ámbito vial, un Área de Reparto Uniparcelaria, coincidiendo el aprovechamiento subjetivo de los propietarios afectados con el aprovechamiento tipo de la mencionada área.

Art. 2 2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano sujeto a operaciones de transformación urbanística

1. En tanto no se ejecute la actuación de transformación urbanística, los propietarios de dicho suelo tendrán las siguientes facultades:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

b) El derecho de promover, elaborar y presentar los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que corresponda, cuando no se haya establecido expresamente la gestión directa.

c) El derecho a participar en las actuaciones de nueva urbanización y de reforma interior en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística actuante.

2. En las operaciones de transformación urbanística los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella, si no fuera posible, o también mediante compensación económica por valor equivalente sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En las actuaciones de dotación, dicho porcentaje se entenderá referido al incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior atribuido a las parcelas sujetas a dicha actuación y deberá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público; en su defecto, mediante cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela, teniendo en cuenta a tales efectos el grado de urbanización preexistente en cada parcela y la utilidad de los servicios ya existentes para el desarrollo de la actuación.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, diciendo esta última, en defecto de acuerdo, lo procedente.

d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

3. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

Art. 2 2.5. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano

A las parcelas de suelo urbano con edificaciones lícitamente consolidadas que queden incluidas en ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se les aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las situaciones semiconsolidadas.

Art. 2 2.6. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas para el cumplimiento de los siguientes fines:

a) Para edificar solares que no precisen de ninguna obra de urbanización y parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes.

b) Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.

c) Para la rehabilitación de inmuebles.

d) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes.

e) Para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

j) Para dotar a las edificaciones existentes de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas.

2. El suelo urbano sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse mediante la solicitud directa de licencia de obras o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada, en función de la configuración de la parcela a edificar y de la disponibilidad civil que ostente el interesado, tanto de la referida parcela como del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

Art. 2 2.7. Ejecución del suelo urbano mediante solicitud de licencia de obras

1. El suelo urbano se ejecutará mediante solicitud de licencia de obras cuando la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y el solicitante goce de la disponibilidad civil de dicha parcela y del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.

2. Los solares se edificarán mediante la solicitud de licencia de obras, previo abono, en su caso, de las cargas que graven la parcela y siempre que se hayan compensado los excedentes de aprovechamiento en los términos exigidos por el Plan de Ordenación Pormenorizada.

3. Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendientes de completar la urbanización y, en su caso, de ceder el suelo dotacional colindante a urbanizar, la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.

b) Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular, mediante convenio urbanístico, a servirse de esta cesión para compensar el

excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

c) Compromiso de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística deberá recoger expresamente en su contenido el anterior compromiso, que asimismo deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

d) Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.

e) Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.

4. Cuando se trate de edificios a rehabilitar, bien por estar catalogados, bien por estar sujetos a actuaciones de rehabilitación para el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de rehabilitación.

Art. 2 2.8. Ejecución del suelo urbano mediante Programa de Actuación Aislada

1. El suelo urbano se ejecutará a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de solares en los que haya que repercutir las cargas de urbanización y de cesión del suelo dotacional colindante entre los titulares que no hubieran participado en el cumplimiento de las mismas.

b) Cuando se trate de una parcela urbana pendiente de gestión urbanística o de completar la urbanización y en la que el promotor del Programa carezca de la disponibilidad civil para poder edificar y, en su caso, urbanizar, por no haber alcanzado acuerdo con los restantes titulares de derechos afectados.

c) En el caso de inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, y sujetos al régimen de sustitución del propietario por declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos. También cuando se trate de inmuebles cuyo titular haya solicitado voluntariamente la convocatoria de concurso de Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario con carácter previo a la declaración de incumplimiento.

d) En el caso de edificaciones respecto de las cuales se autoricen actuaciones aisladas para dotarlas de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas, en la forma establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

2. El Programa de Actuación Aislada deberá abarcar, como mínimo, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el Plan, pudiendo resultar una o más parcelas edificables.

3. El Programa deberá incorporar un Proyecto de Urbanización cuando haya que completar los servicios urbanísticos, así como un Proyecto de Reparcelación cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los terrenos afectados o a la

regularización de los mismos y no exista acuerdo entre todos los propietarios y titulares de derechos afectados.

Asimismo se incorporará un Proyecto de Reparcelación horizontal cuando resulte necesario para asegurar la edificación de la parcela afectada en el supuesto de que solo resulte un lote edificable y no exista acuerdo entre todos los propietarios afectados sobre la forma de proceder a dicha edificación.

4. En las actuaciones aisladas de rehabilitación edificatoria reguladas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se elaborará la documentación establecida en los artículos 10.2 y 11 de la citada ley, consistente en:

a) Avance de la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo las ayudas públicas y cualquier otro ingreso vinculado a la operación.

b) Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno, a que dé lugar.

c) Memoria de viabilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Art. 2 2.9. Ejecución del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, con carácter general, bajo el régimen de las Actuaciones Integradas, mediante la formulación del correspondiente Programa.

El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita diversas Unidades de Ejecución en suelo urbano para proceder a la ejecución de los terrenos incluidos en las mismas.

Las características y determinaciones de dichas Unidades de Ejecución figuran en las correspondientes Fichas de Gestión integrantes del Plan de Ordenación Pormenorizada.

En tanto no se apruebe el correspondiente Programa no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación en el ámbito delimitado.

Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada se podrán redelimitar a través de los Programas de Actuación Integrada con el fin de adecuar su desarrollo a condiciones más idóneas, pudiendo extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectar la actuación a las redes de servicios preexistentes y a las parcelas que se conviertan en solares como consecuencia de dichas obras de conexión.

Dicha redelimitación no comportará alteración del aprovechamiento subjetivo asignado en el Plan a los propietarios afectados.

2. El suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de regeneración y renovación urbanas podrá desarrollarse bajo el régimen de las actuaciones integradas en la forma

indicada en el apartado anterior, o bajo el régimen de actuaciones aisladas, conforme a lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, mediante la delimitación de ámbitos de actuación conjunta, que podrán ser continuos o discontinuos, efectuándose dicha delimitación a través del procedimiento, en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la citada Ley.

Cuando se desarrolle bajo este último régimen, se elaborará la documentación establecida en los artículos 10.2 y 11 de la citada Ley, consistente en:

a) Avance de la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo las ayudas públicas y cualquier otro ingreso vinculado a la operación.

b) Plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno, a que dé lugar.

c) Memoria de viabilidad económica, con el contenido establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

3. El suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas regulado en las presentes Normas.

Los deberes correspondientes a dicho suelo se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que se otorgue para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por el Plan o, en su caso, en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Aislada cuando resulte necesaria su formulación.

Art. 2 2.10. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, o redelimitar las proyectadas, sobre suelo urbano consolidado para sujetar los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas cuando no se pueda realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de la calidad y homogeneidad de las obras.

La delimitación de la Unidad de Ejecución deberá abarcar los terrenos dotacionales necesarios para dotar de la condición de solar a las parcelas incluidas en dichas manzanas.

Dicha delimitación se efectuará a través de un instrumento de definición o modificación de la ordenación pormenorizada del Plan, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento, salvo cuando implique alteración de la ordenación estructural, en el que corresponderá a la Administración Autónoma dicha aprobación.

En el caso de los suelos urbanos industriales situados al oeste del barranco de La Saleta, las Unidades de Ejecución se delimitarán según las indicaciones del documento elaborado por el Instituto de Ingeniería del Agua y Medio Ambiente (IIAMA) denominado DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE UNA SOLUCIÓN BASADA EN SISTEMAS DE DRENAJE SOSTENIBLE PARA LA ZONA INDUSTRIAL AL OESTE DEL BARRANCO DE LA SALETA EN QUART DE POBLET (VALENCIA), y en consonancia con lo indicado en el artículo 1.2.26 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2 2.11. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias, para cada solar o parcela urbana constituye un Área de Reparto uniparcelaria junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable. En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

Art. 2 2.12. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente delimita diversas Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

Con carácter general, cada Unidad de Ejecución delimitada conforma su propia Área de Reparto, si bien en determinados supuestos se delimitan áreas más amplias con el fin de imputar cesiones dotacionales a una o varias Unidades de Ejecución de uso y parámetros edificatorios similares, o de distribuir entre las mismas dichas cesiones.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas áreas, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

2. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación que se puedan delimitar, las Áreas de Reparto están conformadas por las parcelas a las que asigna una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generan para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiere la condición de solar a dichas parcelas o es preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización.

El aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas Áreas, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino.

3. Las Áreas de Reparto delimitadas en el Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento tipo de las mismas figurará en las correspondientes Fichas de Gestión.

El aprovechamiento tipo establecido en las Fichas de Gestión tendrá carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación o documento de gestión que se formalice, tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función, en su caso, de la determinación de las parcelas vinculadas a las edificaciones existentes en el Área de Reparto que hayan de quedar sujetas al régimen de las áreas semiconsolidadas.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio o de formalización del correspondiente documentos de gestión.

Art. 2 2.13. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en las nuevas Unidades de Ejecución que se delimiten

1. Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada conformarán, cada una de ellas, su propia Área de Reparto.
2. El aprovechamiento tipo vendrá determinado por el medio de la Unidad, calculado en la forma señalada en el artículo anterior.

Capítulo 3. Suelo Urbanizable

Art. 2 3.1. Definición

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en el Plan General Estructural por considerarse apto para la transformación urbanística, previo establecimiento de su ordenación pormenorizada a través del correspondiente instrumento para ello y previa programación del mismo.

El suelo urbanizable se integra en los Sectores de uso dominante residencial, industrial y terciario que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan.

Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Gestión.

2. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad en aquellas zonas de suelo no urbanizable común susceptibles de reclasificación.

Art. 2 3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector.

b) Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua cuando resulten necesarias.

d) Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.

g) Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.

h) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.

2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

3. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y

las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.

e) En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.

f) Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.

Art. 2 3.3. Zonas semiconsolidadas en suelo urbanizable

Cuando en el ámbito del Sector existan parcelas con edificaciones lícitamente consolidadas, se aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las zonas semiconsolidadas.

Red secundaria de dotaciones públicas en suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en la legislación vigente, en función del uso e intensidad del aprovechamiento asignado a cada Sector.

2. Cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semiconsolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen.

Art. 2 3.4. Ejecución del suelo urbanizable

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente instrumento para su establecimiento y que se hayan aprobado los siguientes documentos:

Programa de Actuación Integrada.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación.

2. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica,

realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. La red de saneamiento será separativa, y garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.

Art. 2 3.5. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en suelo urbanizable

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente y están conformadas por uno o varios de los Sectores delimitados por el Plan junto con los suelos dotacionales adscritos a las mencionadas Áreas, incluidos, en su caso, aquellos otros suelos que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial.

Las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable se reflejan en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.

2. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable es el resultante de dividir la edificabilidad total asignada a los Sectores incluidos en cada Área de Reparto, ponderada, en su caso, con los coeficientes correctores de uso, entre la superficie total de dicha área determinada en la forma prevista en el apartado anterior, deducida la superficie de suelo público preexistente que ya se encuentre destinada al uso asignado por el Plan, salvo la obtenida de forma onerosa por la Administración, que dará lugar a la adjudicación de aprovechamiento a su favor.

3. Los criterios para el cálculo del Aprovechamiento Tipo de los Sectores figuran en las correspondientes Fichas de Gestión del Plan General Estructural y su valor concreto en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Dicho aprovechamiento tiene carácter provisional, pudiéndose ajustar en el Proyecto de Reparcelación tras la comprobación de la superficie dotacional pública no computable, así como en función de la medición topográfica de las parcelas vinculadas a las edificaciones consolidadas existentes en el Área de Reparto.

Asimismo se podrá reajustar el aprovechamiento tipo mediante el recálculo justificado de los coeficientes de uso aplicados en el cálculo del mismo con el fin de adaptarlos a los valores vigentes en la fecha de la iniciación del proceso reparcelatorio.

Art. 2 3.6. Reajuste de los distintos parámetros que figuran en las Fichas de Gestión por efecto de la medición topográfica de los Sectores

1. En caso de que por efecto de la medición topográfica se produzca una variación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:

a) En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad bruta, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.

b) En el supuesto de que se proceda a la modificación de las previsiones del Plan para el suelo urbanizable, ya afecten a la ordenación estructural, ya se refieran a la ordenación pormenorizada prevista en el correspondiente instrumento de planeamiento, deberá en todo caso mantenerse, con el carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establece a través del Plan.

2. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del Plan General Estructural.

Capítulo 4. Suelo no urbanizable

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 2 4.1. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que este Plan zonifica como zonas rurales.

2. Se clasifica como suelo no urbanizable aquél que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, bien por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.

3. En el suelo no urbanizable se definen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido.
- b) Suelo no urbanizable común.

Art. 2 4.2. Régimen del suelo no urbanizable

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías y su adscripción a las distintas zonas define la función social de aquellos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los derechos y deberes regulados en el Título IV del Libro II de la LOTUP.

3. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y términos previstos en la LOTUP se podrán realizar obras y construcciones así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

4. Ante el posible desarrollo de sectores de suelo urbanizable sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o ante desarrollos puntuales en suelo no urbanizable (Declaraciones de Interés Comunitario o similares), se deberá realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente que, como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en

materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

5. Se considera como uso compatible la instalación de líneas eléctricas, tanto aéreas como subterráneas, cuando las mismas sean necesarias para atender nuevos suministros o mejoras de la calidad del suministro de las zonas rurales o apoyo a los núcleos urbanizados.

Art. 2 4.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. Es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LOTUP, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo, ni menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, a los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento

mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.

4. Se podrá segregar de una parcela parcialmente clasificada como suelo urbanizable la parte que tenga clasificación como suelo no urbanizable o suelo urbano.

5. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

6. A cualquiera de los efectos regulados para la segregación, parcelación, edificación o aprovechamiento, tanto en la legislación agraria, urbanística o en las presentes normas, tiene la consideración de parcela mínima la parcela catastral en la que se pretenda actuar junto, en su caso, con otras parcelas catastrales del mismo titular siempre que las mismas sean colindantes. No existe la condición de colindancia cuando las parcelas catastrales están separadas por carreteras y caminos de uso público o elementos del dominio público hidráulico.

7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura, en los términos y para los supuestos establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2005 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, o norma que la sustituya. De conformidad con el apartado e) del artículo 3 de la citada Orden, la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación en el marco de sus competencias agrarias y de desarrollo rural, emitirá los informes referentes a parcelación o segregaciones de fincas o terrenos rústicos regulados en el Título III de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, el decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las unidades mínimas de cultivo, y en el Título IV Capítulo III de la ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.

Art. 2 4.4. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable

1. En todos los casos las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

2. Asimismo, y con carácter general, deberán preservarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.

3. Con carácter general, los suelos no urbanizables, con independencia de su grado de protección, debe configurarse como uso compatible el tendido de líneas eléctricas de distribución de energía eléctrica, incluidas las de alta tensión.

Igualmente se considera uso compatible el refuerzo o ampliación de las líneas eléctricas existentes, que sirvan para para la atención del suministro a usos autorizables.

También se consideran como usos compatibles las labores de mantenimiento de las líneas eléctricas, y todo ello de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.

Dichas labores de mantenimiento implican la realización de trabajos tales como pintado de apoyos y crucetas, sustitución o reparación de conductores y de cadenas de aisladores, sustitución, reparación o mejora de puestas de tierras, sustitución de apoyos o crucetas sin modificación de anclaje y sustitución de apoyos, incluida la modificación de anclaje. Por ello, todas estas labores se consideran uso compatible con independencia de la zonificación del suelo o de la tensión de la línea existente.

Art. 2 4.5. Construcciones existentes

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las construcciones que carezcan de licencia de obras pero contra las que no quepa iniciar actuaciones de restauración de la legalidad urbanística y que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, en tanto no obtengan dicha licencia mediante el correspondiente expediente de legalización, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) En las mismas no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Estas obras serán permisibles siempre que no obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas.

c) Las mismas no podrán consolidar usos prohibidos o que no sean propios del suelo no urbanizable.

4. La rehabilitación de edificios tradicionales (masías) por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva (molinos, viviendas, granjas...), con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico rural o industrial, puede eximirse justificadamente de aquellas limitaciones que con carácter general impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.

5. En todo caso, en las construcciones e instalaciones existentes que sean focos productores de cualquier tipo de vertido contaminante no controlado se deberán instalar o mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales.

Art. 2 4.6. Definición de núcleo de población

1. A los efectos de evitar la formación de núcleos de población formados por cualquier tipo de construcciones y para todos los usos, se establece que se formará núcleo de población cuando se cumpla alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando dentro de un círculo de 200 metros de radio con centro en el inmueble que se pretende construir existan cinco o más inmuebles en condiciones de ser utilizados, incluido aquél.
- Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.
- Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

2. Con el fin de evitar agregaciones y crecimientos no planificados, no podrá situarse ninguna edificación de nueva planta a menos de 200 metros de los suelos urbanos, urbanizables o núcleos de población existentes.

3. El ámbito de aplicación de las determinaciones establecidas en los anteriores apartados es el siguiente:

- Para viviendas unifamiliares se aplicarán en todo caso.
- En inmuebles destinados a la explotación agraria, cinegética o forestal sujetos a autorización previa, no se considerará la formación de núcleo de población cuando se trate de distintos edificios relacionados funcionalmente con la misma explotación y dentro de una misma parcela. Será de aplicación lo previsto para las distancias mínimas a núcleos de población o, en su caso, lo que se dispusiese en la legislación sectorial. Las viviendas rurales vinculadas a la explotación agraria, cinegética o forestal seguirán el mismo régimen.
- En los supuestos sometidos a declaración de interés comunitario los criterios de formación de núcleos de población tendrán un carácter indicativo.

Art. 2 4.7. Expedientes de minimización del impacto territorial

En suelo no urbanizable, en las zonas en las que esté permitido, y en las áreas en las que se den las condiciones de formación de núcleo de población, se podrán tramitar expedientes de minimización del impacto territorial al amparo de lo previsto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Art. 2 4.8. Condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal y urbanizable-forestal.

En las zonas perimetrales a los suelos urbanos y urbanizables que linden con vegetación forestal, así como en las viviendas asiladas situadas en entornos forestales o colindantes a los mismos, se adoptarán las medidas de seguridad establecidas en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la demarcación que corresponda Quart de Poblet y en el Plan de Prevención de Incendios municipal de la ciudad de Quart de Poblet, en su caso. De igual modo, se estará a lo dispuesto en el artículo 32 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), aprobado a través del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell.

Sección 2ª. El suelo no urbanizable común

Art. 2 4.9. Ámbito y zonificación

1. Se clasifica como suelo no urbanizable común el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de comunes, englobando los terrenos que, presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegido, así como aquellos suelos que no sean adecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre

ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquella.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común vienen reflejados en el plano de Ordenación Estructural "Clasificación".

3. La zonificación y ordenación se realiza por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Siguiendo lo dispuesto, y debido a la extensión del término municipal de Quart de Poblet así como a la existencia de múltiples usos en el suelo no urbanizable común, se delimitan las siguientes zonas de ordenación estructural, que tienen el carácter de rural común agropecuarias, y cuyos usos se especifican en el Título 3 del presente texto:

- Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1).
- Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2).

Art. 2 4.10. Obras, usos y aprovechamientos

1. El presente Plan establece la normativa reguladora propia de los distintos suelos y aprovechamientos en él permitidos para cada zona, estableciendo los usos incompatibles en los entornos de influencia de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable protegido y en las zonas en las que la implantación de usos y actividades pueda afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano.

2. De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en el suelo no urbanizable.

3. Se deberá tener en cuenta en las actuaciones sobre el suelo no urbanizable lo indicado en el artículo 7. Actuaciones en suelo no urbanizable o con valores agrarios rurales de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana (LEA):

- Con carácter previo a la autorización del órgano competente será perceptivo el informe favorable por parte de la Conselleria competente en materia de agricultura, respecto de todas aquellas obras, usos, instalaciones y aprovechamiento cuyas realizaciones incidan en suelo no urbanizable.

- Con carácter previo a la autorización del órgano competente será perceptivo el informe favorable por parte de la Conselleria competente en materia de agricultura, en relación con las construcciones, instalaciones y viviendas vinculadas a la explotación agraria y/o a sus actividades complementarias que puedan permitirse conforme a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

- En todo caso, se requerirá informe previo de la conselleria competente en materia de agricultura sobre cualquier uso, obra e instalación o aprovechamiento que se efectúe sobre los siguientes terrenos:

a) Todos aquellos que hayan sido objeto de reparcelación como consecuencia del correspondiente procedimiento de reestructuración parcelaria.

b) Los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general de la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos

y demás infraestructuras agrarias previstas en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la completa finalización de dichas obras.

c) Todos aquellos terrenos que hayan sido objeto de reestructuración o agrupación de parcelas al amparo de los procedimientos establecidos en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la efectiva reestructuración o agrupación de las parcelas.

d) Los terrenos, ya sean de titularidad de la Generalitat o de entidades colaboradoras, cuyos usos y aprovechamientos queden sujetos a los respectivos programas experimentales sobre investigación y desarrollo agrario, mientras dure el desarrollo de dichos programas experimentales.

4. Las actividades agrarias complementarias o actividades complementarias establecidas (actividades complementarias realizadas por las explotaciones agrarias) por la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana en su artículo 4 apartado 2, (o legislación que la sustituya) se permitirán en general en todo el Suelo No Urbanizable salvo que no lo permita la normativa particular de la zona.

Art. 2 4.11. Actuaciones sujetas a licencia municipal

1. Las actuaciones sujetas a licencia municipal en suelo no urbanizable común deben tener un informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura según artículos 2.11.1.b y 215 del TRLOTUP y artículo 7 de la Ley 5/2019 teniendo en cuenta las excepciones relacionadas en el artículo 9, y modificadas por el artículo 7 del decreto Ley 1/2022 de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en el CV por la guerra de Ucrania.

2. Serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, y conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la LOTUP, las viviendas familiares aisladas.

3. Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable, se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

4. Las viviendas aisladas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: 2% de parcela, con un máximo absoluto de 500 m².
- Edificabilidad máxima: 0,04 m²t/m²s con un máximo absoluto de 500 m²t.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.

- Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 5,00 m.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el presente Plan y en el planeamiento territorial.

Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser mediante sistemas individuales homologados.

El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.

Los edificios anejos a la vivienda principal (garaje, paellero etc.) no superarán una altura de cornisa de 3,00 m y no ocuparán más de un 20% de la ocupación en planta de dicha vivienda.

5. Se autorizarán, en su caso, directamente mediante licencia municipal las instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En particular:

- Las instalaciones de riego, incluso casetas y hornacinas con una superficie ocupada en planta no superior a 6 m², una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 3 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras, ferrocarriles, caminos de dominio público municipales y cauces públicos.
- Las balsas de riego con una capacidad inferior a 500 m³.
- Los movimientos de tierra que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
- Los invernaderos desmontables.
- Las casetas para guarda de aperos de labranza y vehículos agrícolas con una superficie ocupada en planta no superior a 20 m², una altura máxima de 3 m y una distancia mínima a lindes de 3 m. Su cubierta ha de ser inclinada con cobertura de teja, no podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario, limitándose sus vanos a los que se dispongan, en su caso, en el hueco de acceso. Este tipo de construcciones sólo se permitirán en fincas de más de 2.000 m² en regadío y 10.000 m² en secano.
- Los vallados de parcelas, excepto cuando se trate de vallados cinegéticos o asociados a otras licencias de usos distintos a los regulados en el presente apartado, deberán de acotar una superficie igual o mayor que la parcela mínima establecida por la legislación agraria o, en caso que la parcela existente sea menor, la totalidad de la misma.

- Las actuaciones expresamente recogidas, en el sentido del presente apartado, en la legislación sectorial y con las condiciones que allí se establezcan.
- La instalación de riego por goteo estará sujeta a la disponibilidad legal del titular del caudal de riego necesario y a que la parcela tenga las dimensiones mínimas prescritas en la legislación agraria.

Art. 2 4.12. Actuaciones sujetas a autorización previa

1. Las actuaciones sujetas a autorización previa en suelo no urbanizable común deben tener un informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura según artículos 2.11.1.b y 215 del TRLOTUP y artículo 7 de la Ley 5/2019 teniendo en cuenta las excepciones relacionadas en el artículo 9, y modificadas por el artículo 7 del decreto Ley 1/2022 de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en el CV por la guerra de Ucrania.

2. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común autorizable por el Ayuntamiento, previo informe de la Conselleria competente, son los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones al servicio de una actividad primaria agrícola, ganadera, cinegética o forestal, las cuales deberán cumplir las siguientes las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 2% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- Separación mínima a linderos: 5,00 m.
- 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.
- La ocupación máxima de la parcela podrá alcanzar el 50 % de la misma, previo informe de la administración autonómica. La superficie de parcela no ocupada por la actividad deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

En el caso de actividades ganaderas, además, se guardará en todas sus modalidades una separación mínima de 1.000 m entre las instalaciones ganaderas y las zonas residenciales, además de quedar sujetas al cumplimiento de la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de ganadería de la Comunidad Valenciana, la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal, la Ley 32/2007, de 7 de noviembre, para el cuidado de los animales, en su explotación, transporte, experimentación y sacrificio, el Real Decreto 306/2020, de 11 de febrero, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las granjas porcinas intensivas, y se modifica la normativa básica de ordenación de las explotaciones de ganado porcino extensivo, o normativa de aplicación en materia de ganadería que la complementa, modifique o sustituya.

b) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola:

Se podrán implantar este tipo de viviendas en las zonas previstas en estas Normas, siéndole de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para las viviendas aisladas.

Art. 2 4.13. Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la LOTUP, se autorizarán los siguientes usos:

a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable:

Para las actividades extractivas, las fincas deberán contar con una superficie mínima de 50.000 m², siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación, con prohibición expresa del uso residencial.

Para las instalaciones de generación de energías renovables en ausencia de Plan Especial, las características de la instalación serán las que recoja la Declaración de Interés Comunitario, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 20.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,005 m²t/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 1 % de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1.
- Altura máxima de cornisa: 3,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

A los efectos del cómputo de la superficie construida, no se tendrá en cuenta la superficie ocupada por las placas solares y sus soportes.

La autorización de implantación en suelo no urbanizable será el pronunciamiento del órgano competente en materia de energía que, conforme al informe previo, preceptivo y favorable del órgano competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, autoriza a implantar una instalación de producción de energía eléctrica que utiliza energía primaria de origen renovable en unas concretas parcelas de suelo no urbanizable y establece las condiciones en que podrá realizarse tal implantación. Este pronunciamiento sustituye a la intervención que realiza la Generalitat en el procedimiento de autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable previsto en la normativa de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

Las instalaciones de energía renovable fotovoltaica de autorización estatal quedarán eximidas de la tramitación de la Declaración de Interés Comunitario o de Plan Especial si acreditan previamente la compatibilidad urbanística y disponibilidad integral del suelo.

b) Actividades industriales y productivas, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²t/m²s.

- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las construcciones: 10% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

c) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados: únicamente serán admisibles mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico, legalmente implantado, radicado en el medio rural. En ese caso, los establecimientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 5% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

d) Edificios destinados a centros recreativos, deportivos y de ocio, los cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 5% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 2,00.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 10,00 m.

e) Campamentos de turismo e instalaciones similares:

- Su régimen será el recogido en el apartado d) del presente artículo.

f) Edificios destinados actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios:

Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

g) Obras e instalaciones propias de las redes de suministro y comunicaciones:

- Su régimen será el recogido en el apartado b) del presente artículo.

h) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos, las cuales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener resuelto el acceso viario.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²s.
- Coeficiente máximo de ocupación en planta de las edificaciones: 10% de la parcela.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

i) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras no previstas en el planeamiento o la ordenación sectorial:

- Su régimen será el recogido en el apartado c) del presente artículo.

Estas condiciones serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior.

Las condiciones señaladas en los apartados anteriores pueden ser modificadas justificadamente en el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario si resultase patente su incompatibilidad con la explotación a implantar.

2. La totalidad de estas actividades sólo podrán ocupar el 50% de la parcela, quedando el resto libre de construcciones, instalaciones o urbanizaciones y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo. En el supuesto que el estado inicial fuese el de explotaciones agrarias o forestales abandonadas, será obligación del promotor la reforestación o puesta en valor agrícola de dicho resto de parcela. Dicha obligación se asegurará en el trámite de otorgamiento de licencia mediante el correspondiente proyecto agronómico y el depósito de un aval por la integridad del importe de las actuaciones paisajísticas.

3. En general, se define la superficie ocupada por la actividad:

- La ocupada por las construcciones o instalaciones.
- La ocupada por los caminos de acceso, campas, eras, etc.
- La ocupada por los aparcamientos.
- Cualquier otra directamente necesaria para el desarrollo de la actividad.

En particular:

- La superficie ocupada por canteras y depósitos de residuos se corresponderá con el perímetro de la explotación.
- La superficie ocupada por plantas de generación de energía fotovoltaica a efectos de ocupación de parcelas, se corresponderá con el perímetro envolvente de cada conjunto de paneles, entendido este por agrupaciones de placas distanciadas menos de 30 m.

4. La dotación de servicios, en su caso, se atenderá a los siguientes preceptos:

- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados.
- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueren necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

5. Estas actuaciones, tanto en suelo no urbanizable común como en suelo no urbanizable protegido, deben tener un informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura según artículos 2.11.1.b y 215 del TRLOTUP y artículo 7 de la Ley 5/2019 teniendo en cuenta las excepciones relacionadas en el artículo 9, y modificadas por el artículo 7 del decreto Ley 1/2022 de medidas urgentes en respuesta a la emergencia energética y económica originada en el CV por la guerra de Ucrania. En el caso de las Declaraciones de Interés Comunitario la solicitud viene por la Conselleria competente en urbanismo que es quien inicia el procedimiento de otorgamiento de la DIC a solicitud del Ayuntamiento.

Sección 3ª. El suelo no urbanizable de especial protección

Art. 2 4.14. Ámbito y zonificación

1. Se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido el conjunto de zonas de ordenación estructural rurales en la categoría de protegidas, englobando los siguientes terrenos:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

d) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

e) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales que desaconsejen su transformación.

2. También se califican como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que albergan valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convienen al interés público local.

Igualmente, se califican como suelo no urbanizable protegido los terrenos que presentan valores rústicos o agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento, por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.

3. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza estructural:

- ZRP-NA-PE-1 Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 1
- ZRP-NA-PE-2 Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 2
- ZRP-NA-PE-3 Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 3
- ZRP-RI Zona Rural Protegida por Riesgos de Inundación
- ZRP-AG Zona Rural Protegida Agrícola
- ZRP-AF 1 Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras 1
- ZRP-AF 2 Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras 2
- ZRP-AF 3 Zona Rural Protegida por Vías Pecuarias

Art. 2 4.15. Condiciones de aplicación

1. Lo dispuesto en el presente capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.
2. En general, y salvo que específicamente no dispongan las presentes normas otra cosa, los parámetros de implantación de usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable de especial protección, ya sea por las presentes normas, ya por la legislación de rango superior, urbanística o territorial, serán, para cada uso o actividad, los regulados para el suelo no urbanizable común.
3. En todo caso, para aquellos suelos protegidos que lo sean por aplicación de una normativa de carácter sectorial, priman siempre las disposiciones de aquella.
4. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Integración Paisajística para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

TÍTULO 3. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Capítulo 1. Zonas de ordenación estructural

Art. 3 1.1. Zonas de ordenación estructural

1. El territorio se divide en zonas de ordenación estructural, las cuales se detallan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título y en las correspondientes fichas de zona. A su vez, para cada una de estas zonas de ordenación estructural se establecen las correspondientes subzonas, cuyas ordenanzas particulares se determinan en el Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita simultáneamente.
2. Las distintas categorías de zonas de ordenación estructural vienen establecidas a partir de sus usos globales y tipos básicos de edificación que, a su vez, se definen por su sistema de ordenación y tipología edificatoria.
3. Los elementos que definen una zona de ordenación estructural tienen el carácter de globales o dominantes, pudiendo coexistir en una determinada zona diferentes usos, sistemas de ordenación y tipologías que se consideren compatibles con los dominantes.

Capítulo 2. Infraestructura Verde

Art. 3 2.1. La Infraestructura Verde

1. Conforme a la directriz 39 de la ETCV, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial deberán definir la Infraestructura Verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

En el caso que nos ocupa, la definición de la Infraestructura Verde se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP, y en concreto estará integrada por los elementos cuya visión global se refleja en los planos de ordenación de este documento.

2. La Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

Art. 3 2.2. Elementos que constituyen la Infraestructura Verde municipal

Constituyen la Infraestructura Verde a escala municipal los siguientes elementos:

- Espacios que integran la Red Natura 2000.
- Microrreservas de flora.
- Espacios naturales protegidos.
- Montes de dominio público y de utilidad pública.
- Áreas de suelo forestal de protección.
- Cavidades subterráneas.

- Espacios de elevado valor cultural.
- Zonas sometidas a riesgos naturales.
- Espacios de interés paisajístico y áreas con valores merecedores de protección.
- Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial.

Art. 3 2.3. Protección de la Infraestructura Verde

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.

Art. 3 2.4. Trazado actual

La Infraestructura Verde se estructura a través de conectores territoriales y funcionales, entre los que se encuentran las vías pecuarias, senderos y calles más representativas del núcleo urbano. Estos itinerarios realizan una función de conectividad entre los elementos de la Infraestructura Verde, por lo que se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.

Art. 3 2.5. Visibilidad

Los senderos, vías pecuarias y calles más representativas del núcleo urbano constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

Art. 3 2.6. Desplazamiento no motorizado

Con objeto de facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñaran zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

Art. 3 2.7. Uso social

Las vías pecuarias y los senderos incluidos como itinerarios, no solo se entienden como unas infraestructuras de comunicación entre los elementos paisajísticos, sino que poseen una historia y unos usos particulares a cada uno, y por lo tanto son generadores de una vida social especial alrededor de los mismos. Por ello, se evitará la transformación de estos itinerarios en vías de comunicación al uso, estableciéndose las medidas protectoras necesarias para evitar la pérdida de esta singularidad.

Art. 3 2.8. Accesibilidad

Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

Art. 3 2.9. Jardinería

El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad adecuados al municipio de Quart de Poblet.

Art. 3 2.10. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde

Todas las actuaciones que supongan la implantación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde deberán justificar su no afección a los elementos incorporados a la misma con los siguientes criterios:

1. Como criterio general, en zonas urbanas con ordenación pormenorizada se consideran incluidos en la zona de influencia todas las parcelas o espacios libres directamente recayentes a los elementos de la Infraestructura Verde, sin perjuicio de que el Plan de Ordenación Pormenorizada ajuste este criterio general a las condiciones específicas de cada elemento, incluida la Infraestructura Verde Urbana que este instrumento establezca.
2. En las zonas urbanas incluidas en ámbitos de planeamiento diferido y las zonas de nuevo desarrollo, mediante los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.
3. En las zonas rurales todas aquellas actuaciones que impliquen la implantación de nuevos usos deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos en los emplazamientos que cumplan cualquiera de estos dos requisitos:
 - a) Que se encuentren a menos de 100 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde.
 - b) Que se encuentren en la zona de afección visual definida en los planos de ordenación del Plan General Estructural.

Capítulo 3. Zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo

Art. 3 3.1. Zonas estructurales urbanizadas y de nuevo desarrollo

En el suelo urbano y urbanizable se definen las siguientes categorías de zonas estructurales que quedan caracterizadas por los siguientes elementos dominantes:

1. ZONAS URBANIZADAS:

- ZONA NÚCLEO HISTÓRICO (ZUR-NH):

Uso global residencial, de alta densidad y caracterizada por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana compacta. Está constituida por los

terrenos del núcleo histórico de la ciudad de Quart de Poblet, que se corresponde con el área central del casco urbano.

El régimen urbanístico de esta zona se completa con las determinaciones establecidas en el Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural para el Bien de Relevancia Local Núcleo Histórico Tradicional (BRL NHT) contenido en esta zona, y en general para las demás protecciones establecidas en dicho catálogo con categorías de Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local.

Como norma general, en los terrenos de esta zona ZUR-NH no incluidos en el BRL NHT se deberán mantener las alineaciones existentes a la aprobación del Plan General Estructural de calles, plazas y espacios públicos. La ordenación pormenorizada deberá adaptarse a esta norma, si bien para la obtención de licencias no será necesaria su modificación formal, pudiéndose aplicar de manera tácita.

- **ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZUR-RE/A):**

Uso global residencial, de alta densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología en manzana cerrada o compacta, si bien esta zona incluye también áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométrica o aritméticamente respectivamente, en función del sistema de ordenación.

- **ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZUR-RE/M):**

Uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente.

- **ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZUR-RE/B):**

Uso global residencial, de baja densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente.

- **ZONA TERCIARIA (ZUR-TR):**

Uso global terciario. Se caracteriza por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología edificatoria de manzana compacta. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométricamente.

- **ZONA INDUSTRIAL (ZUR-IN):**

Uso global industrial. En esta zona se distinguen áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por alineación de calle y tipología edificatoria de manzana compacta y áreas caracterizadas por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija geométrica o aritméticamente respectivamente, en función del sistema de ordenación y se concreta en la ordenación pormenorizada.

2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

- **ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE/M):**

Uso global residencial, de media densidad. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada y tipología edificatoria de bloque exento. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba el sector SR-1.

- **ZONA TERCIARIA (ZND-TR):**

Uso global terciario. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada o adosada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente.

- **ZONA INDUSTRIAL (ZND-IN):**

Uso global industrial. Se caracteriza por el sistema de ordenación por edificación aislada o adosada y tipología edificatoria de bloque exento o adosado. La edificabilidad neta sobre parcela se fija aritméticamente. Engloba los sectores SI-1 y SI-2.

En aquellas zonas de uso industrial en las que se admitan usos dotacionales, deberá tenerse en cuenta las posibles afecciones de las industrias que se vayan a implantar sobre la salud de la población usuaria de los equipamientos futuros. En estas zonas no se permiten usos dotacionales educativos, ni usos dotacionales para implantar centros de salud, hospitales o residencias de mayores.

Capítulo 4. Zonas rurales

Sección 1ª. Zonas rurales comunes

Art. 3 4.1. Ámbito

1. La extensión y límites de las zonas estructurales rurales vienen reflejados en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural. Dichas zonas se diferencian por su régimen de usos y aprovechamientos característicos, ya que para todo el suelo no urbanizable el sistema de ordenación es por edificación aislada y la tipología edificatoria característica la de bloque exento.

2. Con carácter general, y según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, modificado por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y que se localicen fuera de los espacios naturales protegidos se regirán según lo dispuesto en la normativa sectorial urbanística y medioambiental vigente, así como en lo dispuesto en las presentes normas.

Art. 3 4.2. Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos delimitados en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural como Zona rural común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Actividad ganadera extensiva.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas existentes.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones vinculadas al aprovechamiento ganadero, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Actividades turísticas y recreativas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Apicultura melífera y polinizadora.
- Construcción de instalaciones o edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas, recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Construcción de viviendas aisladas ligada a las prácticas agrarias en parcela con superficie mínima igual a 10.000 m² destinada en su totalidad a cultivos en explotación, salvo en aquellas zonas que por sus características edafológicas no resulten aptas para ser cultivadas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales.
- Granjas cinegéticas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.

- Ampliación o modificación del trazado, asfaltado, y construcción de nueva planta de viales, siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.
- Las actividades agrarias complementarias o actividades complementarias establecidas por la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana en su artículo 4 apartado 2, (o legislación que la sustituya):
 - a) Las actividades de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación, siempre y cuando no sea la primera transformación especificada en la definición de actividad agraria del artículo 4 apartado 1.
 - b) Las actividades de conservación del espacio natural y de protección del medio ambiente.
 - c) Las actividades de aprovechamiento y puesta en valor de materias primas secundarias obtenidas en las explotaciones agrícolas y ganaderas orientadas al enfoque circular del aprovechamiento de recursos y nutrientes.
 - d) Las actividades de compensación y/o atenuación de los efectos de la contaminación, tales como instalación de biofiltros, plantación de especies descontaminadoras, plantaciones para compensar emisiones de dióxido de carbono y cualquier otra acción que implique el mantenimiento y conservación de una infraestructura natural inducida.
 - e) Las actividades de turismo rural o agroturismo.
 - f) Las actividades cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación, y la recolección de frutos silvestres.
 - g) La participación y presencia de la persona titular de la explotación, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que estos se hallen vinculados al sector agrario.

Usos permitidos

- Los permitidos por la legislación sectorial, recogido en el apartado de afecciones y los permitidos por la LOTUP en su artículo 197.
- En los terrenos afectados por peligrosidad de inundación (zona inundable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, según SNCZI) los usos permitidos son aquellos admitidos por la Normativa del PATRICOVA; los usos no permitidos son los que recoge el artículo 18 de la Normativa PATRICOVA.

Usos prohibidos:

- Los restantes que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.

3. Se prohíbe la eliminación o alteración de bancales y sus márgenes si éstos están constituidos por muros de piedra de mampostería en seco o disponen de alguna construcción relacionada con la red hidráulica de la zona. En todo caso, la alteración o destrucción de cualquiera de estas construcciones o infraestructuras requerirá autorización expresa del departamento de Medio Ambiente del ayuntamiento de Quart de Poblet.

4. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

5. Los invernaderos son recintos de material traslúcido cerrado para la protección de plantas donde se lleve a cabo la actividad agraria y la germinación de semillas para uso propio.

La instalación de invernaderos, tanto los tradicionales como los de malla de protección se permitirán exclusivamente en los casos de absoluta necesidad para la explotación agrícola, previo informe técnico justificativo.

Será necesaria Licencia Municipal para la nueva construcción y/o rehabilitación del invernadero.

Art. 3 4.3. Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2)

1. Se consideran dentro de este concepto los terrenos en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural como Zona rural común Agropecuaria 2 (ZRC-AG2).

2. El régimen de usos para los terrenos incluidos en esta calificación es el siguiente:

Uso dominante:

- Explotación agrícola y ganadera.
- Aprovechamiento cinegético.
- Los permitidos por la legislación sectorial, recogido en el apartado de afecciones y los permitidos por la LOTUP en su artículo 197.

Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones asociadas a la explotación agrícola.
- Obras transversales en cauces y barrancos para la prevención de posibles avenidas producidas durante episodios de lluvias torrenciales.
- Roturación de terrenos con vegetación silvestre para establecimiento de nuevas áreas de cultivo.
- Mantenimiento de las actividades agrícolas legalmente registradas.
- Actividad ganadera extensiva.
- Instalación de recintos de guarda de ganado sobre campos de cultivo.
- Instalación de abrevaderos, comederos y similares para especies cinegéticas y la fauna silvestre.
- Ampliación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agrícolas existentes.
- Ampliación y mejora de instalaciones ya existentes vinculadas al aprovechamiento ganadero, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Puesta en cultivo de campos abandonados para el aprovechamiento agrícola, ganadero o para siembras para alimentar la fauna silvestre, previa autorización del órgano competente en materia de espacios naturales.
- Infraestructuras de defensa contra incendios forestales.
- Actividad comercial desarrollada en instalaciones turísticas, recreativas y de alojamiento o restauración.
- Actividades turísticas y recreativas.
- Actividades de alojamiento, educación y restauración en el medio rural.
- Apicultura melífera y polinizadora.

- Construcción de instalaciones o edificaciones de nueva planta dedicadas a actividades turísticas y recreativas, deportivas, y de ocio y esparcimiento.
- Instalación de equipamiento para zonas recreativas y de acampada.
- Establecimientos de alojamiento y restauración mediante rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Construcciones de nueva planta destinadas a alojamiento y restauración.
- Rehabilitación o reconstrucción de las construcciones tradicionales, con un incremento máximo del volumen edificado del 25%.
- Construcción de viviendas aisladas ligada a las prácticas agrarias en parcela con superficie mínima igual a 10.000 m² destinada en su totalidad a cultivos en explotación, salvo en aquellas zonas que por sus características edafológicas no resulten aptas para ser cultivadas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera, previa autorización del órgano competente en espacios naturales.
- Granjas cinegéticas.
- Construcción de almacenes e instalaciones destinados a la explotación forestal.
- Edificación de nueva planta de centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio mediante restauración y rehabilitación de construcciones tradicionales.
- Ampliación o modificación del trazado, asfaltado y construcción de nueva planta de viales, siempre que no se generen pendientes mayores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros.
- Construcción de presas o diques con la finalidad de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal.
- Las actividades agrarias complementarias o actividades complementarias establecidas por la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana en su artículo 4 apartado 2, (o legislación que la sustituya):
 - a) Las actividades de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación, siempre y cuando no sea la primera transformación especificada en la definición de actividad agraria del artículo 4 apartado 1.
 - b) Las actividades de conservación del espacio natural y de protección del medio ambiente.
 - c) Las actividades de aprovechamiento y puesta en valor de materias primas secundarias obtenidas en las explotaciones agrícolas y ganaderas orientadas al enfoque circular del aprovechamiento de recursos y nutrientes.
 - d) Las actividades de compensación y/o atenuación de los efectos de la contaminación, tales como instalación de biofiltros, plantación de especies descontaminadoras, plantaciones para compensar emisiones de dióxido de carbono y cualquier otra acción que implique el mantenimiento y conservación de una infraestructura natural inducida.
 - e) Las actividades de turismo rural o agroturismo.
 - f) Las actividades cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación, y la recolección de frutos silvestres.
 - g) La participación y presencia de la persona titular de la explotación, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que estos se hallen vinculados al sector agrario.

Usos permitidos:

- En los terrenos afectados por peligrosidad de inundación (zona inundable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, según SNCZI) los usos permitidos son aquellos admitidos por la Normativa del PATRICOVA; los usos no permitidos son los que recoge el artículo 18 de la Normativa PATRICOVA.

Usos prohibidos:

- Los restantes que no estén amparados, en su caso, por la legislación sectorial específica.
- En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable afectados por Huella Sonora del Aeropuerto de Valencia queda prohibido el uso de vivienda aislada y familiar con uso residencial.

3. Sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente, en esta zona es de aplicación el Plan de Prevención de Incendios Forestales aprobado por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente de 22 de septiembre de 1994 (D.O.G.V. nº 2.375 de fecha 27-10-94), modificado por la Orden de 9 de enero de 1995 (D.O.G.V. 2.454 de fecha 21-02-95), o las sucesivas revisiones que se aprueben del mismo. Complementariamente, es de aplicación el Plan de Selvicultura Preventiva de Incendios de los Sistemas Forestales de la Comunidad Valenciana.

4. Los invernaderos son recintos de material traslúcido cerrado para la protección de plantas donde se lleve a cabo la actividad agraria y la germinación de semillas para uso propio.

La instalación de invernaderos, tanto los tradicionales como los de malla de protección se permitirán exclusivamente en los casos de absoluta necesidad para la explotación agrícola, previo informe técnico justificativo.

Será necesaria Licencia Municipal para la nueva construcción y/o rehabilitación del invernadero.

Sección 2ª. Zonas rurales protegidas

Art. 3 4.4. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 1 (ZRP-NA-PE-1)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural y comprende terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Turia, según el Decreto 43/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana. Este decreto divide los terrenos interiores al término de Quart de Poblet en tres subzonas, siendo ZRP-NA-PE 1, la siguiente:

Grado 0 (PE 1). Las determinaciones de esta subzona se adoptan como planeamiento asumido del “Área de Protección” del PORN del Turia.

2. Para los terrenos incluidos en esta categoría mencionadas, será de aplicación la normativa incluida en el Decreto 42/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, del PORN del Turia.

3. Serán compatibles con esta protección los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque del Túria recogidos en el Decreto citado.

4. Se prohíben, con carácter general, todos los usos que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se consideran estrictamente prohibidos aquellos usos y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del Parque. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque Natural del Túria.

5. En el ámbito coincidente con el Parque Natural se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art. 3 4.5. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 2 (ZRP-NA-PE-2)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural y comprende terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Turia, según el Decreto 43/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana. Este decreto divide los terrenos interiores al término de Quart de Poblet en tres subzonas, siendo ZRP-NA-PE 2, la siguiente:

Grado I1 (PE 2). Las determinaciones de esta subzona se adoptan como planeamiento asumido del “Área de Influencia 1” del PORN del Turia.

2. Para los terrenos incluidos en esta categoría mencionadas, será de aplicación la normativa incluida en el Decreto 42/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, del PORN del Turia.

4. Serán compatibles con esta protección los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque del Túria recogidos en el Decreto citado.

5. Serán compatibles con esta protección los usos permitidos en ese ámbito del PATODHV.

6. Se prohíben, con carácter general, todos los usos que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se consideran estrictamente prohibidos aquellos usos y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del Parque. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque Natural del Túria.

6. En el ámbito coincidente con el Parque Natural se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art. 3 4.6. Zona Rural Protegida Natural – Protección Ecológica 3 (ZRP-NA-PE-3)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural y comprende terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Turia, según el Decreto 43/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana. Este decreto divide los terrenos interiores al término de Quart de Poblet en tres subzonas, siendo ZRP-NA-PE 3, la siguiente:

Grado I2 (PE 3). Las determinaciones de esta subzona se adoptan como planeamiento asumido del “Área de Influencia 2” del PORN del Turia.

2. Para los terrenos incluidos en esta categoría mencionadas, será de aplicación la normativa incluida en el Decreto 42/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, del PORN del Turia.

3. Serán compatibles con esta protección los usos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque del Túria recogidos en el Decreto citado.

4. Se prohíben, con carácter general, todos los usos que comporten alteración y degradación del medio o dificulten el desarrollo de los usos permitidos. En especial, se consideran estrictamente prohibidos aquellos usos y actividades que puedan afectar a la riqueza biológica del Parque. Con carácter específico quedan prohibidos los usos no permitidos comunes a todas las unidades de zonificación del PORN del Parque Natural del Túria.

5. En el ámbito coincidente con el Parque Natural se estará a lo dispuesto en el Plan de Prevención de Incendios Forestales del citado parque por lo que al tema en él regulado se refiere.

Art. 3 4.7. Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural e incluye los terrenos que por su importancia agrícola y paisajística deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades agrícolas tradicionales. Incluye los terrenos indicados por el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PATODHV), que los zonifica como Huerta de Protección Especial Grado 2 (H2).

2. Los usos y actividades permitidos

- Los regulados por lo indicado en el Título IV de la normativa del PATODHV.
- Los permitidos por la legislación sectorial.

3. En el ámbito afectado por el riesgo de inundación, los usos permitidos por el régimen de usos y actividades recogidos en la normativa del PATODHV quedan sujetos y condicionados a los usos permitidos por la normativa del PATRICOVA, siendo los usos no permitidos, además de los recogidos por la normativa del PATODHV los que se recogen en el artículo 18 de la normativa del PATRICOVA.

4. Los usos mineros quedan prohibidos.

5. Las actividades hípcas se permiten con las condiciones que establece la normativa del PATODHV, si bien las instalaciones quedaran ubicadas cumpliendo las distancias mínimas que se establezcan en la legislación sectorial vigente respecto a poblaciones, carreteras, caminos y otras explotaciones o instalaciones que puedan representar una posible fuente o medio de contagio de enfermedades, además de disponer de la previa autorización de la autoridad competente.

6. No se permite la instalación de invernaderos, tanto los tradicionales como los de malla de protección.

Art. 3 4.8. Zona Rural Protegida- Protección por Riesgos de Inundación (ZRP-RI)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de ORD.3.1 Zonas de Ordenación Estructural e incluye los terrenos que deben preservarse de toda acción transformadora, por estar afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su inclusión en cauces naturales o artificiales.
2. La zona de servidumbre y de policía de los cauces, según la definición de ella que realiza su normativa específica, no está incluida de partida en esta clase de suelo. No obstante, en ella los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.
3. Cualquier otro terreno sobre el que exista un cauce, permanente o no, o riesgo de inundación según la delimitación del PATRICOVA o el Sistema de Cartografía Nacional de Zonas Inundables, y que no esté expresamente incluido en esta zona queda sujeto a lo contemplado en su normativa sectorial vigente y en las presentes Normas Urbanísticas en sus apartados referidos a las afecciones por inundabilidad y tratamiento del Dominio Público Hidráulico.
4. Se prohíbe toda edificación sobre terrenos en esta zona. En todo caso, las construcciones, edificaciones, obras civiles e instalaciones a implantar y afectadas por la protección de cauces definidas reglamentariamente, tendrán el régimen previsto en la legislación territorial y sectorial.
5. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.
6. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.
7. Las áreas forestales dispersas situadas dentro de la presente zona, delimitadas por el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, y que no han sido objeto de inclusión en el suelo no urbanizable de protección ecológica, tendrán, a todos los efectos, el carácter del suelo no urbanizable en el que se hallen, con la obligación de que sean preservadas. Las actuaciones que se lleven a cabo dentro de parcelas que contengan las áreas forestales señaladas deberán justificar que éstas no se verán afectadas por las instalaciones, actividades, construcciones, etc. que se vayan a implantar.
8. Se establecen como usos dominantes la explotación agrícola y ganadera.
9. Se establecen como usos permitidos los permitidos por el PATRICOVA y por la LOTUP en su artículo 197 siempre que no resulten manifiestamente incompatibles con lo indicado en este artículo.

Art. 3 4.9. Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras (ZRP-AF 1, ZRP-AF-2 y ZRP-AF-3)

1. Supone la protección específica de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica incluida en el municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores al propio término municipal.

2. Comprende tres zonas diferenciadas cuyo régimen urbanístico está supeditado a las regulaciones de rango superior de cada infraestructura que sean vigentes, quedando cada una reflejada en el plano ORD.3.1. Zonas de Ordenación Estructural.

3. Cualquier otro terreno sobre el que exista cualquier tipo de afección causada por infraestructuras y que no esté expresamente incluido en ninguna de estas tres zonas queda sujeto a lo contemplado en su normativa sectorial vigente y en las presentes Normas Urbanísticas en su Título 4 Protecciones y Afecciones sobre cualquier clase de suelo.

4. La Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras¹ (ZRP-AF1) incluye los siguientes componentes, sujetos a su respectivo régimen urbanístico:

A. Carreteras

a) Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

b) Su régimen de funcionamiento y protección será el establecido en la legislación sectorial que les sea de aplicación en función de su titularidad, estatal o autonómica, y de su tipología, tal y como se recoge en el Título 4 del presente Libro.

c) En Quart de Poblet, se distinguen las siguientes carreteras:

- Red de Carreteras del Estado
- Red Autonómica de la Comunidad Valenciana
- Red Local de la Comunidad Valenciana

Las carreteras de la Red Local son, en función de la titularidad:

- Provinciales o comarcales, cuyo titular es la Diputación de Valencia
- Municipales, cuya titularidad es el Ayuntamiento de Quart de Poblet.

B. Red de caminos municipales.

a) Está compuesta por todas las vías de titularidad pública externas al suelo urbano consolidado susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

b) En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumpla las siguientes condiciones:

- Distancia mínima a eje de camino: 5 m
- Distancia mínima a linde de camino: 3 m
- La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado

- c) Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

C. Ferrocarriles

Comprende el trazado de la línea de RENFE de Valencia a Utiel, que atraviesa el término por su parte suroeste y el trazado del AVE, que cruza el municipio al sur de la anterior.

Su régimen de funcionamiento y protección será establecido en la legislación sectorial que les sea de aplicación, en primer lugar en lo recogido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2015), tal y como se refleja en el Título 4 de las presentes normas Urbanísticas.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario, en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirá una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles exigibles por la legislación sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

D. Metro de Valencia

Comprende el trazado parcial de las líneas 3, 5 y 9 de Metro de Valencia, que atraviesa casco urbano residencial en trazado subterráneo.

Su régimen urbanístico se regula según la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

E. Canal Júcar-Turía

Se incluye en la zona el trazado a cielo abierto en su tramo aguas abajo colindante con terrenos del término municipal de Aldaia.

Cualquier obra o trabajo a realizar en los terrenos incluidos en la zona bajo este epígrafe quedarán sujetos al régimen establecido en los Estatutos de la Comunidad de Regantes del Canal Júcar-Turía y, subsidiariamente, a lo indicado por el Organismo de Cuenca.

5. La Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras 2 (ZRP-AF2) incluye los terrenos del Sistema general Aeroportuario del Aeropuerto de Valencia, y su régimen queda sujeto a lo indicado en Plan Director del Aeropuerto, aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre (BOE nº 2, de 3 de Enero de 2011), define el Aeropuerto de Valencia y su zona de servicio (Sistema General Aeroportuario, SGA) y demás normativa sectorial.

En el ámbito del Sistema General Aeroportuario el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.

En las actuaciones en zonas contiguas al aeropuerto se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que se indica en el Título 4 de este Libro I.

5. La Zona Rural Protegida por Afecciones: Infraestructuras³ (ZRP-AF3) incluye los terrenos de los trazados de las Vías Pecuarias existentes en el término sobre suelos clasificados como no urbanizables.

- a) Son bienes de dominio público no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.
- b) En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- c) Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:
 - Colada d'Aragó (30-8 m)
 - Colada de Castella (3-10 m)

TÍTULO 4. PROTECCIONES Y AFECCIONES EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

Art. 4 1.1. Paisaje Protegido del parque natural del Túria

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano correspondiente de ordenación y abarca los terrenos del término municipal de Quart de Poblet, cual fue declarado como tal mediante el Decreto 43/2007, de 13 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana.

2. Comprende aquellos suelos que por sus valores paisajísticos, ecológicos y culturales resultan acreedores de este tipo de protección. El régimen de protección del Paisaje Protegido, será el desarrollado por el Plan Rector de Uso y Gestión del espacio protegido que resulte aprobado. En su defecto, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Serán compatibles con esta protección las actuaciones que no menoscaben las condiciones causantes de dicha protección:

- Conservar, regenerar en su caso, de forma racional y con las técnicas adecuadas, e incrementar el valor ecológico, geomorfológico y paisajístico de los distintos hábitats naturales y seminaturales.
- Potenciar el carácter del valle fluvial como conector ecológico, paisajístico y territorial entre las sierras interiores y la costa.
- Conservar y mejorar los paisajes armónicos generados por la interacción histórica entre el medio natural y la actividad humana, con sus valores ecológicos y culturales asociados.
- Restaurar, proteger y conservar el patrimonio cultural, constituido por los elementos arqueológicos, paleontológicos, arquitectónicos, etnológicos e inmateriales que puedan estar presentes en la zona.
- Promover la gestión racional y el uso sostenible de los citados recursos ambientales y culturales, en el marco de una estrategia de desarrollo sostenible en los ámbitos económico, social y cultural.
- Fomentar el uso público del espacio protegido mediante el estudio, la enseñanza y el disfrute ordenado de los valores ambientales, paisajísticos y culturales.
- Garantizar un espacio protegido accesible a todas las personas.
- Integrar el ejercicio de los usos económicos y sociales del suelo y de los recursos naturales, tanto los presentes en la actualidad como aquellos que puedan derivarse de las finalidades del espacio protegido, con los objetivos de conservación de los hábitats, la biodiversidad, el paisaje y los valores culturales.
- Conseguir y mantener un adecuado nivel de cantidad y calidad de las aguas superficiales, tanto fluviales como procedentes de las fuentes y manantiales, evitando cualquier actuación que pueda ser causa de su degradación.
- Corregir progresivamente los impactos negativos existentes sobre los hábitats y el paisaje, mediante la regeneración de ambientes degradados y la intervención sobre los procesos artificiales susceptibles de provocarlos.

4. En aquellos terrenos incluidos en el perímetro del Paisaje Protegido del Parque del Túria y localizado sobre suelo clasificado como urbano o urbanizable se permitirá,

además de lo dispuesto en las presentes normas para dichas clases de suelo, la creación de zonas verdes y parques urbanos.

5. En aquellos terrenos incluidos en el perímetro del Paisaje Protegido del Parque del Túria y localizados sobre suelo clasificado como no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas para dicha clase de suelo, se estará a lo dispuesto en los artículos 3.4.10, 3.4.12 y 3.4.13 de las presentes normas, en función de la zona rural protegida en la que se hallen a su vez localizados.

Art. 4 1.2. Protección de cauces y zonas inundables

1. Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2. Se incluyen en esta protección los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, así como la zona de policía de cien metros, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3. Las construcciones, edificaciones, obras civiles e instalaciones a implantar y afectadas por la protección de cauces así definidas, tendrán el régimen previsto en la legislación territorial y sectorial.

4. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

5. Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros, ni obras de consolidación o ampliación de estructuras existentes, así como ningún tipo de abanalamiento.

Art. 4 1.3. Afección por inundabilidad

Tratamiento del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico.

1. El planeamiento clasifica como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico, así como las zonas de peligrosidad de inundación de nivel 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquéllas que están clasificadas como suelo urbano, que se califican, respectivamente, como Dominio Público Hidráulico o como protección hidráulica.

2. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación. Asimismo, se prohíbe la realización de obras de infraestructuras que sean vulnerables o puedan modificar negativamente el proceso de inundación, incrementando los daños susceptibles de producirse como consecuencia de la misma.

Limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación.

1. El suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o suelo urbanizable, excepto si existe peligrosidad elevada de inundación, que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 15 del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.

2. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 2, 3, 4 o 5 (Quart de Poblet está afectado por el riesgo de inundaciones, con peligrosidad 1,3,5,6) o por peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD's); plantas de valorización; equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación. La relación de actividades indicada no es cerrada, de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas y, con carácter general, las que supongan una elevada concentración de personas.

3. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento, como mínimo, a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidos en el anexo I de la normativa mencionada.

4. Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados 2 y 3 anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de los niveles comprendidos entre 2 y 6, o por peligrosidad geomorfológica, sólo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad de inundación en el entorno que sean igualmente aptas para desarrollar la actividad.

5. Las limitaciones de uso, en el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, señaladas en el presente artículo podrán ser excepcionadas, justificadamente, en los municipios con elevada peligrosidad de inundación, siempre que no afecten en ningún caso a la zona de flujo preferente, previo cumplimiento de las condiciones generales y específicas de adecuación de las edificaciones a las que se hace referencia en el anexo I de esta normativa.

Art. 4 1.4. Protección arqueológica

1. Se refleja en los planos del Catálogo de Protecciones. Comprende tanto los yacimientos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana como aquellos otros que por su valor arqueológico se han considerado. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre.
2. En el entorno de vigilancia de los yacimientos se excluyen aquellos usos o actividades que puedan propiciar su menoscabo o su destrucción.
3. El suelo sobre el que se encuentre cualquier yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.
4. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas di rectamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.
5. La relación pormenorizada de los yacimientos, así como su régimen de protección, viene recogido en el consiguiente apartado del Catálogo de Protecciones del presente Plan General Estructural.

Art. 4 1.5. Sistema de depuración de aguas residuales

1. EL Sistema de depuración de aguas residuales está integrado por los elementos de la red estructural de conducción y depuración de aguas residuales.
2. Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema de depuración de aguas residuales, en el artículo 6.3.2. del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003 de 3 de octubre, se establecen las siguientes zonas de limitación de usos:

Zona de dominio y uso público:

La zona de dominio y uso público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las estaciones depuradoras (EDAR) y los colectores. Sus dimensiones son coincidentes con el suelo ocupado por las construcciones e instalaciones de depuración.

Zona de reserva:

La zona de reserva tiene por finalidad establecer zonas de posible ampliación de las instalaciones. Cuando no venga expresamente dibujada en los planos de ordenación podrán ser fijadas en los correspondientes proyectos de construcción.

Zona de protección:

La zona de protección tiene por finalidad evitar efectos medioambientales negativos en el entorno, minimizando las afecciones referidas a ruidos, olores e integración

paisajística. Cuando no venga expresamente grafiada en los planos de ordenación, sus dimensiones se establecerán, justificadamente, en el documento medioambiental que se tramite junto al proyecto constructivo.

Zona de servidumbre permanente:

Se establece con carácter general una zona de servidumbre a 1,50 metros a cada lado del eje de los colectores subterráneos de aguas residuales, que suponen las siguientes limitaciones:

- Prohibición de efectuar trabajos de arado o similares a una profundidad mayor de 0,50 m.
- Prohibición de plantar árboles, arbustos, realizar cualquier obra de construcción o efectuar acto alguno que pueda dañar las instalaciones.
- Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento y renovación de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionaren.
- Posibilidad de instalar hitos de señalización.

En todo caso, los proyectos de construcción podrán establecer zonas de servidumbre de mayor dimensión en función de las condiciones orográficas del terreno o profundidad de los colectores.

3. Tanto en las zonas de reserva como en las de protección se excluyen usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.

4. En los casos de desarrollos urbanísticos se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2014 de 25 de Julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en su artículo 110.d, en caso de no resolver por su cuenta las necesidades de saneamiento y depuración que generen los programas urbanísticos y vayan a necesitar la conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, los agentes urbanizadores deberán suplementar las infraestructuras públicas de saneamiento y depuración, en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles. Asimismo, según se establece en el artículo 110.c, deberán ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes públicas de saneamiento y depuración existente.

En todo caso la solución adoptada por el urbanizador deberá contemplar las exigencias previstas en el artículo 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe de esta Entidad favorable de conexión, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la

realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.

- Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuaran por el interesado a su cuenta y riesgo.
- Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de Quart- Benáger.
- Se garantizará el pago del suplemento de infraestructuras, se aplicará lo dispuesto en los artículos 112 y 110 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.
- Se cumplirá lo dispuesto en la el artículo 122, 146 y 150, de la Ley citada anteriormente respecto a las obligaciones de los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico.
- Se cumplirá con la Ordenanza Municipal de Vertidos y de la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas.
- Se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre.
- En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento será separativa.
- El Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de todas las obligaciones citadas, previa licencia municipal.
- Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos deberán cumplir con los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de Cuenca.

Art. 4 1.6. Afecciones derivadas del Aeropuerto de Valencia

Afecciones acústicas

1. En los ámbitos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación urbanística, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento que estaba vigente en dichos ámbitos a la entrada en vigor del presente Plan General Estructural.

2. El Plan de Ordenación Pormenorizada de Quart de Poblet, o en su caso el planeamiento de desarrollo, que ordene pormenorizadamente los ámbitos de suelo

que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, deberá asegurar que, en relación con las afecciones acústicas, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal en materia aeroportuaria.

3. Las construcciones que se implanten dentro de zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

4. En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Valencia, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable que se definen en la tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

Servidumbres aeronáuticas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Quart de Poblet, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (B.O.E. núm. 129, de 28 mayo) ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011), que vienen representadas en los planos de ordenación 03.2 Zonas de Ordenación Afecciones Aeronáuticas RD 856/2008 y 03.3 Zonas de Ordenación Afecciones Aeronáuticas Plan Director del Plan General Estructural del municipio de Quart de Poblet, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

2. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni de titular o gestor de la

infraestructura aeronáutica o proveedor de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

3. En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción.

4. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, y en particular la propuesta del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Quart de Poblet, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

5. En la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier elemento sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno, salvo que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

6. En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

7. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General Estructural del municipio de Quart de Poblet, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General Estructural, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

8. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

9. Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Condiciones para la ordenación pormenorizada

El Plan de Ordenación Pormenorizada de Quart de Poblet, o cualquier instrumento de ordenación pormenorizada que desarrolle las determinaciones del PGE, recogerá expresamente en su normativa las siguientes limitaciones:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Quart de Poblet, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u otros objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (B.O.E. núm. 129, de 28 mayo) ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011).
- Excepcionalmente, podrán superarse los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas en los siguientes supuestos:
 - Cuando se acredite que ya estaba clasificado como Suelo Urbano en el planeamiento que estaba vigente en dicho suelo a la entrada en vigor del presente Plan General Estructural de Quart de Poblet, y que las alturas máximas de las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos, plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles, permitidas por el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio, o en su caso, por el instrumento que ordene pormenorizadamente el mismo en desarrollo del Plan General Estructural, no superan las alturas permitidas por el planeamiento vigente anterior al Plan General Estructural. A tal fin, en caso de que se vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (B.O.E. núm. 129, de 28 mayo) ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011), junto a la solicitud de informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil sobre el planeamiento que ordene pormenorizadamente este suelo, el Ayuntamiento de Quart de Poblet deberá incluir un certificado o documento oficial suscrito por el Secretario/a que indique expresamente lo siguiente:

“Este suelo ya estaba clasificado como Suelo Urbano en el planeamiento que estaba vigente en el mismo a la entrada en vigor del Plan General Estructural de Quart de Poblet, y las alturas máximas de las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos, plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles, permitidas, no superan las alturas permitidas por el mencionado planeamiento vigente anterior al Plan General Estructural.”

- Cuando se presente por parte del Ayuntamiento de Quart de Poblet, ante la Dirección General de Aviación Civil, y previamente a la aprobación del planeamiento que ordene pormenorizadamente este suelo, un Estudio Aeronáutico de seguridad en el que se justifique que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento, a los efectos de que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) emita informe vinculante, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Real Decreto 369/2023.

En los terrenos en suelo urbano no incluido en ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado que se solape con Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y/o con el Área de aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, para poder permitir la construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, la planta y la altura máxima de las edificaciones permitida por la ordenación pormenorizada (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), serán, como máximo, las permitidas por el planeamiento vigente anterior al PGE.”

Art. 4 1.7. Riesgo de accidentes

1. Con el fin de no incrementar el riesgo derivado de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, aquellas actuaciones urbanísticas situadas en la franja de 500 metros delimitada en torno a las autovías A-7, la A-3, la V-30 y la V-11 deberán evitar la localización, en ese ámbito, de aquellos usos que expongan a un mayor número de población.
2. las empresas a las que sea de aplicación el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, además de cumplir con lo indicado en dicho decreto a efectos de licencias y permisos, deberán aportar al Ayuntamiento de Quart de Poblet como parte de su informe de seguridad el detalle de las zonas de planificación para los accidentes graves contemplados, que se considerarán incorporadas a la ordenación estructural a modo de afecciones para los fines de limitaciones de riesgos indicados en dicho decreto.

Art. 4 1.8. Calidad de las aguas

Durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan se evitará el movimiento de maquinaria por zonas próximas a las captaciones de agua potable que de forma directa o indirecta pueda afectar negativamente a la calidad de las aguas, tales como vertidos de aceites o grasas procedentes de la maquinaria.

Además, en la utilización de maquinaria de obra pública para acondicionamiento del terreno y/o sistemas de riego, que para su funcionamiento utilicen agua con posibilidad de generar aerosoles, deberá contemplarse lo expuesto en el RD 865/2003, por los que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Art. 4 1.9. Líneas de transporte de energía eléctrica.

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.”
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 por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Art. 4 1.10. Área de Reserva viaria para el desdoblamiento de la A-7

1. Se establece un área de reserva de suelo delimitada por una franja de 500 m de ancho a ambos lados de la autovía A-7 que permita la previsión de una posible ampliación de ésta.

2. Las edificaciones o instalaciones que se pretendan ejecutar en los terrenos incluidos en esta área deberán solicitar un informe a la Demarcación de Carreteras de Valencia del Ministerio de Fomento sobre su compatibilidad con las previsiones de los estudios y proyectos de carreteras del denominado “nuevo Bypass Sur”.

a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

Art. 4 1.11. Régimen de usos en áreas zonificadas por el PATODHV

Los terrenos incluidos en áreas de protección denominadas Huerta de Especial Protección Grado 1 y Huerta de Especial Protección Grado 2 delimitadas por el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia (PATODHV) se regirán por el régimen de usos establecido en dicho plan con las siguientes condiciones:

- a) El régimen de usos será de aplicación sobre cualquier zona de ordenación estructural coincidente con la zonificación del PATODHV.
- b) El régimen de usos no será de aplicación en el caso de las zonas rurales protegidas cuando el régimen de éstas suponga una protección mayor que el del PATODHV, sea incompatible con la legislación sectorial o instrumento aprobado al que se atiende la protección de cada zona, o sea manifiestamente incompatible con ella.

Art. 4 1.12. Afecciones Culturales

1. Se incluye dentro de esta afección todos los elementos contenidos en el Catalogo de Protecciones que formen parte de la Ordenación Estructural, delimitado en los planos de Ordenación del Plan General Estructural.

2. En las zonas rurales los suelos en los que se hallen bienes inmuebles catalogados se clasifican como protegidos. La protección afectará a la parcela o parcelas catastrales que donde se localice el bien protegido.

3. 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 cultura 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 cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell.

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

Art. 4 1.13. Otras afecciones

1. Quart de Poblet tiene una aceleración sistema de 0,07, según la Norma sismorresistente NCSR-02, por lo que se asumirán las medidas establecidas en dicha Norma.

2. En el desarrollo de las zonas urbanizadas limítrofes con el suelo forestal en el entorno del Río Turia y en la parte central del Término Municipal junto a la zona industrial serán de aplicación las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio y lo indicado el Decreto 7/2004, de 23 de Enero.”

3. Quart de Poblet tiene una franja de afección visual, representada por una línea de separación de 130 m paralela a la autovía A-3 en la que se prohíbe la implantación de

construcciones o elementos auxiliares cualesquiera que impida o dificulte la visión clara del patrimonio natural.

TÍTULO 5. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

Capítulo 1. Infraestructuras y servicios

Art. 5 1.1. Carreteras

Red de Interés General del Estado (RIGE)

1. La regulación estatal en materia de carreteras, aplicable a la Red de Interés General del Estado, está integrada fundamentalmente por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de septiembre de 1994).

2. Las carreteras pertenecientes a la Red de Interés General del Estado que afectan al término de Quart de Poblet son todas de titularidad estatal y comprenden la Autovía del Este A-3, la Autopista del Mediterráneo A-7, la autovía de Acceso al Aeropuerto de Valencia V-11, y la de Circunvalación de Valencia V-30.

3. Estas carreteras establecen sobre el territorio municipal las afecciones recogidas en su normativa específica ya citada:

- Zona de afección: está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
- Zona de servidumbre: está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
- Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
- Línea límite de edificación: A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.
- La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Arista exterior de explanación: es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

4. Cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedaran reguladas 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 delimitará con precisión el suelo urbano, a los efectos de aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento de carreteras, así como el régimen de competencias establecido en el capítulo IV de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

5. Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.

6. Respecto a cualquier propuesta de nuevas conexiones, modificación de las existentes o cambio de uso incluido en el instrumento, y que no hayan sido informados desfavorablemente, los informes emitidos por el Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana tendrá efectos similares a la consulta previa contemplada en el artículo 104.9 del Reglamento General de Carreteras, por lo que no queda amparado el inicio de las obras ni su autorización hasta que no se emita resolución expresa por la Dirección General de Carreteras, además de cumplir con la normativa vigente, incluyéndose la tramitación (orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre) para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en la que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual.

Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes, si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o servicio del acceso existente.

En consecuencia, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento deberá suprimirse del planeamiento toda nueva conexión o modificación de las existentes con las carreteras del Estado salvo las que en el informe sean aceptadas expresamente.

En los casos de nuevos enlaces o de modificación de enlaces existentes, su aprobación o inclusión en el planeamiento quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes.

El informe favorable a nuevos accesos al viario estatal reflejados en el Plan Urbanístico o la modificación de los existentes no supone la asunción por el Ministerio de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, los cuales deberán ejecutarse por el interesado una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras.

7. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso, lo que se hará constar explícitamente en la Memoria del instrumento así como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar que la ejecución o

modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados.

8. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso en la Normativa Autonómica o Local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección de viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público. Así mismo el mantenimiento de los mismos correrá por cuenta del promotor de la urbanización o en su caso de la Comunidad de propietarios que le suceda.

9. Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de las construcciones existentes, desde la línea límite de la edificación hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 y 87. 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.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta Ley, lo que deberá quedar recogido expresamente en instrumento de planeamiento urbanístico.

10. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003 del Ruido).

11. El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art. 11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

12. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

13. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

14. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo (art. 13, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

15. La edificación residencial, y la asimilada a la misma, en lo relativo a zonificación e inmisión acústica conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

16. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, a los actos de control preventivo municipal (artículo 84.1 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local) ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares (artículo 18 de la Ley 35/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

17. Se prohíbe realizar publicidad fuera de los tramos urbanos, en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, (artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

18. Deberá procurarse que los terrenos de titularidad estatal no se incluyan en el ámbito de los desarrollos urbanísticos. En otro caso el planeamiento deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan a los terrenos de titularidad del Estado para que sean tenido en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la Normativa urbanística.

La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.

19. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fueran necesarios instalar medios antideslumbrantes serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo el mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

20. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente, y pro razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

21. Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento debiendo incluirse en el instrumento las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior.

Red Comunitaria

1. Las carreteras pertenecientes a la Red Comunitaria y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por última vez por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

2. El Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana fue aprobado por el Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell (D.O.G.V. nº 8522, de fecha 4 de abril de 2019).

3. La carretera perteneciente a la Red Básica Comunitaria que afecta al término municipal de Quart de Poblet es la Ronda Norte de Valencia CV-30.

4. Las carreteras pertenecientes a la Red Local Comunitaria que afectan al término municipal de Quart de Poblet son la CV-369 Acceso oeste a Quart de Poblet y este Mislata, CV-403 València – Torrent (por Alaquàs) y la CV-410 Ronda suroeste de Alaquàs i oeste de Aldaia.

5. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y dentro de la zona de protección de las mismas quedan sujetas a las limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las carreteras, según queda establecido en el Título VIII de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Red Local Municipal (RLM)

CV-3661. Travessera de Quart de Poblet

1. Las carreteras pertenecientes a la Red Local Municipal tienen la misma regulación que las de la Red Comunitaria.

Art. 5 1.2. Vías pecuarias

1. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre), en la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre Vías Pecuarias y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

2. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

3. Sobre el término municipal de Quart de Poblet discurren tramos de dos vías pecuarias según quedan enumeradas en el artículo 3.4.9 de las presentes Normas.

2. El régimen urbanístico de las vías pecuarias es el indicado para su zona de ordenación específica ZRP-AF 3.

Art. 5 1.3. Red básica de servicios

Red general de agua potable

Se deberán de cumplir los requisitos técnicos de separación a redes EMSHI, que establece la zona de exclusión entorno a las infraestructuras metropolitanas, la cual debe estar libre de obstáculos, esfuerzos, sobretensiones y otros elementos extraños a la instalación una zona de 1 ml, desde la parte exterior de la instalación y en todas las direcciones, identificándose como zona de exclusión.

Cualquier cruzamiento se hará siempre respetando esta distancia, y además las directrices deberán tener un crecimiento azimutal de entre 45 y 135 grados sexagesimales.

Se recomienda que el elemento que cruza la red de abastecimiento de agua en alta, lo haga por debajo de esta. Si el cruzamiento es por debajo, se deberá garantizar durante su construcción y posterior explotación, que no se someterá a la instalación de la red de abastecimiento de agua en alta ningún esfuerzo adicional mecánico, eléctrico, magnético o de cualquier otra índole, diferentes a los que presente antes de la actuación de cruzamiento.

En el caso de cruzamiento superior, éste deberá quedar auto-apoyado, deberá acompañarse de los elementos resistentes necesarios para que en el caso de tener que desmontar cualquier elemento de la red de abastecimiento de agua en alta, pueda realizarse la operación sin necesidad de apearse el elemento que cruza, y ello dejando siempre un espacio libre de 1 ml. En todas las direcciones alrededor del elemento de la red de abastecimiento de agua en alta.

También se diseñará el cruce considerando que, la proyección de la directriz del elemento de la red de abastecimiento de agua en alta sobre el elemento que cruza,

nunca será menor de 2 ml. Si tuviesen que disponerse varios cruces, estos se distanciarán entre sí un mínimo de 6 ml, medidas todas ellas sobre la directriz del elemento de la red de abastecimiento de agua en alta.

Los paralelismos deberán realizarse siempre a una distancia mínima de 2 ml. Del elemento de la red de abastecimiento de agua en alta y fuera de la zona de protección.

Se define como distancia de apeo la necesaria para que el elemento de apeo transmita todos los esfuerzos al terreno, sin comprometer la estabilidad de los taludes. El apeo deberá ser dimensionado por el peticionario y firmado por técnico competente, responsable del mismo. Para la comprobación del apeo, se considerará el peso propio del elemento apeado y del apeo, incrementado con un coeficiente de 1,15. Además se verificará la fecha resultante, comprobándose que:

- No reduce la distancia libre de 1ml. Entre los elementos
- El elemento que cruza admite, sin problemas, la deformación.

Sector eléctrico:

1. De conformidad con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y con el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, la servidumbre de paso de la energía de energía eléctrica debe comprender:

- Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

- Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:

- a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los reglamentos técnicos en la materia, la servidumbre subterránea comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación, incrementada a cada lado en una distancia mínima de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización.
- b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

2. 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, determinada en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT a 09, RD 223/08 de 15 de febrero.

3. 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 a cada lado una distancia mínima de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización.

4. Por lo que se refiere a las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, la zona de influencia, que se corresponde con la zona de edificación prohibida, quedará determinada por la legislación aplicable, según lo indicado en el artículo 4.1.9 de las presentes Normas Urbanísticas. Al tratarse de una zona de ancho variable en función de la distancia a los apoyos, el deslinde de dicha línea podrá ser objeto de un replanteo pormenorizado en función de las especificaciones de la compañía titular.

Sector de hidrocarburos:

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como en la Ley 12/2007, de 2 de julio, que la modifica.

Sector de telecomunicaciones:

Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como en el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, modificado por Real Decreto 123//2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

Será de aplicación este conjunto de regulaciones sectoriales, o aquellas que las modifiquen o sustituyan.

Art. 5 1.4. Ferrocarriles

El término de Quart de Poblet se ve afectado por la línea férrea regional Valencia – Cuenca – Madrid, que también sirve de soporte a una de cercanías C3 de Renfe, el trazado del corredor ferroviario de Alta Velocidad (AVE) de Levante con el trayecto Madrid - Castilla La Mancha - Comunidad Valenciana - Región de Murcia, y las Líneas 3, 5 y 9 del denominado Metro de Valencia.

Las dos primeras se inscriben en la Red Ferroviaria de Interés General, por ello, las afecciones aplicables a éstas quedan a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2015), al Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (BOE nº 315, de 31 de diciembre de 2004).

Estas infraestructuras establecen sobre el término municipal las siguientes afecciones, según las definiciones y criterios expresados por la citada legislación específica:

- Zona de dominio público: 5 m en suelo urbano consolidado por el planeamiento urbano, y 8 m en suelo urbanizable y no urbanizable.
- Zona de protección: 8 m en suelo urbano, y 70 m en suelo urbanizable y no urbanizable.
- Línea límite de edificación: 20 m en suelo urbano, y 50 m en suelo urbanizable y no urbanizable.

En cuanto a la infraestructura de las líneas 3, 5 y 9 de metro, es de aplicación la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana.

Serán de aplicación las limitaciones de uso establecidas en el artículo 77 de dicha normativa sectorial según las definiciones y criterios expresados por la misma, en los terrenos incluidos en las zonas de dominio público y de protección según quedan establecidos sus límites en el plano O.3.1 Zona de Ordenación Estructural, del PGE.

Además de las limitaciones del artículo 77 de la Ley 6/2011, se aplicarán las limitaciones específicas a la edificación del artículo 78 de esa misma ley a los terrenos entre las líneas límite de edificación indicadas en el plano de ordenación del PGE O.3.1 Zonas de Ordenación Estructural.

Cuando el planeamiento aprobado prevea la ubicación terrenos incluidos en zonas verdes sobre la infraestructura soterrada de las líneas de Metro, sólo se podrán efectuar plantaciones de bajo porte y, en todo caso, de raíces superficiales, siendo preferentes los acabados no vegetales sobre estos terrenos.

En referencia a la infraestructura y superestructura ferroviaria, señalización e instalaciones fijas de las líneas de metro, se deberá tener en cuenta respecto a los túneles ferroviarios y estaciones subterráneas que las construcciones que se realicen en las proximidades de los túneles o estaciones subterráneas no transmitirán cargas sobre la bóveda del túnel, ni empujes horizontales sobre los hastiales en ninguna de las fases de su construcción. Para ello se preverá un diseño de la cimentación adecuado, considerando tanto el procedimiento constructivo en todas las fases de ejecución como la situación definitiva una vez construida la obra colindante.

Se deberá respetar en todo caso lo establecido en la Ley 6/2011, de 1 de abril, en lo que respecta a la compatibilidad de las infraestructuras de transporte con el entorno, así como, de forma supletoria, todas aquellas disposiciones que en materia de movilidad resulten de aplicación y que se recogen en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario, en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirá una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles

exigibles por la legislación sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

Se deberá respetar en todo caso lo establecido en la Ley 6/2011, de 1 de abril, en lo que respecta a la compatibilidad de las infraestructuras de transporte con el entorno, así como, de forma supletoria, todas aquellas disposiciones que en materia de movilidad resulten de aplicación y que se recogen en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Art. 5 1.5. Aeropuerto.

1. El Plan Director del Aeropuerto, aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre (BOE nº 2, de 3 de Enero de 2011), define el Aeropuerto de Valencia y su zona de servicio (Sistema General Aeroportuario, SGA. Éste incluye las superficies necesarias para la ejecución de las actividades aeroportuarias, las destinadas a las tareas complementarias de éstas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo y crecimiento del conjunto.

2. Los terrenos del aeropuerto de Valencia quedan sujetos al Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 13 de febrero de 2020, por la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. El régimen urbanístico del SGA es el indicado para su zona de ordenación específica ZRP-AF 2.

Capítulo 2. Dominio público hidráulico

Art. 5 2.1. Dominio público hidráulico

La legislación aplicable al dominio público hidráulico se regula por el Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas.

Art. 5 2.2. Cauces y barrancos

De acuerdo con la legislación específica en materia de cauces y barrancos, éstos quedan sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Una zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

TÍTULO 6. RED PRIMARIA DOTACIONAL

Capítulo 1. Elementos de la red primaria de dotaciones públicas

Art. 6 1.1. Definición

La red primaria está integrada por los suelos dotacionales de titularidad y uso público y por aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad dotando de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico.

Art. 6 1.2. Reservas de red primaria

1. Se establecen las siguientes reservas de suelo dotacional de red primaria:
 - a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
 - b) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
 - c) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.
 - d) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.
 - e) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integran o han de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplen análoga función estructurante respecto a cada sector, tales como las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
 - f) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.
2. Las reservas de Red Primaria se clasifican de la siguiente forma:
 - a) Red primaria de comunicaciones:
 - Red viaria (PCV)
 - Red ferroviaria (PCF)
 - Aparcamientos (PCA)
 - b) Red primaria de equipamientos:
 - Deportivo-Recreativo (PQD)
 - Educativo-Cultural (PQE)
 - Sanitario-Asistencial (PQS)
 - Administrativo-Institucional (PQA)

- Infraestructura-Servicio urbano (PQI)
 - Residencial dotacional (PQR)
 - Dotacional múltiple (PQM)
- c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres:
- Parques (PVP)
 - Jardines (PVJ)

Art. 6 1.3. De la red primaria viaria

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y las áreas de servidumbre adyacentes establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

Con carácter general, las actuaciones previstas en el Plan se ejecutarán con cargo al sector al que se encuentren adscritas. No obstante, aquellas otras actuaciones que sean diferidas en el tiempo o sirvan a diversos sectores se ejecutarán a cargo del correspondiente canon de urbanización.

Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

- Carreteras (PCV):
 - Red de Interés General del Estado (RIGE):
 - A-7, Autopista del Mediterráneo
 - A-3, Autovía de Madrid a Valencia
 - V-11, de acceso al Aeropuerto de Valencia
 - V-30, Circunvalación de Valencia
 - Red Básica de la Comunidad Valenciana (RB):
 - CV-30. Ronda Norte de Valencia
 - CV-33, Distribuidor Sur de Valencia
 - Red Local de la Comunidad Valenciana (RL):
 - CV-403. De Xirivella a Torrent (incluyendo la Variante de Alaquàs)
 - CV-408. De la A3 (Quart de Poblet) a Aldaia
 - Otras vías
 - Ronda Norte de Mislata
 - Quart Cinturó
 - Vías de servicio de la A-3
- Red Local Municipal (RLM):
 - CV-3661, Travessera de Quart de Poblet
 - Calle Ejército del Aire
- Viario urbano
- Caminos

- Vías Pecuarias:
 - Colada d'Aragó
 - Colada de Castella

Art. 6 1.4. De la red primaria de equipamientos

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Deportivo-recreativo (PQD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

PQD-1 Polideportivo Municipal

b) Educativo-Cultural (PQE): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados así como el fomento del patrimonio cultural y la transmisión de cultura entre personas y grupos.

PQE-1 I.E.S. Riu Turia

PQE-2 Centro de interpretación de la naturaleza.

PQE-3 I.E.S. Faitanar

PQE-4 I.E.S. La Senda

c) Asistencial (PQS): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de enfermos, la atención y cuidado de las personas, y los servicios de carácter religioso.

PQS-1: Centro de Salud

PQS-2: Hospital Militar

PQS-3*: Iglesia de la Purísima Concepción

PQS-4*: Ermita de San Onofre

PQS-5*: Parroquia Santísimo Cristo

d) Administrativo-Institucional (PQA): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas.

PQA-1 Ayuntamiento

PQA-2 Juzgados

PQA-3 Instalaciones municipales

e) Infraestructura-Servicio Urbano (PQI): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios.

PQI-1 Estación Metro Valencia

PQI-2 Cementerio

PQI-3 Nuevo Cementerio

PQI-4 Ecoparque

PQI-5 Aeropuerto

PQI-6 Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (FERVASA)

PQI-7 Club Deportivo Militar "El Cid"

- PQI-8 Depósito
- PQI-9 Subestación eléctrica transformadora.
- PQI-10 Estación de bombeo.
- PQI-11 Estación de bombeo

Sin numeración específica, por tratarse de elementos lineales, se consideran integrantes de la red primaria de Infraestructura-Servicio Urbano, los siguientes elementos dibujados en los planos correspondientes:

- Línea ferrocarril Madrid-Cuenca-Valencia.
- Trazado del corredor ferroviario de Alta Velocidad (AVE) de Levante con el trayecto Madrid-Castilla La Mancha- Comunidad Valenciana- Región de Murcia.
- Red principal de abastecimiento de agua potable.
- Red principal de colectores.
- Tendido de redes eléctricas.
- Trazado de las Líneas 3, 5 y 9 del Metro de Valencia.

f) Uso múltiple (PQM): No se prevén, en principio, equipamientos de uso múltiple de red primaria.

Art. 6 1.5. De la red primaria de zonas verdes

1. Está integrada por los siguientes elementos:

Parques (PVP):

- PVP-1 Parc de l'Alter
- PVP-2 Parc de la Acequia de Mislata
- PVP-3 Parc "Elcano"

Jardines (PVJ):

- PVJ-1 Parc del Perdiguier
- PVJ-2 Parc de Sant Onofre
- PVJ-3 Jardí del Riu Túria
- PVJ-4 Parc Carrer Reverendo Padre José Palacios 1
- PVJ-5 Parc Carrer Reverendo Padre José Palacios 2
- PVJ-6 Parc Faitanar 1
- PVJ-7 Parc Faitanar 2
- PVJ-8 Parc del Braç Forà
- PVJ-9 Parc del Che

Áreas de juego (PVA):

- PVA-1 Area Jocs Calle José Mestre Descals

2. Serán de dominio y uso público y, sin perjuicio de las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales y Particulares de las subzonas definidas en el Plan de Ordenación Pormenorizada de Quart de Poblet, no podrán ocuparse con instalaciones que comporten la limitación al uso público, salvo las de mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública, esparcimiento o deportivas, con las condiciones señaladas en estas Normas.

3. En el diseño de las nuevas zonas verdes, las plantaciones arbóreas que se vayan a implantar y que se encuentren en zonas de dominio público, en medianeras, y otros entornos próximos a redes viarias, parques y jardines, se optarán prioritariamente por especies arbóreas que no produzcan los pólenes más alergénicos.

Art. 6 1.6. De la consideración del subsuelo de las dotaciones públicas como bien patrimonial

La calificación de estos terrenos como suelo dotacional público atañe al suelo y al vuelo, con exclusión del subsuelo que tendrá la consideración de bien patrimonial. En consecuencia, la Administración podrá enajenarlo, total o parcialmente y de acuerdo con cada caso particular, para los usos de garajes y estacionamientos señalados en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada y, con carácter general, para los usos regulados para los sótanos. En ningún caso los citados usos podrán ser los propios de un uso o servicio público determinante de la demanialidad del subsuelo.

Capítulo 2. Red Primaria computable en los Sectores

Art. 6 2.1. Cómputo de la Red Primaria en los Sectores

1. Con carácter general, la red primaria puede computar a los siguientes efectos:

- a) A efectos de determinar la edificabilidad del Sector.
- b) A efectos del cumplimiento de los estándares de la red secundaria de dotaciones públicas.
- c) A ambos efectos conjuntamente.

2. En todo caso, para que los elementos de la red primaria sean computables a cualquiera de los efectos señalados es necesario que los mismos se cedan y ejecuten con cargo al Sector.

Art. 6 2.2. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos de la edificabilidad del Sector

1. Sólo son computables para calcular el techo edificable de un sector los elementos de red primaria incluidos físicamente en su ámbito. Por tanto, la red primaria adscrita no genera techo edificable.

En el presente Plan se identifican los elementos de la Red Primaria que se puedan contabilizar a efectos de aplicación del índice de edificabilidad por ser su ejecución con cargo al Sector, y que se detallan en las fichas de cada sector.

2. Para el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial se estará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, y salvo que dicha legislación establezca otra regulación, a lo dispuesto en el apartado IV.4.1 del Anexo IV a la LOTUP.

Art. 6 2.3. Condiciones para el cómputo de la Red Primaria a efectos del cálculo de estándares dotacionales

1. Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria.
2. Se permite el cómputo parcial de parques públicos de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:
 - a) Existe un exceso de parque público urbano respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el Plan General Estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.
 - b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.
 - c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.
 - d) Se cumplirá que los parques públicos integrados en un Sector y ejecutados a cargo de éste podrán computar como zona verde de red secundaria en un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.
3. Cuando el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, sea de titularidad privada, no computará a efectos de red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio público, podrá computar a efectos de red secundaria en un 25%.

Capítulo 3. Normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria.

Art. 6 3.1. Usos dotacionales públicos o privados

1. Las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos o privados se edificarán con arreglo a las disposiciones que al respecto se establezcan en la normativa específica reguladora de dichos usos. En defecto de normativa específica, se aplicarán los parámetros establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o en las correspondientes a las Ordenanzas Generales y Particulares de las diferentes subzonas de la ordenación pormenorizada. No obstante lo anterior, siempre que se justifique debidamente, y con arreglo a las necesidades intrínsecas de la edificación o su programa de necesidades, se podrán admitir modificaciones a dichos parámetros urbanísticos.

Art. 6 3.2. Uso dotacional educativo

Las parcelas que alberguen uso dotacional educativo deberán cumplir lo especificado en la Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas educativas, o norma que lo sustituya, y como mínimo se deberán cumplir los siguientes condicionantes:

Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos

Las parcelas que alberguen centros públicos deben reunir los siguientes requisitos:

1. Ser calificadas como equipamiento de uso educativo.

2. Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso.
3. Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.
4. Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.
5. A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento. Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.
6. Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.
7. Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.
8. No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.
9. No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.
10. 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 los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas.

Normas urbanísticas

Las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

Coeficiente de edificabilidad máximo 1,00 m²t/m²s.
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.

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.

Otras condiciones

- En las Zonas de uso dominante Residencial (ZUR-TR), en las que se permite como usos compatibles el Terciario/Industrial, se cumplirá lo siguiente:

La implantación de una actividad terciaria o industrial, 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.

- Los instrumentos de desarrollo de la ordenación estructural gestionarán la obtención de las parcelas de uso educativo de modo que se incorporen los estudios acústicos y medidas correctoras que permitan alcanzar los objetivos de calidad acústica necesarios a cargo del sector correspondiente.

Art. 6 3.3. Usos dotacionales que no consuman edificabilidad

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en las parcelas destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, que no consuman edificabilidad por

estar destinadas a jardines, parques, espacios deportivos al aire libre y usos similares, se permitirán pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5% del total.

2. Las zonas verdes solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y las instalaciones descritas en el apartado anterior.

3. En las zonas verdes del suelo industrial podrán construirse edificaciones e instalaciones complementarias de tipo dotacional, de carácter público y colectivo al servicio de las actividades y usuarios de las zonas industriales, pudiéndose ocupar hasta un 25% del suelo de las mismas.

TÍTULO 7. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Art. 7 1.1. Naturaleza y finalidad

1. La presente normativa es un documento administrativo de ordenación territorial que tiene por objeto el desarrollo y complemento de la normativa urbanística que reglamenta el Plan General de Quart de Poblet, con la finalidad de favorecer un desarrollo sostenible en un futuro cercano.

2. Se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En esta Normativa se establecen las determinaciones que afectan tanto a los espacios públicos como al viario, además de contener las normas que permitan el control de la escena urbana, teniendo especial cuidado en aquellos elementos que la puedan distorsionar.

Art. 7 1.2. Ámbito

1. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término de Quart de Poblet (Valencia).

2. Se someten al ámbito de aplicación de estas normas los usos y actividades públicas y privadas que se desarrollen en cada sector delimitado, así como los aspectos concretos relativos a la protección y gestión de los elementos paisajísticos destacables en los límites del término municipal.

Art. 7 1.3. Efectos

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 documento del Plan General.

Art. 7 1.4. Vigencia y revisión

1. Las determinaciones de esta Normativa sobre protección del paisaje entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial

correspondiente y 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 han determinado su redacción y aprobación, para lo que se llevaran a cabo los mismos trámites seguidos para su aprobación.

Art. 7 1.5. Interpretación

1. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento de Quart de Poblet, utilizando siempre este Estudio de Paisaje y los anexos que contiene como documentos en los que se incluyen 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 prevalecerá la que tenga un mayor nivel de protección para el Paisaje.

Art. 7 1.6. Administración y gestión

1. La administración y gestión de esta normativa sobre protección del paisaje corresponde al Ayuntamiento de Quart de Poblet, 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.

Capítulo 2. Normas de aplicación directa

Art. 7 2.1. Normas de carácter general.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

Art. 7 2.2. Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas

1. Con respecto a las condiciones del relieve, todas las actuaciones se adecuarán a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará con especies vegetales autóctonas propias de la zona.

2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales y que sean significativos, tales como muros, banales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionantes de los proyectos, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional del municipio.

3. Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.

Art. 7 2.3. Visualización y acceso al paisaje.

1. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde los conjuntos urbanos o núcleos rurales hacia el paisaje tradicional o rural de Quart de Poblet, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas, monopostes o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes.

2. Se protegerán los hitos más importantes del municipio como huerta, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal.
3. Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.
4. La planificación urbanística y territorial y los proyectos de infraestructuras, deberán considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrollen.

Art. 7 2.4. Paisaje urbano

1. El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipologías urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) tradicionales del municipio de Quart de Poblet.
2. Se delimitarán las áreas urbanas de los espacios rurales o naturales, definiendo siluetas y accesos al núcleo. Se evitarán elementos que distorsionen la escena urbana compacta tales como vallas, carteles, señales luminosas, etc.

TÍTULO 8. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Capítulo 1. Normas de integración paisajística referentes al suelo no urbanizable

Art. 8 1.1. Paisaje agrícola

1. Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, como por ejemplo las zonas de huerta, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de este cultivo tradicional y, por tanto, de la actividad agrícola.
2. Se mantendrán aquellos límites que subraya y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, bancales, baldíos, regueras, cercas, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.
3. Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, las de los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.
4. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas.
5. 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 parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia al lenguaje arquitectónico alguno.
6. En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional del municipio o por extensión de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
7. Se mejorará el disfrute visual del paisaje tradicional agrícola desde las vías de comunicación, controlando y regulando los futuros elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación.
8. Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

Art. 8 1.2. Protección de cauces

1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.
2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril.
3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en unidades paisajísticas lineales.

Art. 8 1.3. Suelo No Urbanizable de Protección

1. El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección será el siguiente dependiendo del tipo de protección:
 - a) Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola: el ámbito de este suelo incluye los terrenos que por su importancia medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades agrícolas.
 - Uso Dominante: actividad agrícola.
 - Usos Permitidos: Cambios de cultivos, instalaciones técnicas necesarias para la explotación agraria, actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de la zona.
 - Usos Prohibidos: actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas, salvo las relacionadas con yacimientos arqueológicos y/o la explotación de especiales recursos naturales (con autorización expresa de la Generalitat Valenciana).
 - b) Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Zonas Inundables: en este tipo de suelo se incluyen los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquellas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico. Las construcciones, edificaciones, obras civiles e instalaciones a implantar y afectadas por la protección de cauces así definidas, tendrán el régimen previsto en la legislación territorial y sectorial. Las construcciones existentes dentro de la zona con carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, además no se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros, ni obras de consolidación o ampliación de estructuras existentes, así como ningún tipo de abancalamiento. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.
 - c) Suelo No Urbanizable de Protección de Masas de Agua destinadas a consumo humano dentro de esta categoría de suelo se incluyen los suelos y áreas de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano,

con el fin de prevenir la contaminación de las masas de agua. Además, se encuentra dentro de esta calificación los terrenos en los cuáles se ubiquen pozos, así como un perímetro de protección de 300 metros contados desde el límite exterior del punto de captación.

- Usos Prohibidos: todos aquellos usos no directamente vinculado con el bien a proteger que puedan generar cualquier tipo de residuo, en superficie o en profundidad, sobre el terreno, en especial los industriales y ganaderos, así como las viviendas que no cuenten con vertido directo a la red de saneamiento.

d) Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística: el ámbito de estos suelos viene delimitado por los terrenos que por su importancia en materia de paisaje deben preservarse de toda acción transformadora que conlleve la alteración o la degradación de los valores paisajísticos. Abarca aquellos suelos que, por su topografía, su elevada visibilidad y su calidad ambiental resultan acreedores de este tipo de protección.

- Usos Permitidos: las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, su volumen y su aspecto exterior.

- Usos Prohibidos: todos aquellos usos incompatibles con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve o de las condiciones del paisaje. Además, no se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimientos de terrazas perceptibles.

e) Suelo No Urbanizable de Protección y Reserva de Infraestructuras: supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básicas del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

f) Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica: este tipo de suelo comprende los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de la Generalitat Valenciana. Asimismo, se aplicará este régimen especial de protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción. El suelo sobre el que se encuentre el yacimiento actualmente inventariado está sujeto a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre él debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio. No necesitará de licencia municipal de obra de las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

2. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que esta 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, de las infraestructuras lineales.

3. Las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural: muros de mampostería o enlucidos caracterizados por las gamas de los tonos ocres o terrosos, escasa dimensión de las aperturas, cubierta de teja árabe etc... Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca, huyendo de colores vivos y materiales reflectantes.

4. Se preservarán los hitos naturales tales como cauces naturales, zonas agrícolas tradicionales 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.

5. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos tales como muros, bancales, setos, caminos y otros análogos se incorporarán como condicionante de los proyectos proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística. Asimismo, con carácter general, deberán respetarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación, salvo aquellos árboles que resulten directamente afectados por las obras de construcción.

Art. 8 1.4. Integración paisajística de la vegetación.

1. En el medio natural, cualquier actuación con incidencia en el territorio debe tener presente las siguientes premisas:

- a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
- b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará el crecimiento de la vegetación autóctona espontánea.

2. Quedará prohibida la introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.

3. Quedará prohibida la tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.

4. Cualquier actuación que afecte a formaciones vegetales de interés deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan, y por consiguiente pasando a formar parte del Sistema de Espacios Abiertos. Cuando ello no fuera posible, deberán ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

Capítulo 2. Normas de integración paisajística referentes al suelo urbano y urbanizable

Art. 8 2.1. Generalidades

1. Se entienden por normas específicas para el entorno urbano y urbanizable aquellas determinaciones para el tratamiento de los recursos paisajísticos y elementos del paisaje en el ámbito urbano y su entorno.
2. El planeamiento propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.
3. En manzanas parcialmente urbanizadas podrán realizarse obras de edificación mediante Actuaciones Aisladas, completando la urbanización, siempre que quede debidamente garantizada su calidad y coherencia en relación con su entorno mediante un Programa de Imagen Urbana.
4. Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes. Igualmente, el planeamiento contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

Art. 8 2.2. Paisaje urbano exterior

El paisaje urbano exterior se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto. Su tratamiento paisajístico se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes objetivos básicos.

1. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
2. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto por:
 - a) La elevación de pantallas que incidan negativamente en su apreciación.
 - b) La existencia o la aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, almacenamiento de materiales u otras de análoga naturaleza.
3. Los accesos y las entradas al núcleo de población, los cuales poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, obtendrán el tratamiento previsto en el apartado anterior.
4. Los planes urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones para evitar:
 - a) Los efectos previstos en el punto 2.

- b) La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.
- c) La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.

Art. 8 2.3. Paisaje urbano interior

1. El paisaje urbano interior se corresponde con la imagen interna de los núcleos urbanos y su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico así como los objetivos de calidad para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los urbanizables se desarrollarán, a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento, con el exterior, que afectarán especialmente a ámbitos como las entradas al municipio, las fachadas urbanas significativas y los frentes de las áreas de actividad económica.
2. El planeamiento municipal propiciará una estructura urbana adecuada para lograr una imagen identificativa homogénea, que siga un modelo con una trama urbana regular y acorde con sus períodos de expansión, mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Ordenar los límites del núcleo como fachada urbana, incluyendo indicaciones precisas de ordenación en relación con la articulación del espacio urbano consolidado y los nuevos crecimientos.
 - b) Establecer criterios para la delimitación de áreas urbanas que generen una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante Programas de Imagen Urbana.
 - c) Definir sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad con los espacios libres existentes, integrando las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentando la densidad de las plantaciones vegetales y mejorando las condiciones ambientales urbanas.
 - d) Definir criterios para la puesta en marcha de Programas de Imagen Urbana para la mejora de las condiciones generales del paisaje urbano.
3. Los Estudios de Integración Paisajística contendrán directrices en base a las cuales los Ayuntamientos deberán dictar ordenanzas municipales para el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar tales como:
 - a) El tratamiento de los retranqueos, las medianeras y los vallados.
 - b) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en los centros históricos que no tengan la categoría de bienes de interés cultural, en los accesos a la población y, en su caso, en los frentes de las principales vías de comunicación.
 - c) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, los toldos y la cartelería de los establecimientos, en especial, en los núcleos de mayor uso turístico o más elevada densidad comercial. Igualmente, las condiciones de ocupación del espacio público con expositores, terrazas y veladores, y el mobiliario urbano o las instalaciones públicas municipales o concesionarios.
 - d) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y su grado de percepción.
 - e) La imagen de cubiertas y azoteas, con implantación efectiva de ordenanzas que ordenen las instalaciones y los elementos sobre cubierta y eviten construcciones o

instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

Art. 8 2.4. Señales y rótulos

Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:

1. Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones, zonas industriales y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
2. Los que se refieran a actividades y obras en proceso de ejecución.
 - a) Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.
 - b) Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.
 - c) La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en su caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.
3. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o de instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de monopostes, debido a su elevado impacto paisajístico.

Art. 8 2.5. Viaro público

Los criterios de calidad para el diseño y la construcción de viario público serán los siguientes:

- a) Calzada: para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y el nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con el pavimento más adecuado para cada función y situación en el sector, según criterios municipales al respecto.
- b) Aceras: el ancho debe ser múltiplo de piezas enteras de pavimento y siempre mayor de 200 cm más bordillo. Quedan integradas en las mismas o próximas a las mismas los alcorques y zonas ajardinadas, accesos a edificaciones y pasos de peatones, reservas para contenedores, señalización vertical de tráfico y mobiliario urbano. Constituidas por un pavimento hidráulico basado en baldosas hidráulicas de 4 pastillas 20x20 cm sobre una solera base de HM-20/B/20/IIa de 10 cm, asentada a su vez sobre una capa de zahorra artificial compacta de 15 cm de espesor.
- c) Vados y pasos de peatones: la solera va reforzada con un mallazo de acero B-500S de diámetro 8 mm. La baldosa a emplear en rampas para vehículos será hidráulica en color rojo, formato 20x20 cm y textura abotonada. En los pasos de peatones barbacanas o rampas de supresión de barreras arquitectónicas la

pendiente no es mayor del 8%. Además, en el centro del paso de peatones, perpendicularmente a la acera en todo su ancho, se colocan cinco hileras de baldosa 1,00 m del mismo tipo que para las rampas de vehículos.

d) Medianas: en las calles que, por su anchura, se requiera la construcción de mediana el pavimento, ésta es de hormigón en masa HM-20/B/20/Ila, acabado coloreado, excepto en el ámbito de los pasos de peatones, que se ejecutan igual que en el párrafo anterior.

e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: las zonas verdes y alcorques se plantan con árboles y especies autóctonas, de fácil adaptación a las temperaturas locales y de escaseo mantenimiento. Las especies arbóreas son del tipo *Brachichiton populneum*, los arbustos para barreras y setos del tipo *Evonimus* japónica, Variegata o similar, y con macizos florales. En cualquiera de los casos se dota de red de riego por goteo.

Art. 8 2.6. Desarrollos urbanos

1. Se dará prioridad de desarrollo a aquellos sectores colindantes con los espacios urbanos ya consolidados, con la finalidad de dar continuidad al modelo existente de usos del suelo.

2. Se obligará a las empresas promotoras cuyo objetivo sea desarrollar un sector, sean públicas o privadas, a ejecutar el proyecto de urbanización en su totalidad, incluyendo viario, alumbrado o diseño de zonas verdes, para evitar la repentina habitabilidad de estas zonas y la prolongación excesiva en el tiempo del término de las obras.

3. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.

Art. 8 2.7. Diseño y tipologías de las edificaciones

1. Los planes urbanísticos adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos o actuaciones, con el fin de evitar.

a) La banalización de los espacios urbanos y periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el paisaje tradicional del municipio.

b) La ausencia de medidas de integración paisajística de las edificaciones relacionadas con determinados equipamientos o actividades industriales, productivas o terciarias.

c) La presencia de construcciones con características subestándar o con acabados insuficientes en el entorno visual de las localidades.

2. Tratamiento de fachadas.

a) Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidos los patios y las fachadas traseras, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

b) En las fachadas y las medianeras de las edificaciones se admitirán colores blancos y ocres, y materiales con texturas lisas. Otros colores propuestos deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento.

- c) En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- i. Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.
 - ii. Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
 - iii. Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.
- d) Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia, con la finalidad de mantener un estilo homogéneo en los edificios de la misma calle o plaza.
- e) Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada.

Art. 8 2.8. Zonas verdes y espacios comunes

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m, que impida su lesión o deterioro.
4. Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar cinco nuevos ejemplares de la misma especie en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

Art. 8 2.9. Instalaciones de energía solar

Todas las edificaciones del término municipal son susceptibles de albergar instalaciones de energía solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las

medidas de integración adoptadas para cada tipología edificatoria. No se permitirá la superación en más de 3 metros del límite máximo de altura establecido.

Art. 8 2.10. Paisaje industrial

1. Las instalaciones dedicadas a actividades industriales, comerciales o de distribución, no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios (carteles, rótulos, ...), que produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.
2. La composición de la edificación, los materiales, el color y el tratamiento de diseño son libres, evitándose las cubiertas brillantes.
3. En los suelos ocupados por áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.
4. Se prestará atención especial a la contaminación lumínica, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector, así como promoviendo la utilización de luminarias de bajo consumo energético, postes de escasa altura, etc.
5. Con el fin de evitar desde el exterior la visión de las traseras de las edificaciones, las parcelas se orientarán de manera que las traseras de las naves del polígono recaigan al interior del mismo, evitando las vistas desde las vías de tránsito principales.

Capítulo 3. Normas de integración paisajística referentes a la Infraestructura Verde

Art. 8 3.1. Criterio de planificación

La Infraestructura Verde ha de adoptarse como criterio básico de planificación. Puesto que el plan incorpora desarrollos urbanísticos condicionados al desarrollo de las infraestructuras hidráulicas previstas por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en materia de inundabilidad se ha adoptado la infraestructura verde resultante tras la ejecución de dichas infraestructuras, sin perjuicio que, hasta su ejecución, las zonas inundables actuales deberán considerarse igualmente infraestructura verde.

En este sentido, se definen e identifican tanto los servicios ambientales que proporciona como los elementos que la componen, fijando criterios concretos para la implantación de estos últimos y reconociendo que los ámbitos donde se instalarán los diferentes sectores no son sino el resultado del propio proceso de planificación, lo que asegura el cumplimiento de los objetivos fundamentales del Plan General Estructural.

Art. 8 3.2. Provisión de servicios

1. De acuerdo con las características del plan y su relación con el Área Metropolitana de Valencia, la Infraestructura Verde proporciona los servicios ambientales de regulación, de soporte y culturales.

2. Se presta un servicio de regulación cuando se limitan los efectos de las aguas torrenciales o se mantienen niveles aceptables de calidad del aire y del agua, entre otras cuestiones relacionadas, previniendo a su vez la aparición de enfermedades.

3. Se presta un servicio de soporte cuando se compensa de algún modo la pérdida de la biodiversidad que suele ir aparejada a determinados cambios de uso del suelo, ya sea por la disminución de nutrientes, la eliminación de especies vegetales y/o animales o la falta de producción del sector primario, entre otros.

4. Se presta un servicio cultural cuando se mantiene el carácter del paisaje tras la intervención, descrito este a través del Estudio de Paisaje y las presentes Normas, cuando se incorporan medidas para preservar la visualización de los principales hitos del lugar o cuando se disponen elementos para el disfrute recreativo de la zona y su entorno o para aprovechar su potencial didáctico.

Art. 8 3.3. Categorías de la Infraestructura Verde y elementos que la integran

1. La Infraestructura Verde está compuesta por diferentes elementos de acuerdo con la escala de trabajo, siendo por tanto necesaria una categorización de la misma. La planificación llevada a cabo con motivo de la tramitación del plan incorpora, en los planos de ordenación, los elementos que forman parte de la Infraestructura Verde. Esta categoría es considerada esencial para el cumplimiento de los objetivos, de forma que no podrá verse alterada en ningún caso como consecuencia de los distintos trabajos de desarrollo y ejecución del plan, sin menoscabo, eso sí, de la introducción de aquellas definiciones propias de un mayor detalle.

Será durante esas tareas de desarrollo pormenorizado y ejecución, a través de procesos tales como el planeamiento parcial, la urbanización y la edificación, cuando se defina y concrete la categoría de Infraestructura Verde pormenorizada, cuyo fin no es otro que reforzar los servicios ambientales de la estructural en aquellos ámbitos en los que resulte posible.

2. Con carácter orientativo, y en ningún caso excluyente, se considera que los elementos constitutivos de la Infraestructura Verde son: recorridos no motorizados, vegetación, agua, espacios de relación, mobiliario urbano, sistemas de control de condiciones y parámetros ambientales, recursos culturales y/o visuales, estructuras espaciales que definen el carácter del lugar y mecanismos didácticos.

La Infraestructura Verde pormenorizada podrá incluir un mayor número de elementos, que deberán identificarse y regularse a través de las determinaciones de los instrumentos que la definan.

Art. 8 3.4. Condiciones generales

1. Por norma general, los elementos constitutivos de la Infraestructura Verde presentarán un carácter abierto y permeable, sin perjuicio de su posible titularidad privada, debiendo ser en todo caso utilizables por la población cuando formen parte de la categoría estructural.

2. Las construcciones, salvo las ya existentes, tendrán un carácter excepcional cuando se incorporen a la Infraestructura Verde y podrán ocupar, como máximo, un 5% de la superficie del elemento de dicha infraestructura al que complementan o dan servicio. No se consideran incluidas en esta limitación las edificaciones principales recogidas como usos característicos.

3. Los espacios pertenecientes a la Infraestructura Verde tendrán un tratamiento material acorde con la naturaleza del medio y del paisaje donde se insertan, empleando, en su caso, arbolado, vegetación, materiales y acabados propios del lugar y potenciando la disposición de superficies permeables.

4. En las memorias y en los planos de ordenación de los planes parciales, además de identificar la categoría a la que quedan adscritos, los elementos que conforman la Infraestructura Verde deberán identificar los servicios ambientales a los que contribuyen.

Art. 8 3.5. Conectividad de la Infraestructura Verde

1. De cara a asegurar una adecuada conectividad de los distintos espacios que conforman el término municipal, tanto con el exterior como entre ellos mismos, el diseño pormenorizado de la Infraestructura Verde garantizará la existencia de corredores. Las conexiones con la infraestructura verde exterior grafiadas en los planos de ordenación, deberán ejecutarse con un tratamiento que garantice la continuidad funcional de las mismas.

2. Se deberán disponer, al menos, dos corredores norte-sur que faciliten la conexión con el Parc natural del Turia. Estos corredores formarán parte de la Infraestructura Verde estructural.

3. Los corredores estructurales de nueva creación tendrán con carácter general un ancho mínimo de 4 m, y siempre con un ancho suficiente para cumplir su función. En el caso de corredores estructurales existentes el ancho podrá reducirse por causas justificadas, debiendo ser siempre igual o mayor que el actual. Los corredores pormenorizados tendrán un ancho mínimo de 2 m. En cualquier caso, su sección no será constante, debiendo adaptarse a las condiciones del terreno por razón de su topografía, estructuras espaciales, recursos, etc.

4. Los recorridos de la Infraestructura Verde, junto a los espacios de relación, gozarán de un tratamiento unitario que permita su lectura como elementos estructurantes del término municipal. Tendrán, por tanto, preferencia respecto de los viales para la circulación de vehículos, que deberán adaptar sus acabados cuando formen parte de los anteriores elementos.

Art. 8 3.6. Programas de Paisaje

1. Los Programas de Paisaje concretan las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor del paisaje que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas.

Los programas de Paisaje se formarán, tramitarán y aprobarán de forma independiente o como parte de los Estudios de Paisaje que los prevea.

DISPOSICIONES ADICIONALES

D.A. Primera. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establecerá a través del Plan de Ordenación Pormenorizada, de los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable y de los Planes de Reforma Interior en los ámbitos de suelo urbano sujetos a su formulación.

D.A. Segunda. Criterios de distribución de reservas de VPP

La reserva de suelo para vivienda sometida al régimen de protección pública se concentrará principalmente en el suelo urbano o urbanizable de mayor densidad, de forma que se produzca una coexistencia con suelos no destinados a dicho fin.

D.A. Tercera. Normas de estudios sectoriales

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Paisaje, así como las normas del Catálogo de Protecciones que forma parte de la documentación del Plan General Estructural. Prevalecerán en cualquier caso las determinaciones del Catálogo de Protecciones.

D.A. Cuarta. Informe Ministerio de Fomento

Será necesario el informe del Ministerio de Fomento para los planeamientos de desarrollo, así como para las revisiones o modificaciones que afecten a la zona de servicio o a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Primera. Planeamiento asumido

Tienen el carácter de planeamiento asumido el siguiente instrumento de planeamiento:

Plan Parcial Modificativo de la Ordenación Estructural Sector Molí D'Animeta de Quart de Poblet, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en su sesión de 26 de noviembre de 2010.

D.T. Segunda. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan

Primero. Edificaciones no ajustadas al planeamiento:

1. En las edificaciones erigidas con anterioridad al Plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.

b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y solo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el Plan.

c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.

d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

3. El resto de la edificación no ajustada al Plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

Segundo. Régimen aplicable a la edificación fuera de ordenación y no compatible plenamente con el Plan:

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento

de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

3. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

Tercero. Definiciones:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.
- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

D.T. Tercera. Minimización del impacto territorial

En aquellos ámbitos donde se haya producido la formación de núcleos de población conforme a lo establecido en estas Normas, y en las zonas estructurales donde ello esté permitido, se procederá a la adopción de las medidas establecidas en el artículo 210 y siguientes de la LOTUP tendentes a la minimización del impacto territorial.

DISPOSICIONES FINALES

D.F. Primera. Entrada en vigor

El Plan General Estructural entrará en vigor a la publicación en el B.O.P. del acuerdo aprobatorio, con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas.

D.F. Segunda. Cláusula derogatoria

Queda derogado el Plan General Transitorio, aprobado mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 19 de septiembre de 2002.

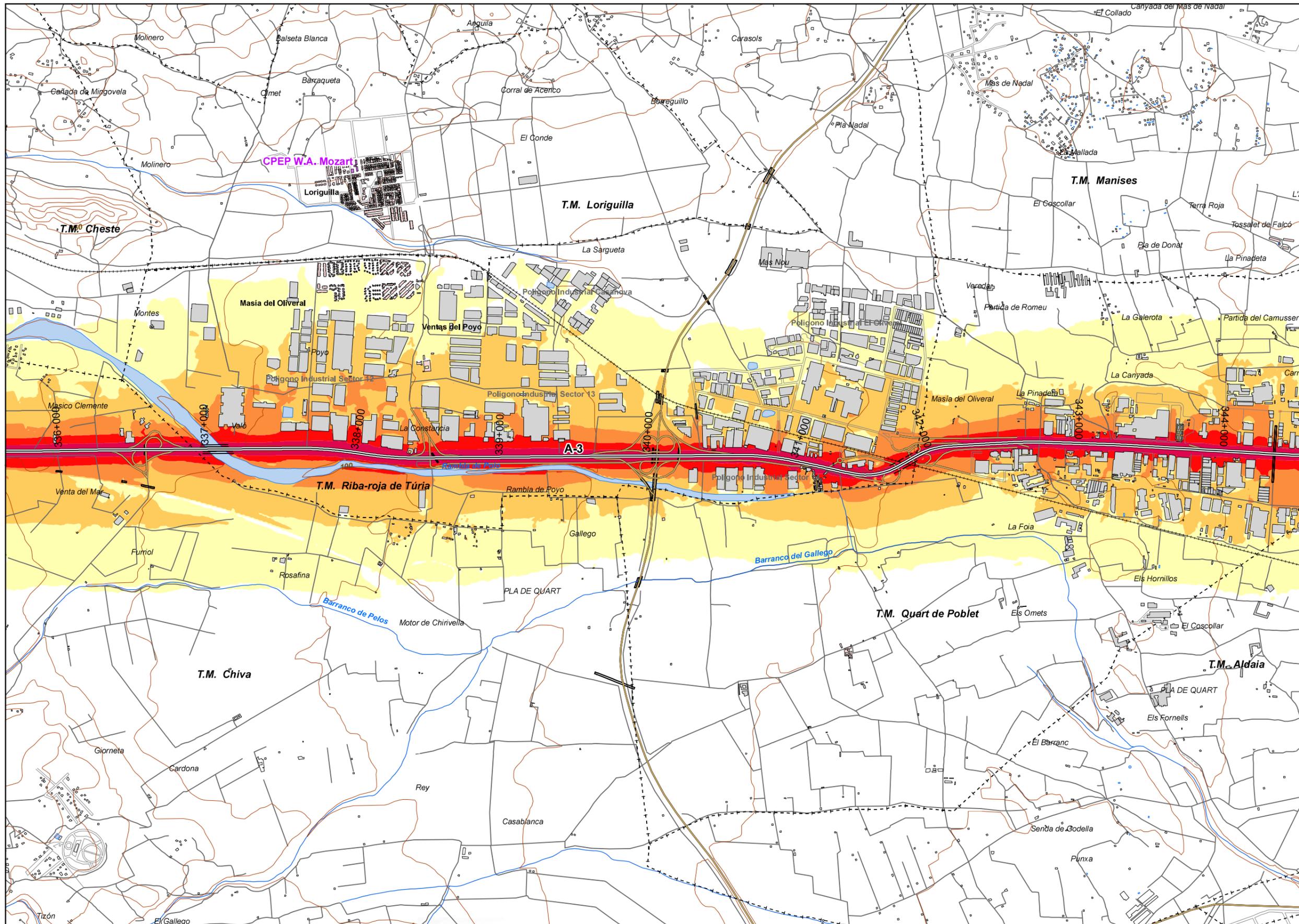
D.F. Tercera. Publicidad del Plan

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.
2. Todo ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

ANEXO. PLANOS DE AFECCIONES ACUSTICAS

A efectos del cumplimiento de lo indicado en los artículos 4.1.6 y 5.1.1 de las presentes Normas Urbanísticas, se adjuntan los planos con los planos de niveles sonoros de las autovías A3, V30 y V21, así como de las Huellas de Ruido obtenidas del Real Decreto 54/2018, de 2 de febrero, por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el mapa de ruido y el plan de acción del aeropuerto de Valencia.

Se incorporan los planos de ruido diurno y nocturno del Estudio acústico.



UNIDAD DE MAPA
46_A-3
(P.K. 247+580 - P.K. 352+040)

LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

50-54	65-69
55-59	> 70
60-64	

Barreras acústicas

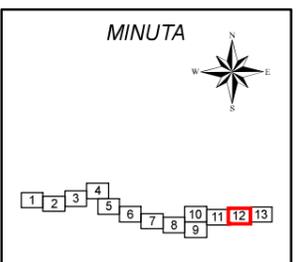
- Pantalla acústica
- Dique de tierra

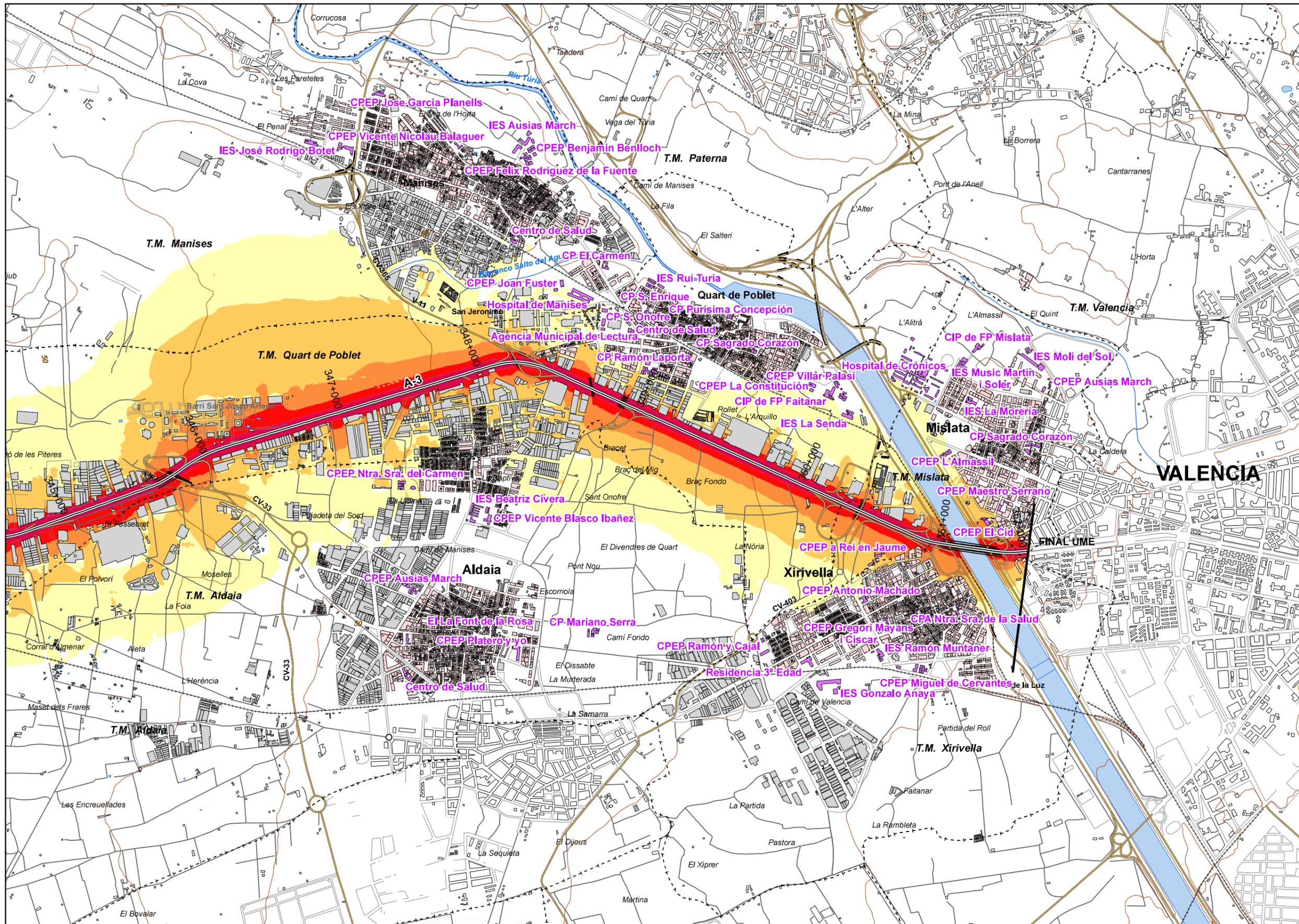
Tipos de edificio

- Usos residencial
- Usos sanitario o docente
- Usos industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Eje de la UME
- Viaductos
- Túneles
- Carreteras
- Otras vías
- FFCC
- Curva de nivel maestra
- Curva de nivel
- Hidrografía
- Limite de provincia
- Limite de municipio
- Otros elementos cartográficos





UNIDAD DE MAPA
46_A-3
(P.K. 247+580 - P.K. 352+040)

LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

50-54	65-69
55-59	> 70

Barreras acústicas

- Pantalla acústica
- Dique de tierra

Tipos de edificio

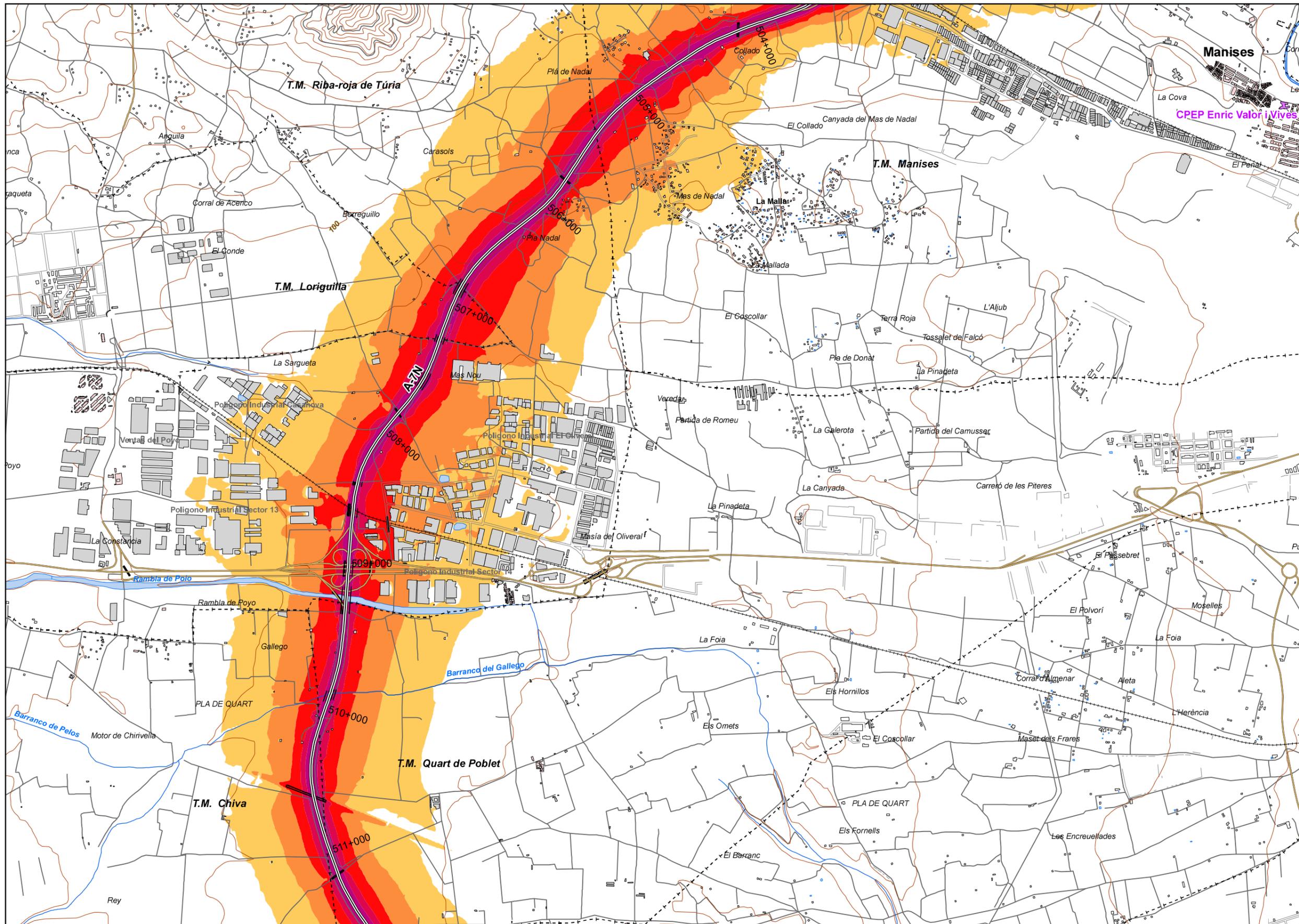
- Usos residencial
- Usos sanitario o docente
- Usos industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Eje de la UME
- Viaductos
- Túneles
- Carreteras
- Otras vías
- FFCC
- Curva de nivel maestra
- Curva de nivel
- Hidrografía
- Limite de provincia
- Limite de municipio
- Otros elementos cartográficos

MINUTA

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13



UNIDAD DE MAPA
46_A-7N_2
(P.K. 479+720 - P.K. 527+910)

LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

- 55-59
- 60-64
- 65-69
- 70-74
- > 75

Barreras acústicas

- Pantalla acústica
- Dique de tierra

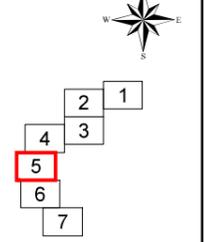
Tipos de edificio

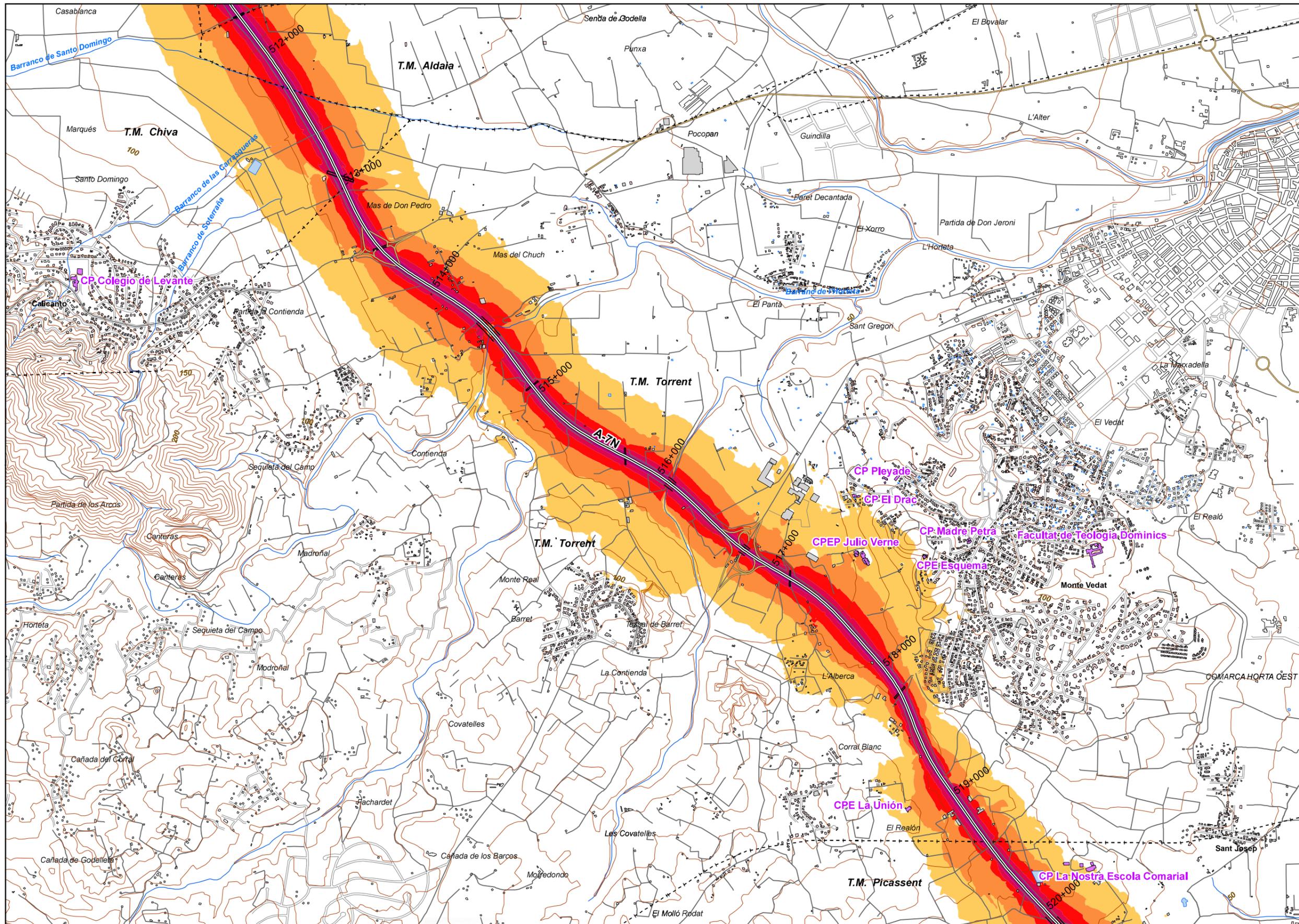
- Uso residencial
- Uso sanitario o docente
- Uso industrial o comercial

Elementos cartográficos

- Eje de la UME
- Viaductos
- Túneles
- Carreteras
- Otras vías
- FFCC
- Curva de nivel maestra
- Curva de nivel
- Hidrografía
- Límite de provincia
- Límite de municipio
- Otros elementos cartográficos

MINUTA





UNIDAD DE MAPA
46_A-7N_2
(P.K. 479+720 - P.K. 527+910)

LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

55-59	70-74
60-64	> 75
65-69	

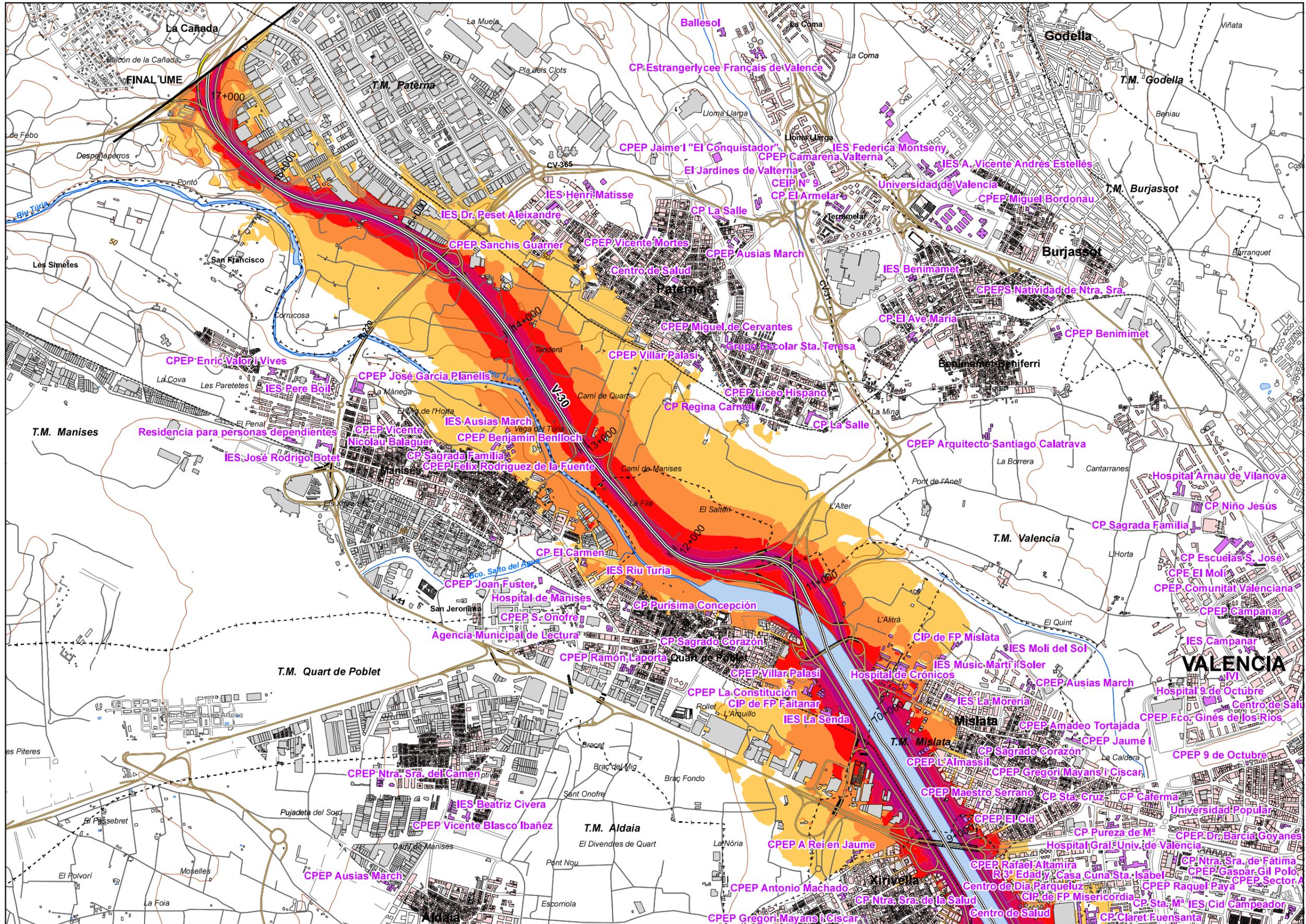
Barreras acústicas

- Pantalla acústica
- Dique de tierra

- Tipos de edificio**
- Usos residencial
 - Usos sanitario o docente
 - Usos industrial o comercial

- Elementos cartográficos**
- Eje de la UME
 - Viaductos
 - Túneles
 - Carreteras
 - Otras vías
 - FFCC
 - Curva de nivel maestra
 - Curva de nivel
 - Hidrografía
 - Limite de provincia
 - Limite de municipio
 - Otros elementos cartográficos

MINUTA



UNIDAD DE MAPA
46_V-30
(P.K. 0+000 - P.K. 17+310)

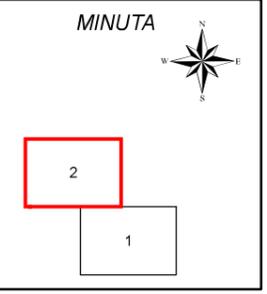
LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

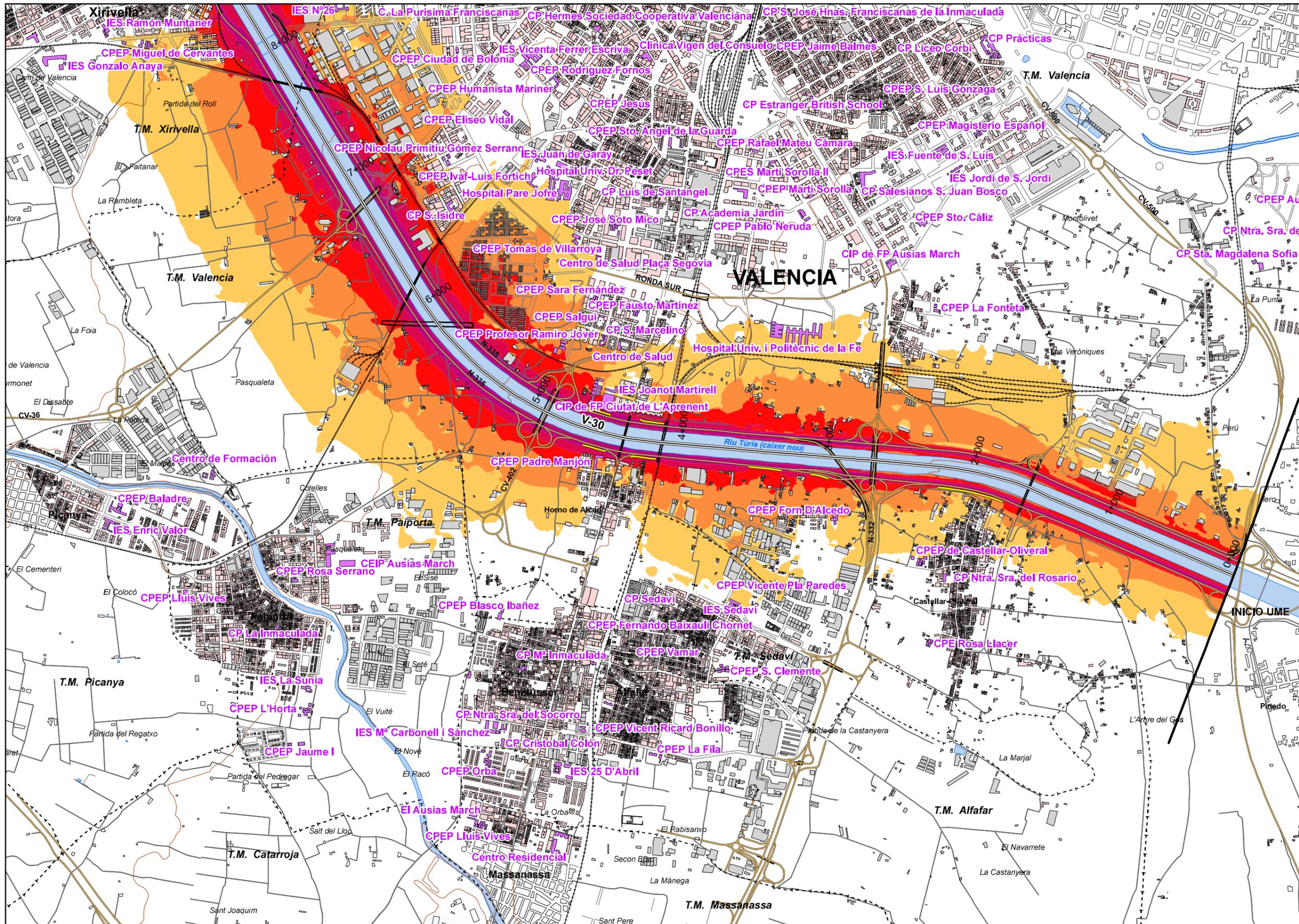
- 55-59
- 60-64
- 65-69
- 70-74
- > 75

- Barreras acústicas
- Pantalla acústica
 - Dique de tierra

- Tipos de edificio
- Uso residencial
 - Uso sanitario o docente
 - Uso industrial o comercial

- Elementos cartográficos
- Eje de la UME
 - Viaductos
 - Túneles
 - Carreteras
 - Otras vías
 - FFCC
 - Curva de nivel maestra
 - Curva de nivel
 - Hidrografía
 - Límite de provincia
 - Límite de municipio
 - Otros elementos cartográficos





UNIDAD DE MAPA
46_V-30
(P.K. 0+000 - P.K. 17+310)

LEYENDA TEMÁTICA
Nivel sonoro (dB(A))

55-59	70-74
60-64	> 75
65-69	

Barreras acústicas

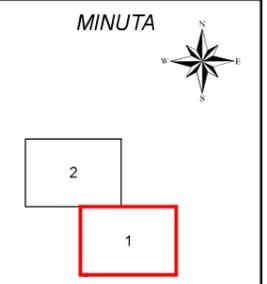
Pantalla acústica
Dique de tierra

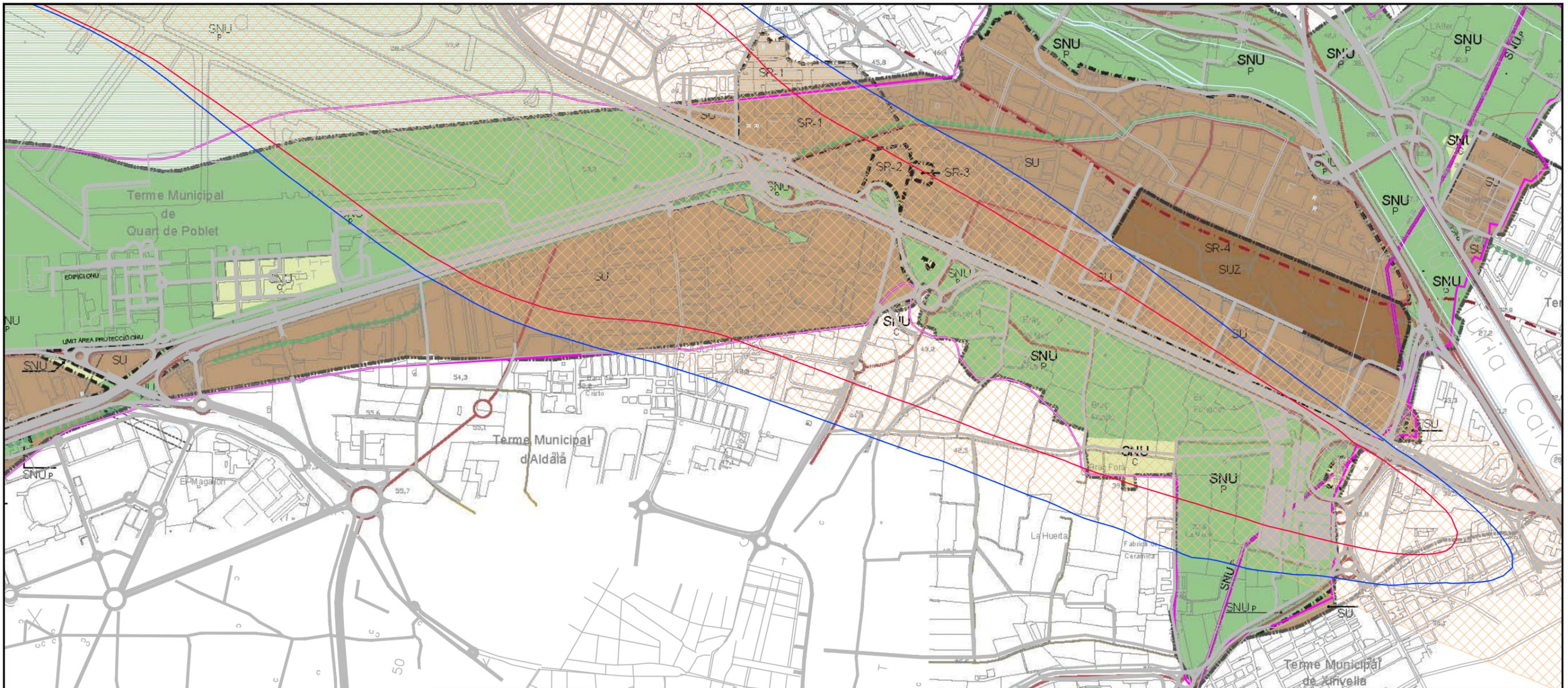
Tipos de edificio

Usos residencial
Usos sanitario o docente
Usos industrial o comercial

Elementos cartográficos

Eje de la UME
Viaductos
Túneles
Carreteras
Otras vías
FFCC
Curva de nivel maestra
Curva de nivel
Hidrografía
+ - + Límite de provincia
+ - - + Límite de municipio
Otros elementos cartográficos

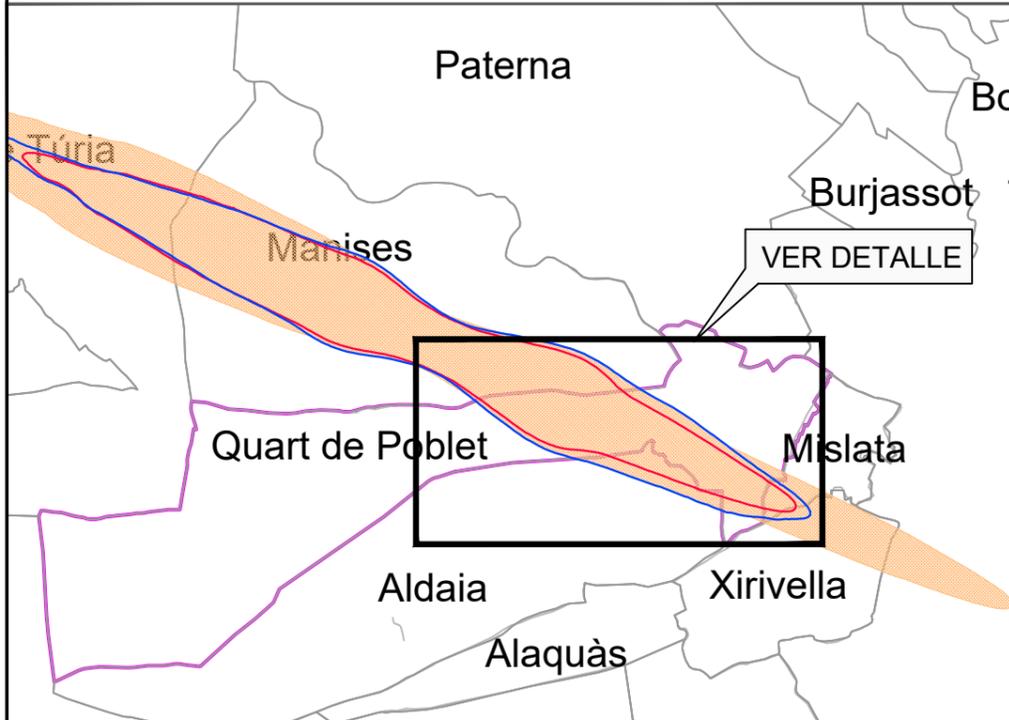




VISTA GENERAL

E: 1/100.000

LEYENDA DE PLANEAMIENTO: CLASIFICACIÓN



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

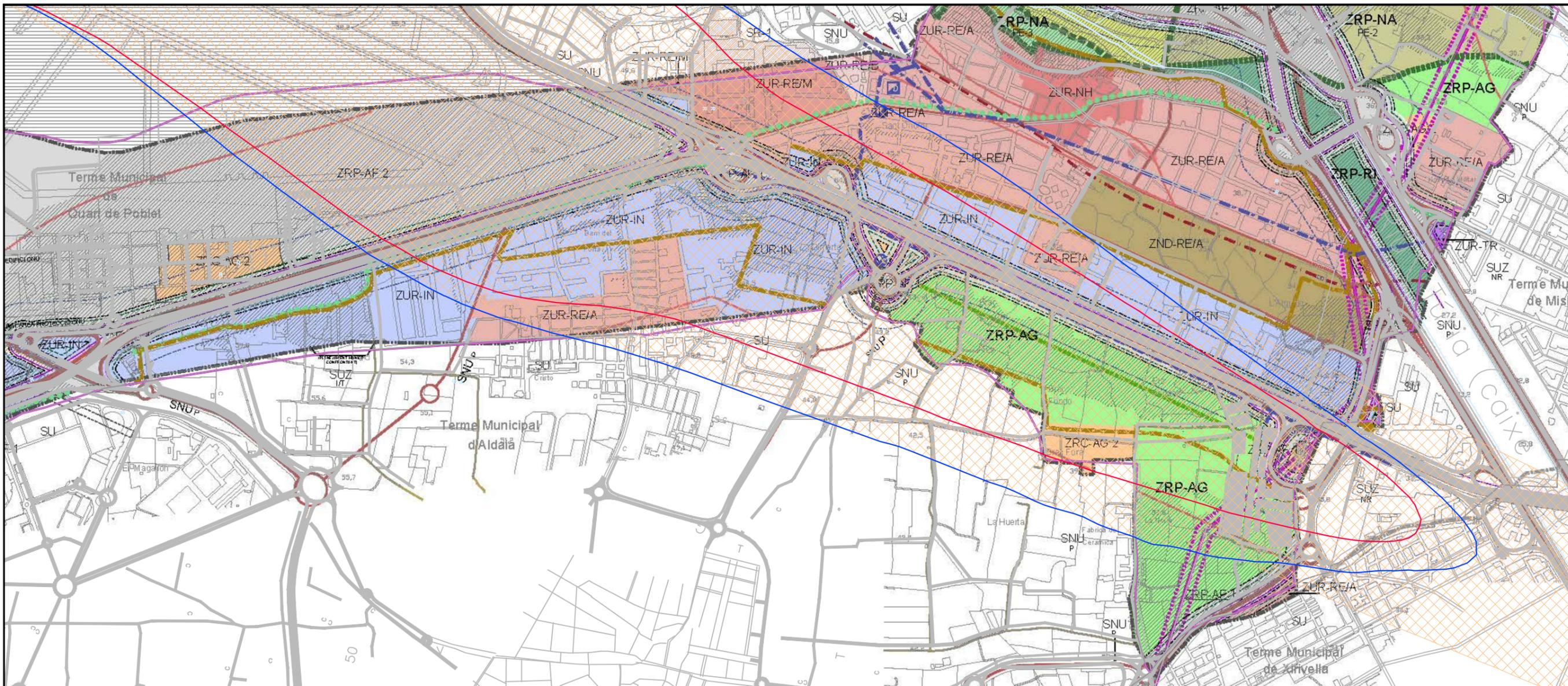
	SU SUELO URBANO		SU PLANEAMIENTO EN TÉRMINO DE MUNICIPIO COLINDANTE		SNU SUELO NO URBANIZABLE
	SR SECTOR RESIDENCIAL		SU PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTE		SNU C COMÚN
	SUZ SUELO URBANIZABLE		SUZ PLANEAMIENTO EN TÉRMINO DE MUNICIPIO COLINDANTE		SNU P PROTEGIDO
	SR SECTOR RESIDENCIAL		SUZ PLANEAMIENTO DE MUNICIPIO COLINDANTE		SNU P PROTEGIDO EN SUELO MUNICIPIO COLINDANTE
	SI SECTOR INDUSTRIAL				
	SNU SUELO NO URBANIZABLE				

LEYENDA DE AFECCIONES ACÚSTICAS

	ENVOLVENTE Ld 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ENVOLVENTE Le 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ENVOLVENTE Ln 50 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE QUART DE POBLET
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



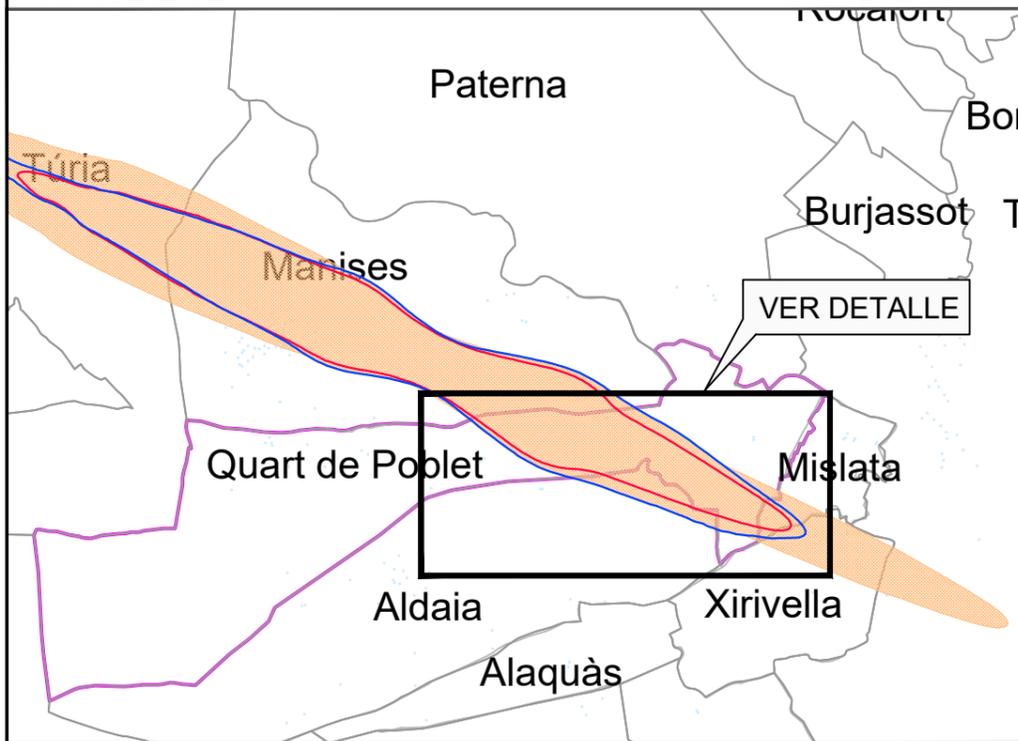
GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	AEROPUERTO DE VALENCIA AFECCIONES ACÚSTICAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS REAL DECRETO 54/2018		
ESCALA 1:15.000	FECHA JULIO 2019	EXP. 170295	PLANO 2.1



VISTA GENERAL

E: 1/100.000

LEYENDA DE PLANEAMIENTO: ZONAS DE ORDENACIÓN



ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ZUR ZONAS URBANIZADAS			
USO DOMINANTE RESIDENCIAL			
ZUR-NH	NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-RE/A	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
ZUR-REM	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE/B	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
ZUR-RE/C	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD EN TÉRMINO COLINDANTE	ZUR-RE/D	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD EN TÉRMINO COLINDANTE
USO DOMINANTE TERCIARIO			
ZUR-TR	TERCIARIO	ZUR-RE/A	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
USO DOMINANTE INDUSTRIAL			
ZUR-IN	INDUSTRIAL	ZUR-IN-ETC	INDUSTRIAL EN TÉRMINOS COLINDANTES
ZND ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS			
USO DOMINANTE RESIDENCIAL			
ZND-RE/A	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZND-RE/B	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
USO DOMINANTE TERCIARIO			
ZND-TR	TERCIARIO	ZND-RE/A	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
USO DOMINANTE INDUSTRIAL			
ZND-IN	INDUSTRIAL	ZND-IN-ETC	INDUSTRIAL EN TÉRMINOS COLINDANTES
ZND-IN-DTC	INDUSTRIAL DE TÉRMINOS COLINDANTES		
ZR ZONA RURAL			
ZR-C	ZONA RURAL COMÚN	ZR-AG-1	AGROPECUARIA 1
ZR-AG-2	AGROPECUARIA 2	ZR-AG-3	AGROPECUARIA 3
ZRP	ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS DE INUNDACIÓN	ZRP-AG	PROTECCIÓN AGRÍCOLA
ZRP-NA	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL	ZRP-NA-FE-1	PROTECCIÓN ECOLÓGICA - 1
ZRP-NA-FE-2	PROTECCIÓN ECOLÓGICA - 2	ZRP-NA-FE-3	PROTECCIÓN ECOLÓGICA - 3
ZRP-AF	ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECTACIONES - INFRAESTRUCTURAS	ZRP-AF-1	INFRAESTRUCTURAS
ZRP-AF-2	AEROPUERTO	ZRP-AF-3	VÍAS PECUARIAS

LEYENDA DE AFECTACIONES ACÚSTICAS

	ENVOLVENTE Ld 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ENVOLVENTE Le 60 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ENVOLVENTE Ln 50 dB DE LOS DOS ESCENARIOS
	ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE ZONA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE QUART DE POBLET
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE VALENCIA

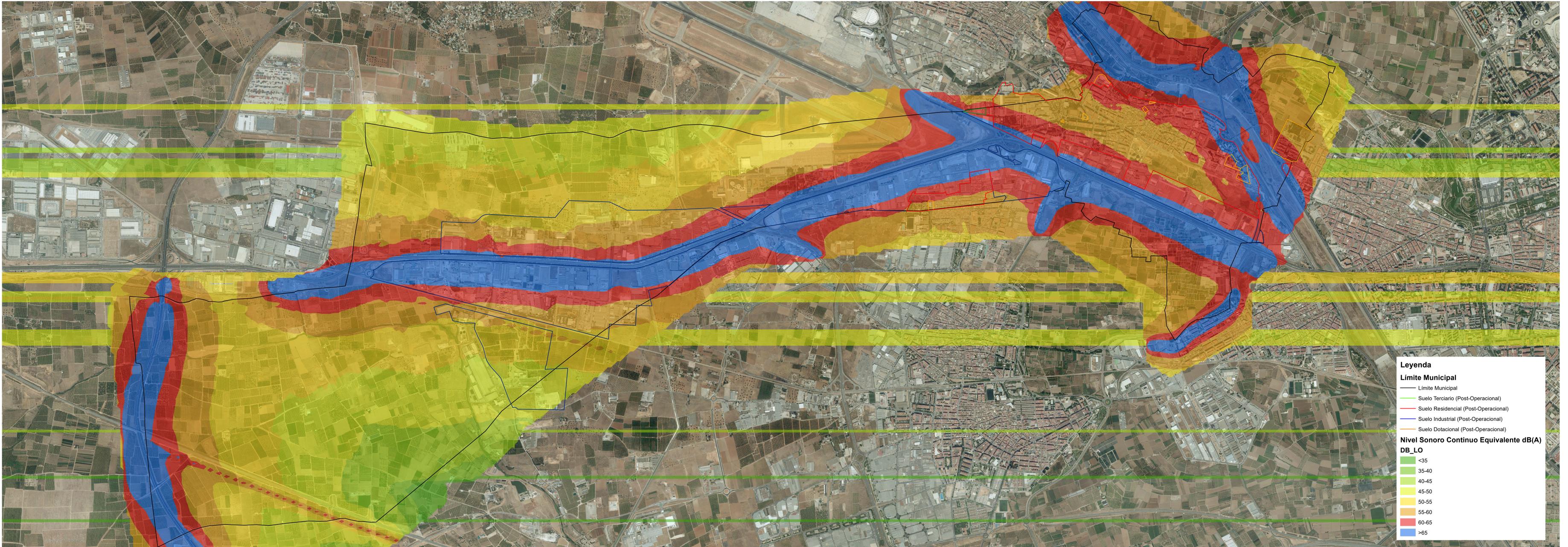
AFECCIONES ACÚSTICAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

REAL DECRETO 54/2018

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:15.000	JULIO 2019	170295	2.2





Leyenda

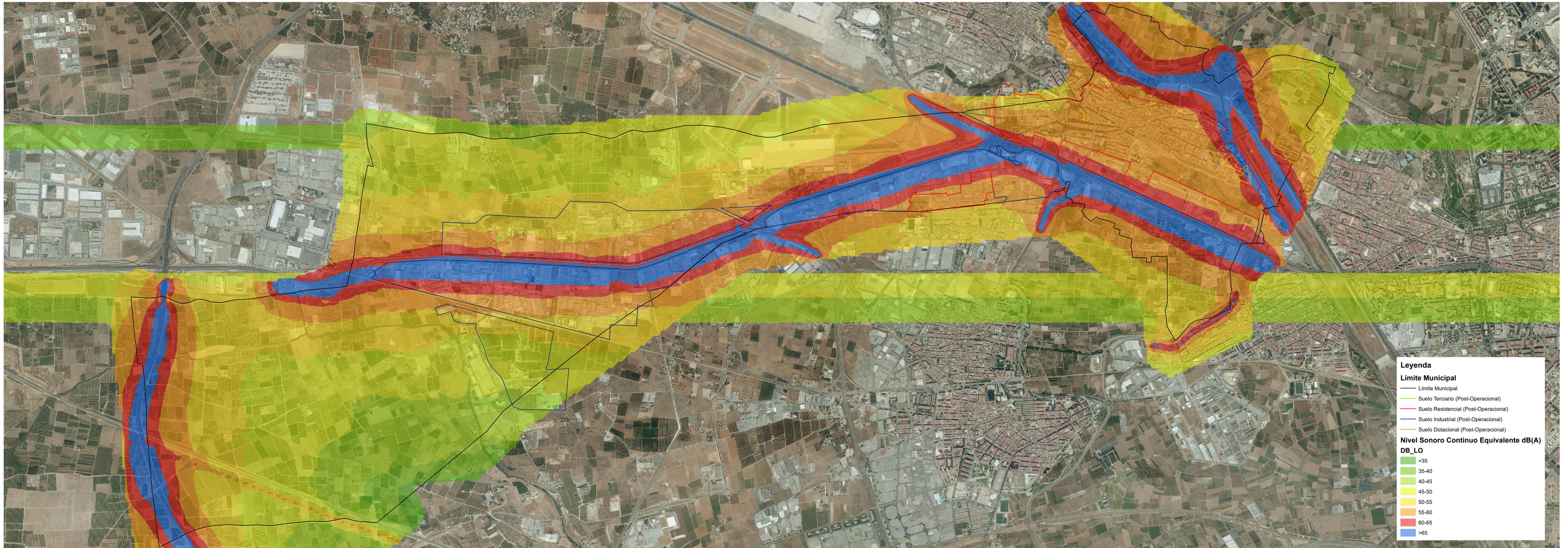
Límite Municipal

- Límite Municipal
- Suelo Terciario (Post-Operacional)
- Suelo Residencial (Post-Operacional)
- Suelo Industrial (Post-Operacional)
- Suelo Dotacional (Post-Operacional)

Nivel Sonoro Continuo Equivalente dB(A)

DB_LO

- <math><35</math>
- 35-40
- 40-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- >65



Leyenda

Límite Municipal

- Límite Municipal
- Suelo Terciario (Post-Operacional)
- Suelo Residencial (Post-Operacional)
- Suelo Industrial (Post-Operacional)
- Suelo Dotacional (Post-Operacional)

Nivel Sonoro Continuo Equivalente dB(A)

DB_LO

- <35
- 35-40
- 40-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- >65

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE QUART DE POBLET (VALENCIA)
 PROYECTO FINAL REALIZADO TRAS EL PERIODO DE PARTICIPACION PUBLICA Y CONSULTA
 (D.O.G.V. NUM. 8104 DEL 14/03/2017 Y D.O.G.V. NUM. 8106 DEL 14/03/2017 SUPLENTORE 30009 EAE-DR)

ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO

PROMUEVE: EQUIPO TÉCNICO REDACTOR: GRUPO DAYHE

PLANO: 06.2 Mapa de ruido de Quart de Poblet. Nocturno Por el equipo redactor: Alejandro Navarro Masats

Escala: 1:10000 JULIO 2019