



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Caminos,
Canales y Puertos

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y
de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término
municipal de Montserrat (Valencia)

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos

AUTOR/A: Murciano Morte, Sofía

Tutor/a: Palencia Jiménez, José Sergio

Cotutor/a: Gielen, Eric Madeleine Pierre

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

TRABAJO DE FIN DE MASTER

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Presentado por

Murciano Morte, Sofía

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos

Curso: 2023/2024

Fecha: Septiembre 2024

Tutor: Palencia Jiménez, José Sergio

Cotutor: Gielen, Eric



DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria Informativa

1. *Introducción*
2. *Condiciones geográficas*
3. *Condiciones institucionales*
4. *Bibliografía*

Planos Informativos

- PI_01. Situación y emplazamiento*
- PI_02. Estado actual. Topografía*
- PI_03. Estado actual. Estructura de la Propiedad. Plano Catastral*
- PI_04. Usos del suelo, aprovechamientos y vegetación*
- PI_05. Edificaciones existentes*
- PI_06. Infraestructuras, redes generales y de servicio*
- PI_07. Afecciones*
- PI_08. Situación básica del suelo*
- PI_09. Clasificación del suelo según el PGOU vigente*
- PI_10. Zonificación del suelo según el PGOU vigente*

Memoria Justificativa

1. *Introducción*
2. *Análisis de alternativas*
3. *Adecuación a la ordenación estructural*
4. *Justificación de la ordenación pormenorizada*
5. *Unidades de ejecución*
6. *Áreas de posible objeto de estudios de detalle*
7. *Bibliografía*



DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Normas Urbanísticas

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero. Calificación del Suelo

Capítulo Segundo. Ordenanzas Particulares de la Zona 2. Ensanche.

Capítulo Tercero. Ordenanzas Particulares de la Zona Terciaria

Capítulo Quinto. Ordenanzas Particulares de las Zonas Verdes

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Séptimo. Condiciones de Gestión del Plan Parcial

Capítulo Séptimo. Condiciones de Desarrollo del Plan Parcial

Planos de Ordenación

PO_01. Ordenación Pormenorizada

PO_02. Red de reserva de Suelo Dotacional

PO_03. Red Viaria. Secciones Viales

PO_04. Red Viaria. Conexión con Red Viaria existente

PO_05. Rasantes de la Red Viaria

PO_06. Superficies adscritas

PO_07. Delimitación de Unidades de Ejecución

ANEXOS

Anexo I. Anexo fotográfico

Anexo II. Estudio hidrológico

Anexo III. Fichas catastrales

Anexo IV. Cálculo de los estándares urbanísticos

Anexo V. Estudio económico mediante MSV

Anexo VI. Objetivos de Desarrollo Sostenible



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

MEMORIA INFORMATIVA

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





ÍNDICE

Documento Nº1. Memoria informativa

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
2.	CONDICIONES GEOGRÁFICAS.....	2
2.1.	Características naturales del territorio	3
2.1.1.	Características geológicas.....	5
2.1.2.	Características topográficas.....	5
2.1.3.	Características climáticas.....	6
2.1.4.	Características hidrológicas	9
2.1.5.	Características hidrogeológicas.....	11
2.1.6.	Afecciones	14
2.1.7.	Riesgo de erosión	17
2.1.8.	Riesgo sísmico	18
2.2.	Estado actual del terreno.....	19
2.2.1.	Usos del suelo.....	20
2.2.2.	Vegetación	21
2.2.3.	Edificaciones.....	22
2.2.4.	Infraestructuras y equipamientos	29
3.	CONDICIONES INSTITUCIONALES.....	34
3.1.	Condiciones derivadas del Plan General	35
3.1.1.	Ficha Urbanística del sector	35
3.1.2.	Parámetros del sector	43
3.2.	Obras programadas.....	45
3.3.	Afecciones de la legislación sectorial.....	46
4.	BIBLIOGRAFÍA.....	49

Anexo I. Anexo fotográfico

Anexo II. Estudio hidrológico

Anexo III. Fichas catastrales



1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de fin de máster tiene por objeto la ordenación pormenorizada del sector SUR-7 LLAR JOVE y de la Unidad de Ejecución UE-1 NUEVA, localizado en el municipio valenciano de Montserrat, clasificado respectivamente como suelo urbanizable y suelo urbano en el Plan General de Montserrat, aprobado el 27 de junio de 2018 y publicado en el BOP N°139 el 19 de julio de 2018.

El artículo 40 de la Ley 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece el contenido que deben de recoger los planes parciales:

1. *Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. [...]*
2. *Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. [...]*
3. *Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación:*
 - a. *Documentación sin eficacia normativa:*
 - i. *Memoria informativa y justificativa.*
 - ii. *Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje. [...]*
 - iii. *Planos de estado actual y de afecciones al territorio.*
 - iv. *Inventario de edificaciones existentes.*
 - v. *Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.*
 - b. *Documentos con eficacia normativa:*
 - i. *Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.*
 - ii. *Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.*
 - iii. *En todo caso, respecto a la edificación existente; ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.*

2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

En el artículo 64. “Documento de información: memoria y planos de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP)” del Borrador del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana se expone:

1. *La memoria informativa contendrá la información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:*
 - a. *Usos e infraestructuras existentes.*
 - b. *Referencia a las condiciones que se deriven de la ordenación del Plan General Estructural en orden al ámbito de desarrollo.*



- c. *Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.*
2. *La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el plan, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de esto, se diferencian dos tipos de información gráfica:*
 - a. *Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresadas en los siguientes planos:*
 - i. *De situación, en relación con la ordenación estructural correspondiente del plan general estructural y, en su caso, en otros documentos de planificación territorial, como mínimo a escala 1:10.000.*
 - ii. *De ordenación establecida en el plan general estructural para el ámbito territorial incluido en el plan y su entorno, como mínimo a escala 1:5.000.*
 - b. *Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, a escala mínima 1:2.000.*
 - i. *Plano catastral (escala mínima 1:2.000)*
 - ii. *Los usos, infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales existentes (escala mínima 1:5.000)*
 - iii. *Afecciones físicas y jurídicas que condicionen la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él. (escala mínima 1:2.000).*

2.1. Características naturales del territorio

El municipio de Montserrat está situado en el “Vall dels Alcalans”, en la parte septentrional de la comarca de la Ribera Alta, en la parte central de la provincia de Valencia. Se sitúa a unos 25 km de la ciudad de Valencia, ocupando una extensión superficial de 45,68 km².

El término municipal de Montserrat está enmarcado entre dos alineaciones montañosas: la de la sierra de “Perenxisa” y la sierra de la “Falanguera”, por el norte, en sentido NO-SE, y la sierra del Ave por el sur, alineada en el mismo sentido. Con esta última sierra enlaza el principal accidente geográfico del término: la sierra de Montserrat.

El sector SUR-7 LLAR JOVE y la unidad de ejecución UE-1 NUEVA del Plan General de Montserrat se ubican al oeste del término municipal de Montserrat, concretamente, al suroeste del núcleo urbano principal. El Sector SUR-7 tiene una superficie de 172.639 m², y está clasificado como suelo urbanizable de nuevo desarrollo residencial. La UE-1 tiene una superficie de 9.673,09 m² y está clasificada como suelo urbano residencial. En la Figura 1 se muestra la ubicación y la delimitación de los sectores de estudio.



Figura 1. Localización del sector SUR-7 y de la UE-1. Fuente: Elaboración propia.

Los lindes del sector SUR-7 LLAR JOVE son:

- Norte: zona urbana residencial.
- Sur: zona rural común forestal, zona rural protegida de dominio público (cauces) y zona rural protegida de dominio pecuario.
- Este: zona urbana residencial, zona urbanizable de nuevo desarrollo residencial. Parte de este suelo está destinado a dotaciones de red primaria administrativo-institucional, y parte a dotaciones de red primaria comunicaciones de red viaria.
- Oeste: zona rural protegida de dominio público (cauces) y zona de nuevo desarrollo industrial.

Por otro lado, los lindes de la UE-1 son:

- Norte: zona urbana residencial
- Sur: zona urbana residencial
- Este: zona urbana residencial
- Oeste: zona de nuevo desarrollo residencial

En el interior del ámbito existen construcciones aisladas destinadas al almacenamiento de herramientas o maquinaria para la agricultura o ganadería, o al uso residencial. Estas edificaciones se enumeran y se muestran en el apartado 2.2.3. *Edificaciones*.

2.1.1. Características geológicas

La totalidad del ámbito de actuación está situado en una zona de margas y calcarenitas (neógeno continental).

Según la hoja 721 del Mapa Geológico Nacional a escala 1/50.000 (MAGNA 50) del Instituto Geográfico y Minero de España (IGME), el estrato superficial del sector SUR-7 y de la UE-1 pertenece al periodo cuaternario, más concretamente a la época del Pleistoceno Superior, y está formado principalmente por limos de vertiente, es decir, por limos carbonatados con cantos angulosos. Al este de la UE-1 aflora un estrato más antiguo, del periodo Neógeno de la época del Mioceno, formado principalmente por areniscas y margas limolíticas y niveles lumaquéllicos de ostras.

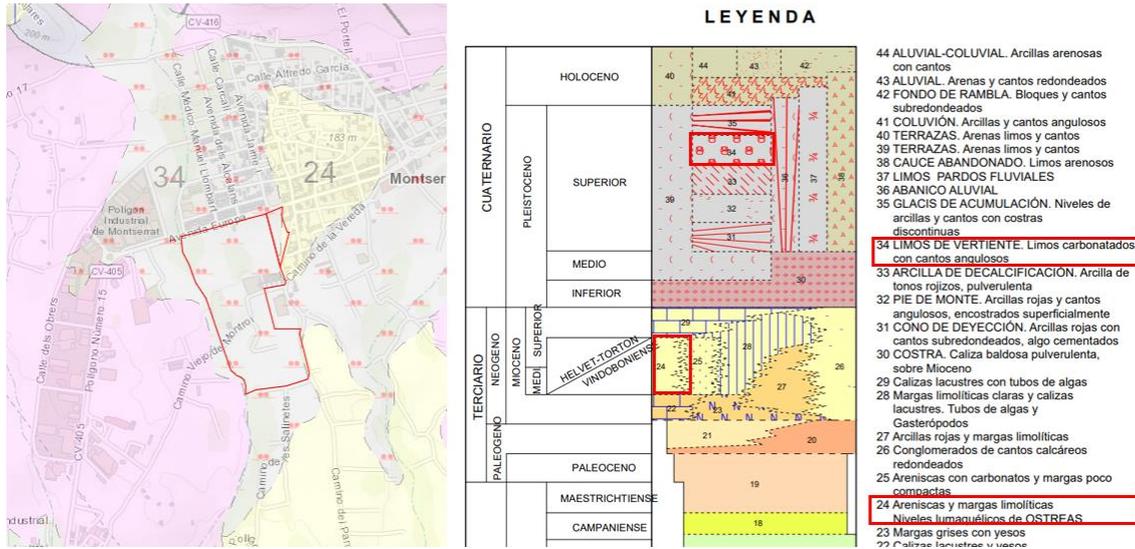


Figura 2. Hoja 721 del MAGNA 50. Fuente: IGME

2.1.2. Características topográficas

El término municipal de Montserrat es un terreno relativamente accidentado, pero no montañoso, donde predominan los cerros y lomas suaves. Aunque en el municipio predomina una fisiografía muy ondulada y colinada, la superficie en la que está el ámbito de estudio es fundamentalmente plana. Así, la fisiografía del sector SUR-7 es plana, a excepción de la esquina noreste y la esquina sureste del sector en la que encontramos zonas colinadas y fuertemente onduladas, respectivamente. Se dan por tanto pendientes generalmente inferiores al 2% e inferiores al 15% en las zonas con mayor desnivel. La superficie que se corresponde con la UE-1 es casi totalmente una zona colinada, donde se dan pendientes inferiores al 30%.

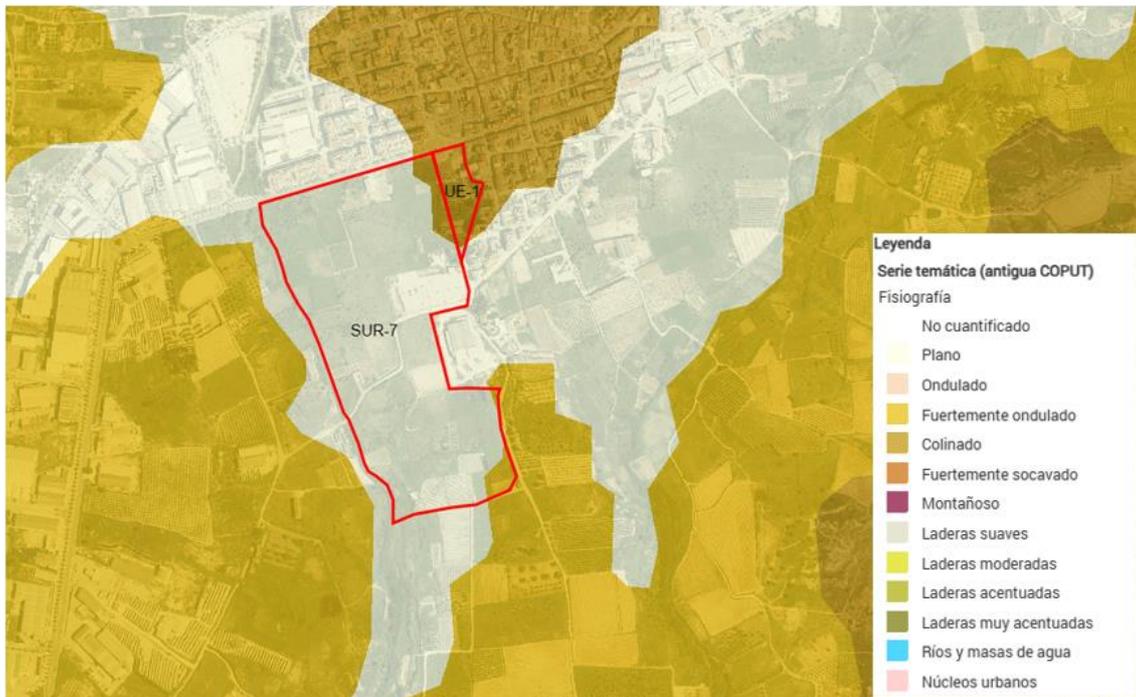


Figura 3. Fisiografía. Fuente: ICV

2.1.3. Características climáticas

Para la caracterización climatológica de la zona de estudio se ha consultado el Mapa Climático de la Comunidad Valenciana realizado por el Instituto Cartográfico Valenciano y editado en enero de 2023. Según su clasificación (ver Figura 4), la zona de estudio se encuentra en la zona correspondiente al clima de la franja de transición. Se trata de una zona del prelitoral, situada entre la llanura litoral septentrional, las montañas del noroeste y la meseta Requena-Utiel, de forma que constituye una zona de transición con características a medio camino entre las zonas litorales y las interiores. Conforme nos alejamos del Mediterráneo el máximo pluviométrico otoñal va disminuyendo, va aumentando el máximo secundario primaveral a la vez que disminuye la sequía estival por el aumento de las tormentas. Las medias de precipitación se sitúan en torno a los 550 l/m² anuales, aunque existen variaciones significativas dentro de esta zona. Las temperaturas, por su parte, disminuyen respecto a la costa debido a la mayor altitud, aumentando la amplitud térmica tanto diaria como anual al alejarnos del efecto termorregulador del mar, y con unas medias anuales alrededor de los 15°C.

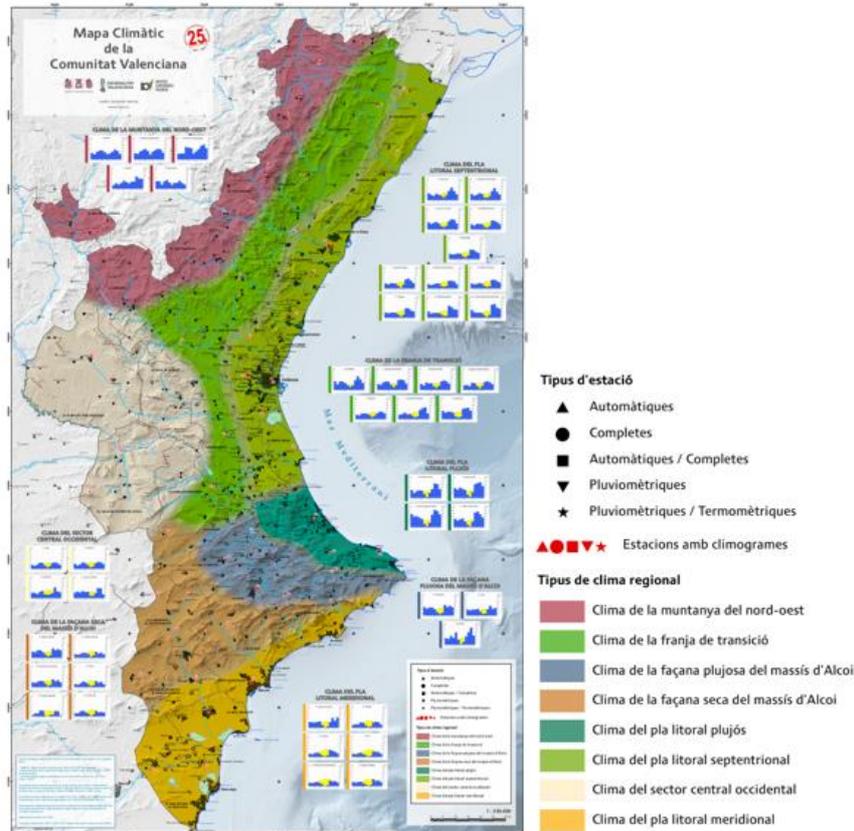


Figura 4. Mapa climàtic de la Comunidad Valenciana. Fuente: ICV

Para una mayor concreción sobre el clima de la zona de estudio se han consultado los datos proporcionados por el Sistema de información Agroclimática para el Regadío (SiAR) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. La estación consultada ha sido la de Carlet CE Coop V103 ya que, a pesar de que a priori existan estaciones más cercanas al municipio de Montserrat, siguiendo el Mapa Climático de la Comunidad Valenciana, estas se encontrarían en zonas con climas regionales distintos al de la zona de estudio, mientras que la estación seleccionada se encuentra relativamente cerca de Montserrat y en la misma zona de clima regional. La estación se encuentra en el municipio de Carlet, en el paraje de La Muntanyeta, a 64 metros de altitud. En la Figura 5 se muestra la ficha con sus características:

V103 Carlet CE Coop

Propiedad: Red Propia-Comunidad Valenciana

Provincia: Valencia/València

Municipio: Carlet

Paraje: La Muntanyeta

Cuenca: Júcar

Coordenadas

UTM X: 711835

UTM Y: 4344773

Huso: 30

Altitud: 64

Estado: Activa

Fecha Instalación: 02/03/1999

Última Calibración:

Fecha Último Dato: 09/01/2024

Figura 5. Características de la estación meteorológica V103 Carlet CE Coop. Fuente: SiAR

De esta estación se han tomado los datos de los últimos 10 años y se han obtenido datos mensuales de temperaturas, precipitaciones y velocidades del viento. La temperatura media anual es de 18,2°C, siendo los meses de julio y agosto los más calurosos, con temperaturas medias que alcanzan los 26,7°C. El mes más frío es enero, con temperaturas medias de 10,8°C. La máxima temperatura se da en el mes de agosto, alcanzándose los 39,8°C, mientras que la temperatura mínima se da en enero con -1,1°C. En la Figura 6 se representan los valores obtenidos.

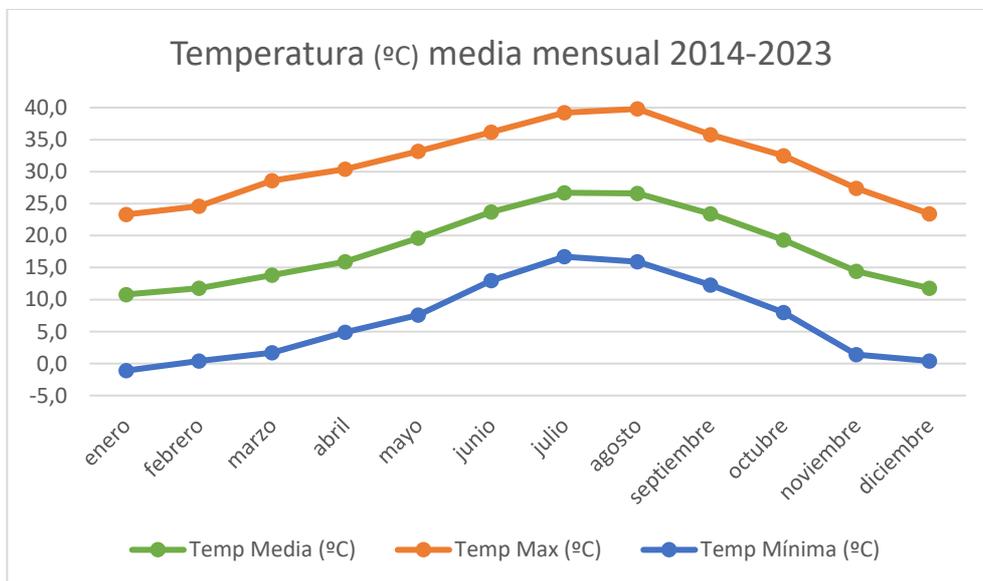


Figura 6. Temperaturas medias mensuales 2014-2023 (°C). Fuente: SiAR

En cuanto a las precipitaciones, la precipitación media anual es de 503,05 mm, con una distribución irregular a lo largo del año (ver Figura 7). Pese a esta irregularidad pluviométrica, la zona de estudio presenta una clara estacionalidad de las precipitaciones, cuyos máximos anuales se concentran en los meses de otoño, dándose los máximos secundarios en primavera. El verano es la estación más seca.

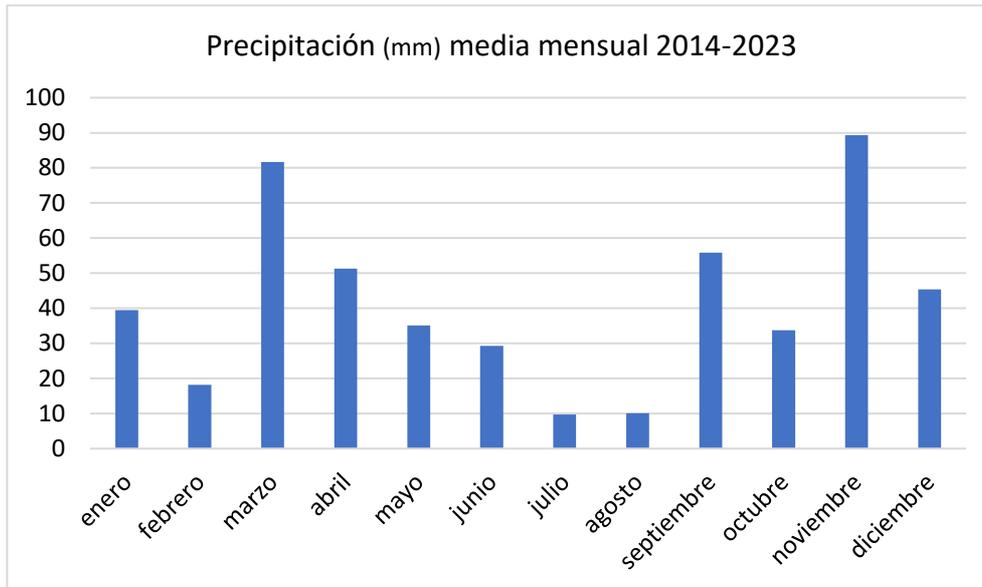


Figura 7. Precipitación media mensual (mm) 2014-2023. Fuente: SiAR

Por lo que respecta a la velocidad del viento, predominan los vientos procedentes del norte, con velocidades medias de entre 1,3 y 1,9 m/s y velocidades máximas que alcanzan los 15 m/s en los meses de otoño-invierno.

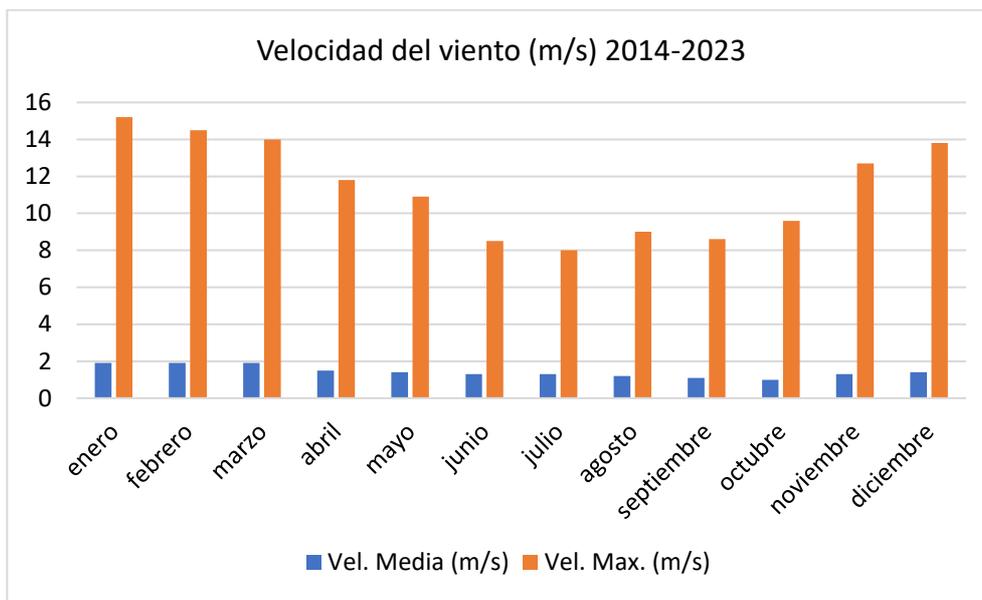


Figura 8. Velocidad del viento (m/s) 2014-2023. Fuente: SiAR

2.1.4. Características hidrológicas

El ámbito de estudio se encuentra dentro de los dominios de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El elemento hidrológico principal en Montserrat es el río Magro, situado al sur del municipio y constituyendo el límite natural entre los términos de Real y Montserrat. En la zona sur del término municipal existen una gran cantidad de barrancos que aportan sus aguas al río Magro.

El ámbito de actuación linda con uno de estos barrancos, concretamente con el barranco de l'Agroix, el cual se encuentra al oeste del sector SUR-7, tal y como se muestra en la Figura 9.

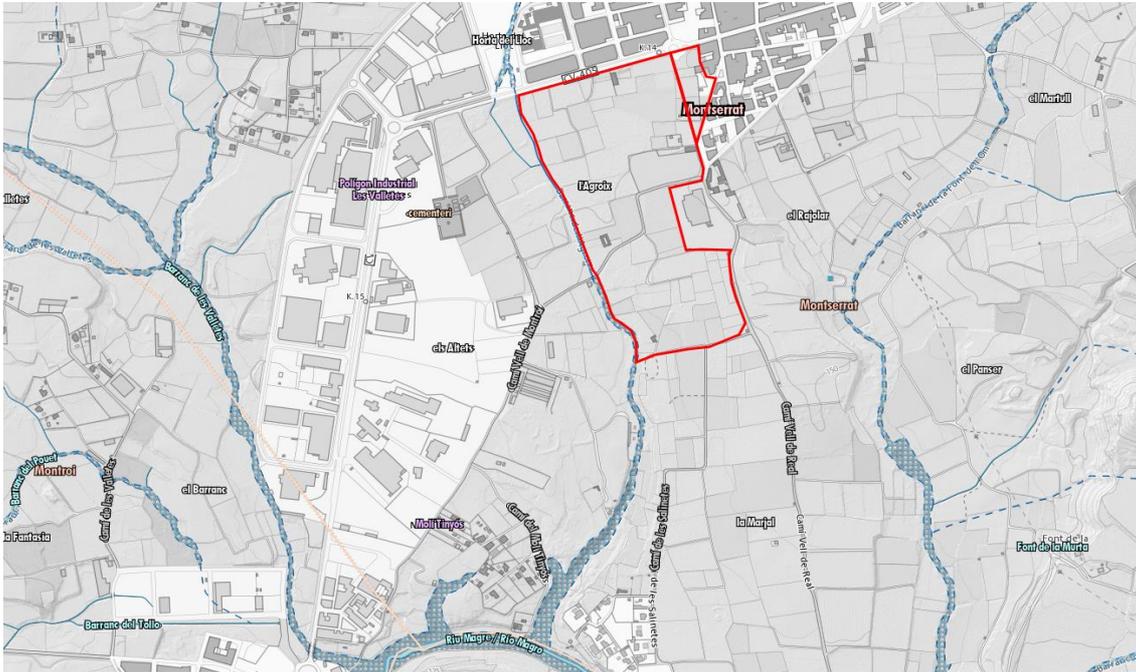


Figura 9. Ríos y barrancos. Fuente: ICV

Con el fin de saber si la zona de estudio se ve afectada por las inundaciones se consulta el Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Inundación de la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). Según este, la zona del sector SUR-7 que se encuentra junto al barranco de l'Agroix se encuentra afectada por la mancha de peligrosidad geomorfológica, tal y como se muestra en la Figura 10. Según el PATRICOVA, en las zonas clasificadas con el nivel de peligrosidad geomorfológica se han identificado diferentes procesos geomorfológicos que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

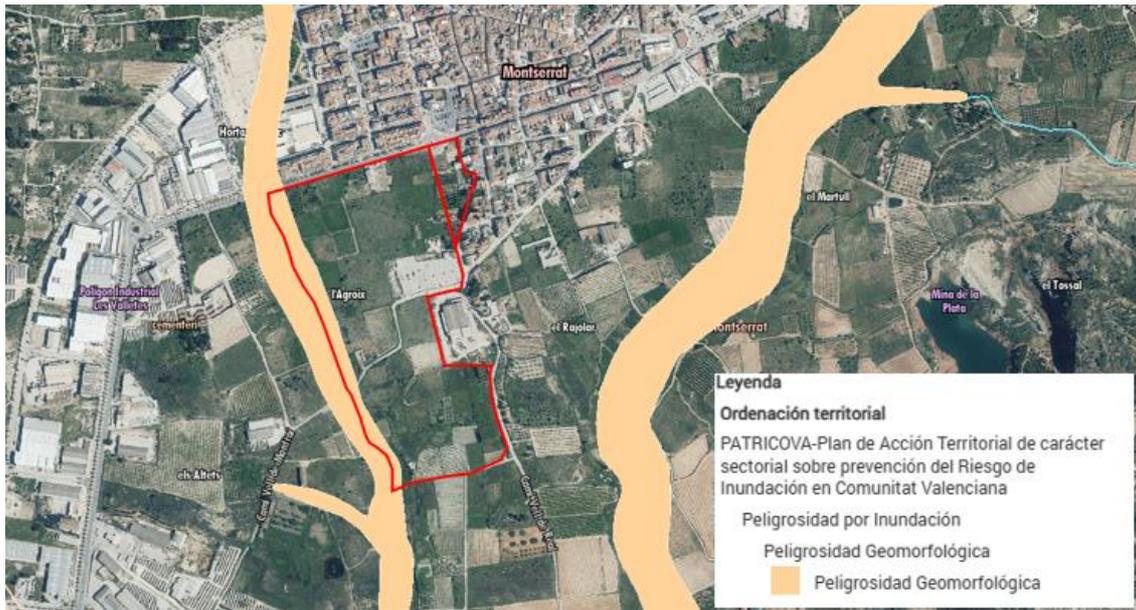


Figura 10. Riesgo de peligrosidad por inundación según PATRICOVA. Fuente: ICV

Si analizamos la zona de estudio a menor escala sí que se observa, al sur del municipio la existencia de una zona de Peligrosidad de nivel 2 en las inmediaciones del río Magro, sin embargo, esta se encuentra lo suficientemente lejos como para que no suponga un problema de cara al presente proyecto.

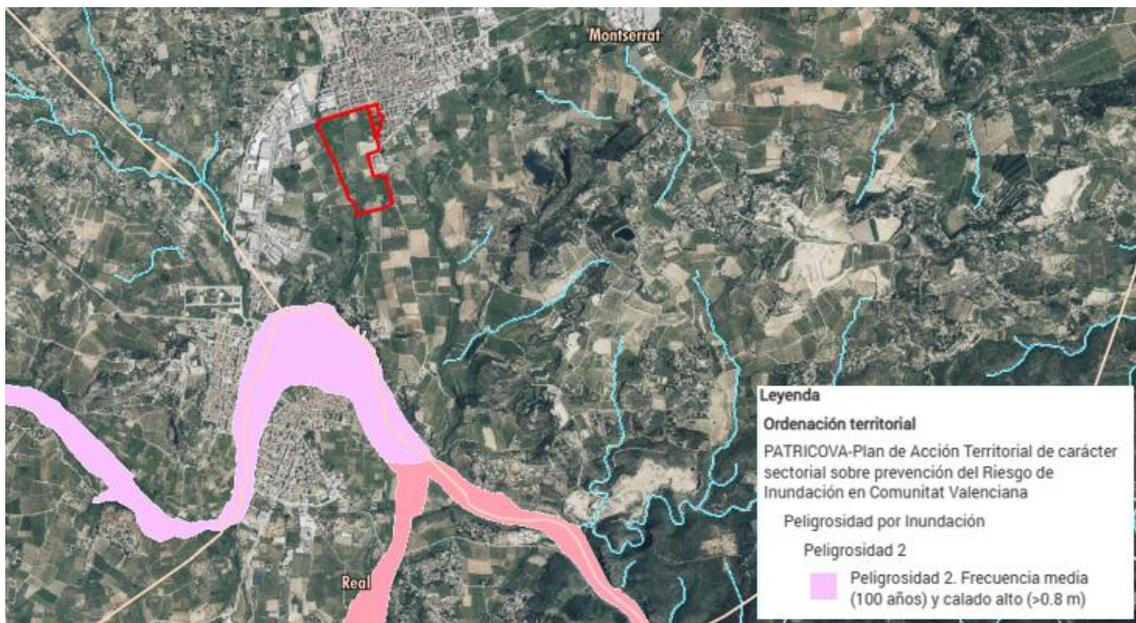


Figura 11. Riesgo de peligrosidad por inundación según PATRICOVA. Fuente: ICV

Con el objetivo de determinar el coeficiente de escorrentía del tras la urbanización del sector se ha llevado a cabo el *Anexo II. Estudio Hidrológico* para así asegurar que la aportación de agua del sector puede ser asumida por el Barranco de l'Agroix. Este estudio queda justificado por la cercanía de dicho barranco al ámbito de estudio.

2.1.5. Características hidrogeológicas

Desde el punto de vista hidrogeológico, Montserrat se encuentra incluido en la cuenca del Júcar, entre dos unidades hidrogeológicas. Al norte del municipio se encuentra la

unidad hidrogeológica nº23 (Buñol-Cheste) y al sur la unidad hidrogeológica nº27 (Caroch Norte), tal y como se puede observar en la Figura 12.

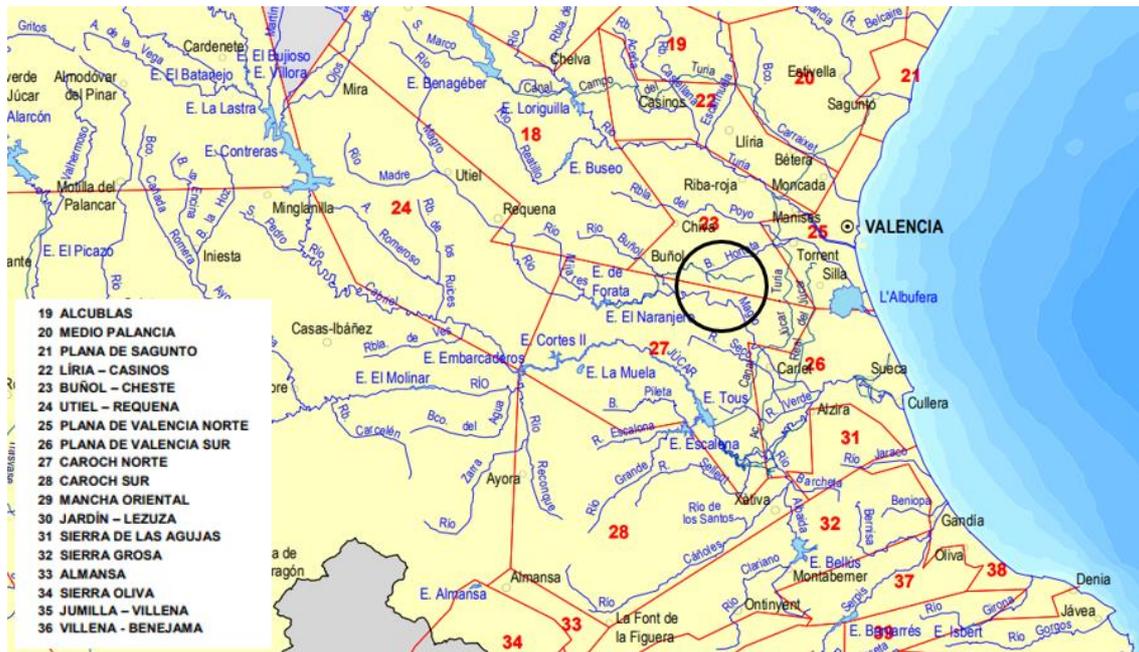


Figura 12. Unidades hidrogeológicas de la Cuenca del Júcar. Fuente: Confederación Hidrográfica del Júcar.

Según el Plan Hidrológico del Júcar, la unidad hidrogeológica nº23 (Buñol-Cheste) cuenta con una superficie aflorante de alta permeabilidad de 450 km². La alimentación del sistema procede de la infiltración del agua de la lluvia y aportes laterales procedentes de la unidad hidrogeológica nº18 (Las Serranías). La descarga se produce a través del cauce de Turia, transferencia a la unidad hidrogeológica nº 25 (Plana de Valencia-Norte) y bombeos, fundamentalmente con usos urbanos y agrícolas. Los recursos de la unidad tienen problemas de calidad para abastecimiento, y elevadas concentraciones de nitratos en algunas zonas.

La unidad hidrogeológica nº 27 (Caroch Norte) tiene una superficie aflorante de alta permeabilidad de 826 km², y está formada por materiales del Jurásico - Cretácico. La alimentación del sistema procede de la infiltración del agua de lluvia, mientras que la descarga se produce por drenaje al río Júcar, transferencia a la unidad hidrogeológica nº26 (Plana de Valencia-Sur) y bombeos, fundamentalmente con usos agrícolas y, en menor medida, urbanos. Presenta problemas de contaminación por nitratos.

El municipio pertenece, de acuerdo con la clasificación del IGME, por un lado, al sistema acuífero nº53 del Medio Turia Mesozoico Septentrional Valenciano, concretamente pertenece al subsistema Buñol-Casinos, y por otro lado, al sistema acuífero nº52 del Macizo cretácico del Caroch, en la parte sur del término de Montserrat. Este sistema queda dividido en tres subsistemas en función de la existencia de tres dominios tectónicos y sedimentológicos, con implicaciones hidrogeológicas. Estos subsistemas son:

- Subsistema acuífero de las Serranías.
- Subsistema acuífero de la Plana Utiel-Requena.
- Subsistema acuífero de Buñol-Casinos, al cual pertenece el ámbito de estudio.

Según el IGME, la unidad hidrogeológica nº23 (Buñol-Cheste), que se encuentra al norte de Montserrat, tiene correspondencia con el acuífero Buñol Cheste, mientras que la

unidad hidrogeológica nº27 (Caroch Norte), que ocupa la parte sur del término, forma parte del acuífero del Ave.

En la Figura 13 y Figura 14 se muestran los dos subsistemas del ámbito de estudio.

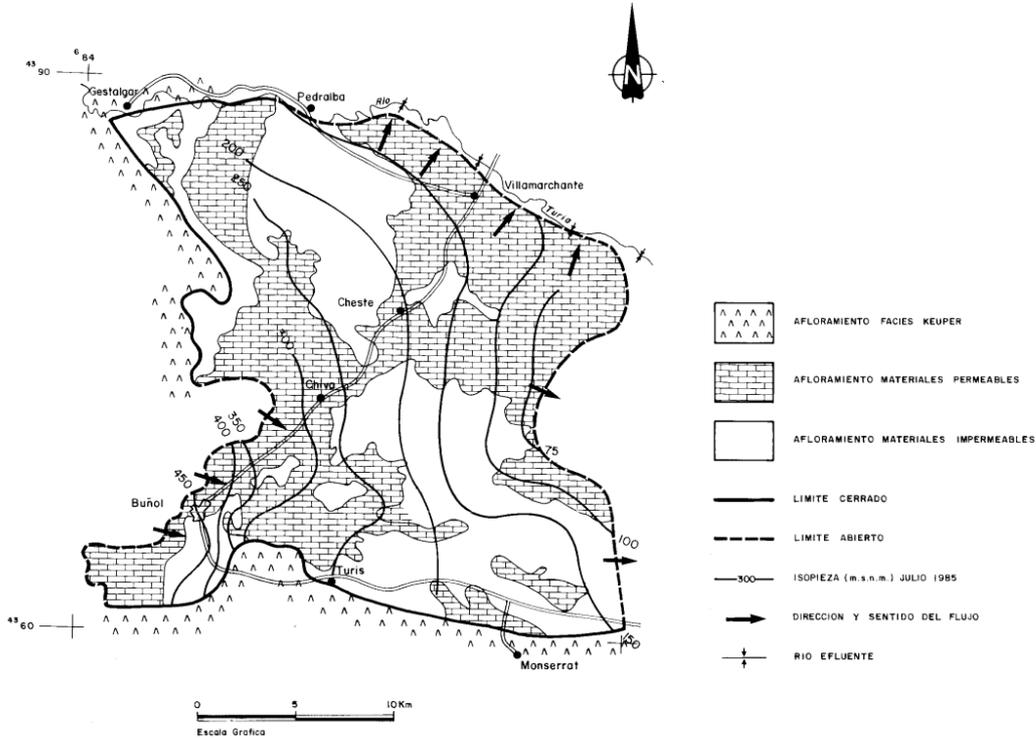


Figura 13. Acuífero Buñol-Cheste. Fuente: IGME.

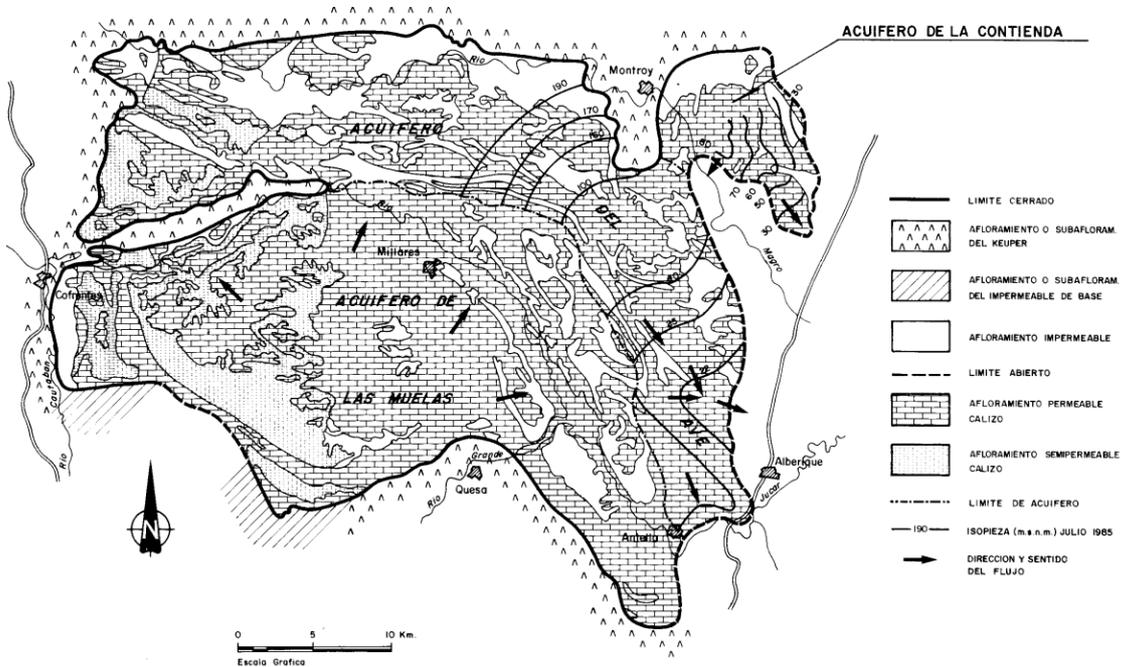


Figura 14. Subsistema Caroch Norte. Fuente: IGME.

A continuación, se recoge en una tabla la correlación entre las diferentes divisiones establecidas:

Tabla 1. Correlación entre las divisiones establecidas.

UNIDADES HIDROGEOLÓGICAS		SISTEMAS ACUÍFEROS		
Cuenca del Júcar	UH nº23 Buñol- Cheste	Sistema nº53	Subsistema Buñol- Casinos	Acuífero Buñol- Cheste
	UH nº22 Lliria- Casinos			Acuífero Lliria- Casinos
	UH nº27 Caroch Norte	Sistema nº52	Subsistema Caroch Norte	Acuífero del Ave
	UH nº28 Caroch Sur			Acuífero La Contienda Acuífero Las Muelas Alfaris-La Escala

Respecto a la vulnerabilidad de los acuíferos, el ámbito de estudio se encuentra en una zona de vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos baja, como se muestra en la Figura 15. Por tanto, el terreno es compatible con el uso residencial desde el punto de vista de la contaminación de las aguas subterráneas, siempre que las actividades y usos se lleven a cabo con un tratamiento controlado de los residuos.

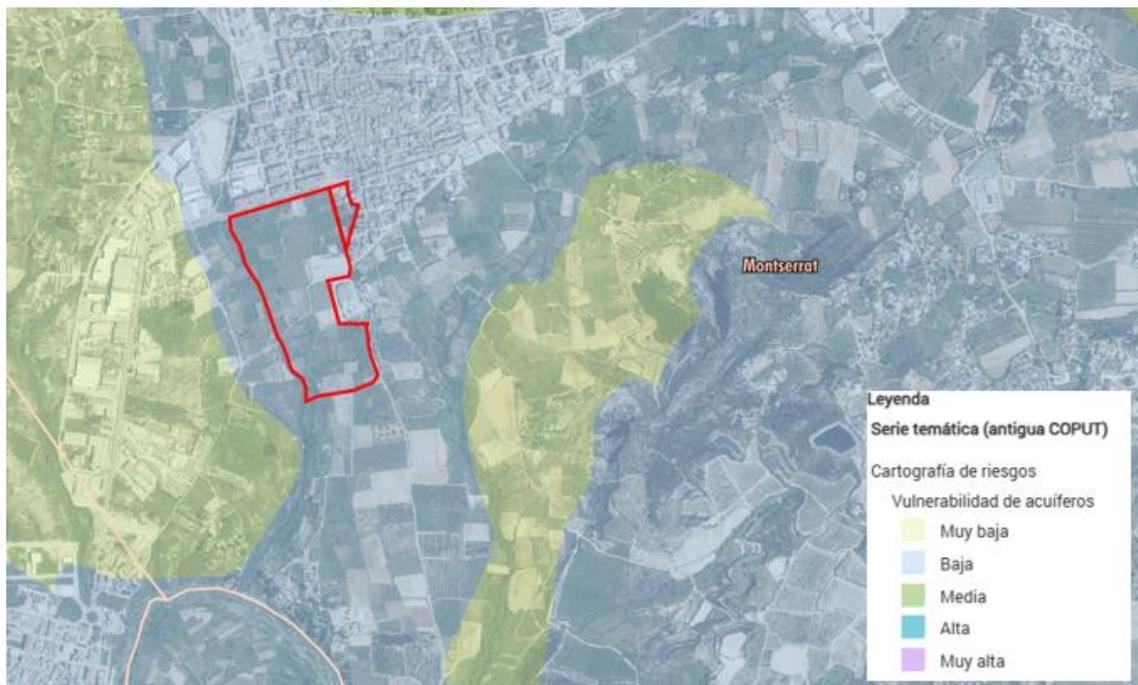


Figura 15. Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos. Fuente: ICV.

2.1.6. Afecciones

El ámbito de actuación, compuesto por el sector SUR-7 y la UE-1 no se ve afectado por zonas de protección de la Comunidad Valenciana, por yacimientos arqueológicos ni por tendidos de equipamiento energético de alto voltaje, sin embargo, sí que se ve afectada por:

Zona de protección de la carretera CV-405:

El norte del ámbito se ve afectado por la zona de protección de 25 metros de la carretera CV-405, tal y como se puede observar en la Figura 16. Esto se deberá de tener en cuenta a la hora de proyectar la organización de los sectores.



Figura 16. Afecciones. Fuente: ICV

Zona de policía del barranco de l'Agroix:

Teniendo en cuenta la Figura 10 y siguiendo lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 665/2023, del 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 1986, se van a respetar las zonas de servidumbre de los barrancos, que son:

- a) Zona de servidumbre para uso público, con una anchura de 5 metros, en la que se prohíbe cualquier labor o construcción que pueda hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad.
- b) Zona de policía de 100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce. Queda sometida a las siguientes actividades y usos del suelo:
 - a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b) Las extracciones de áridos.
 - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Cabe destacar que en el Plan General se propone la ejecución de red viaria dentro de la zona de policía (ver Figura 17). Se tiene constancia de que a fecha 6 de julio de 2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emitió un informe tras una consulta realizada por el Ayuntamiento de Montserrat en la que se exponía el borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica. Se entiende por tanto que Confederación es conocedora de este hecho y que lo aprueba. Además, se ha podido observar en apartaos anteriores que la única peligrosidad por inundación que se da en la zona de estudio es de tipo geomorfológica, y que quedaría al margen izquierdo de la red viaria proyectada PRV-3.



Figura 17. Reserva viaria del ámbito de estudio. Fuente: Plan General de Montserrat (2018).

Vías pecuarias:

Otro de los condicionantes para la ordenación del sector es la presencia de vías pecuarias en la zona de estudio. En la Figura 18 se observan las vías pecuarias del ámbito y de su entorno. Las vías pecuarias del municipio vienen definidas por la orden de 22 de febrero de 1977 por la que se aprueba la clasificación de vías pecuarias existentes en el término municipal de Montserrat, publicada por el BOE nº82 el 6 de abril de 1977. Existe una vía pecuaria, concretamente una vereda, que atraviesa el sector en dirección E-O. Se conoce como “Vereda de Mojón Blanco” y tiene una anchura legal y necesaria de 20 metros. Esta vereda es realmente una bifurcación del cordel que discurre por el municipio en dirección N-S, viniendo desde el término de Turís y desembocando en Montró. Este cordel se conoce como el “Cordel del Pantano de Poyos o de los Escolapios” y tiene una anchura legal de 37,5 metros que se reduce a 12 metros, convirtiéndose por tanto en colada, siendo el resto enajenable.



Figura 18. Vías pecuarias en el ámbito de estudio. Fuente: ICV



En el caso de las vías pecuarias, se seguirán las indicaciones del Plan General de Montserrat (2018), concretamente en las Normas Urbanísticas se indica:

- a) *Cordel del Pantano de Poyos. (Ancho necesario: 12m / ancho legal: 37,5m). Se excluye de la superficie del sector la franja de 12m que corresponde ancho necesario de la Vía Pecuaria (vial asfaltado existente), que se clasifica como SNUP; no obstante se procurará su integración en la ordenación pormenorizada del Sector.
La anchura restante (25,5m, repartida en dos mitades a ambos lados de la vía pecuaria) queda incluida en los sectores Llar Jove y Suaira y dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la administración titular de tales bienes.*
- b) *Vereda del Mojón Blanco. (Ancho necesario y legal 20m). El desarrollo del sector deberá modificar el trazado de la Vía Pecuaria para que discurra en paralelo con el viario de red primaria proyectado, de conformidad con el artículo 21.2.a) de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. La modificación de la vía pecuaria requerirá declaración de innecesariedad y desafectación del trazado existente, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad del nuevo trazado que se cede a la Generalitat Valenciana. La reducción en la superficie de la Vía Pecuaria respecto del trazado original, implicará las compensaciones que determine la Conselleria titular de los terrenos afectados.*

2.1.7. Riesgo de erosión

Se distingue entre la erosión actual, que depende de las características y condiciones actuales en las que se encuentra un determinado territorio y la erosión potencial del mismo, en el supuesto de la desaparición de los elementos protectores del suelo (vegetación, prácticas de conservación, etc.).

El riesgo de erosión actual se muestra en la Figura 19, en la que se puede observar como en la mayor parte del sector SUR-7 se da una erosión actual muy baja (0 – 7 Tm/ha/año), mientras que en la UE-1 y en la esquina noreste del sector SUR-7 hay un riesgo de erosión actual alto (40 – 100 Tm/ha/año). Si comparamos la mancha de riesgo de erosión actual alto con la mancha de fisiografía colinada de la Figura 3 veremos que son coincidentes, ya que la erosionabilidad se ve influenciada por la fisiografía del terreno.

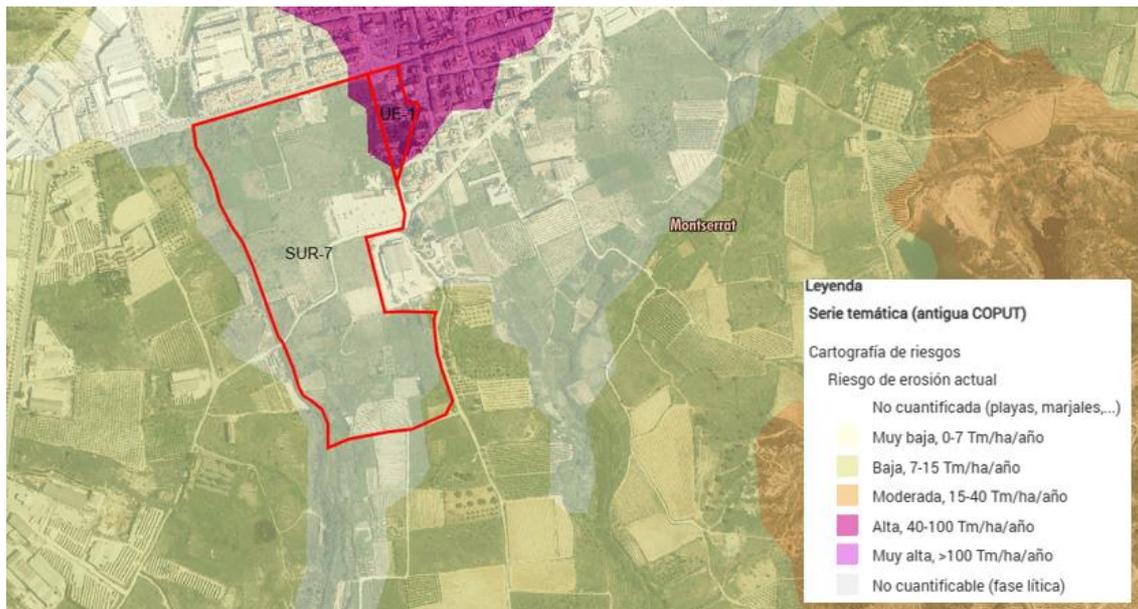


Figura 19. Riesgo de erosión actual. Fuente: ICV.

En la Figura 20 se muestra el riesgo de erosión potencial, que, al igual que en el caso de la erosión actual, se cataloga como bajo (7-15 Tm/ha/año) en la mayor parte del sector SUR-7 y como muy alto (>100 Tm/ha/año) en la totalidad de la UE-1 y en la esquina noreste del sector SUR-7.

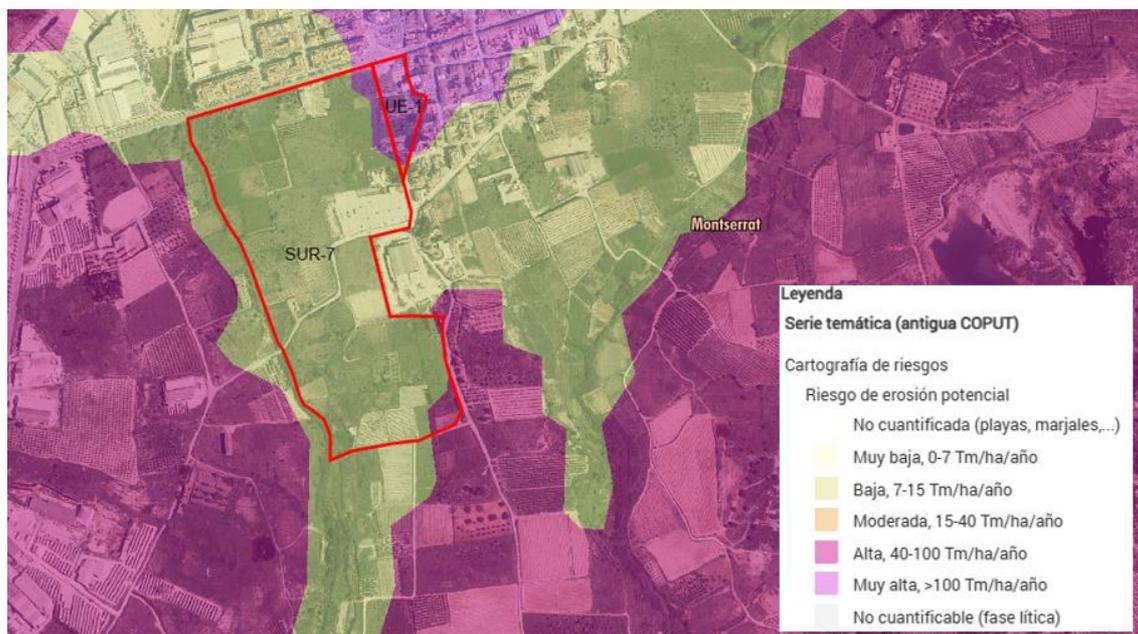


Figura 20. Riesgo de erosión potencial. Fuente: ICV

Se ha comprobado también que en el ámbito de estudio no existe riesgo de deslizamiento ni de desprendimiento.

2.1.8. Riesgo sísmico

La Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02) clasifica las diferentes zonas de España en función de su peligrosidad sísmica. En la Figura 21 se muestra el mapa de peligrosidad sísmica, se puede apreciar como la zona de estudio se encuentra en una zona de aceleración sísmica de 0,04g.

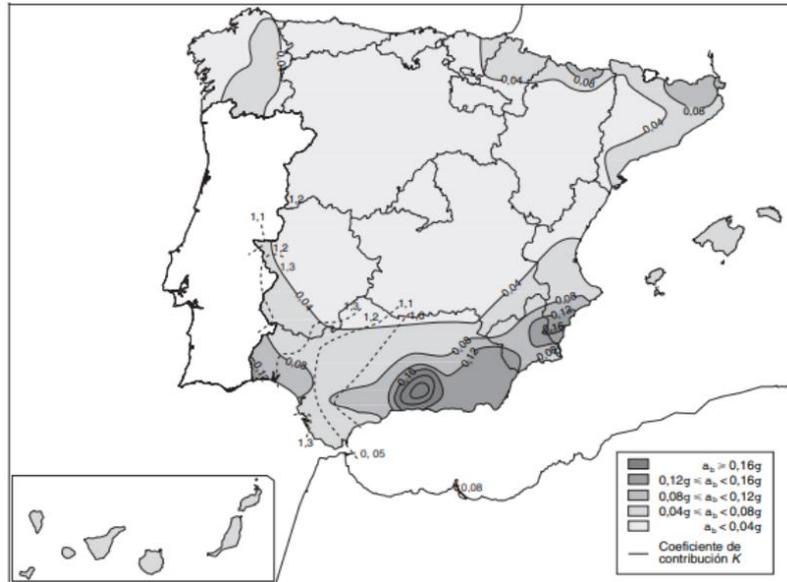


Figura 21. Mapa de peligrosidad sísmica. Fuente: NCSE-02

2.2. Estado actual del terreno

Con el fin de tener una idea general del terreno y de los usos actuales que tiene se ha consultado la clasificación y la calificación del ámbito de estudio que figuran en el instrumento de ordenación urbana del municipio, en este caso, en el Plan General de Montserrat.

En la Figura 22 se muestra el plano de clasificación del suelo del municipio de Montserrat, donde el sector SUR-7 queda delimitado y clasificado como suelo urbanizable, mientras que la UE-1 se clasifica como suelo urbano y queda delimitada como una unidad de ejecución en el núcleo urbano principal. También aparecen indicadas las vías pecuarias, entre las que se distingue las existentes, las que se van a desafectar y los trazados modificados, y las afecciones debidas a la zona de policía del Dominio Público Hidráulico. Además, también se muestra la red viaria propuesta.

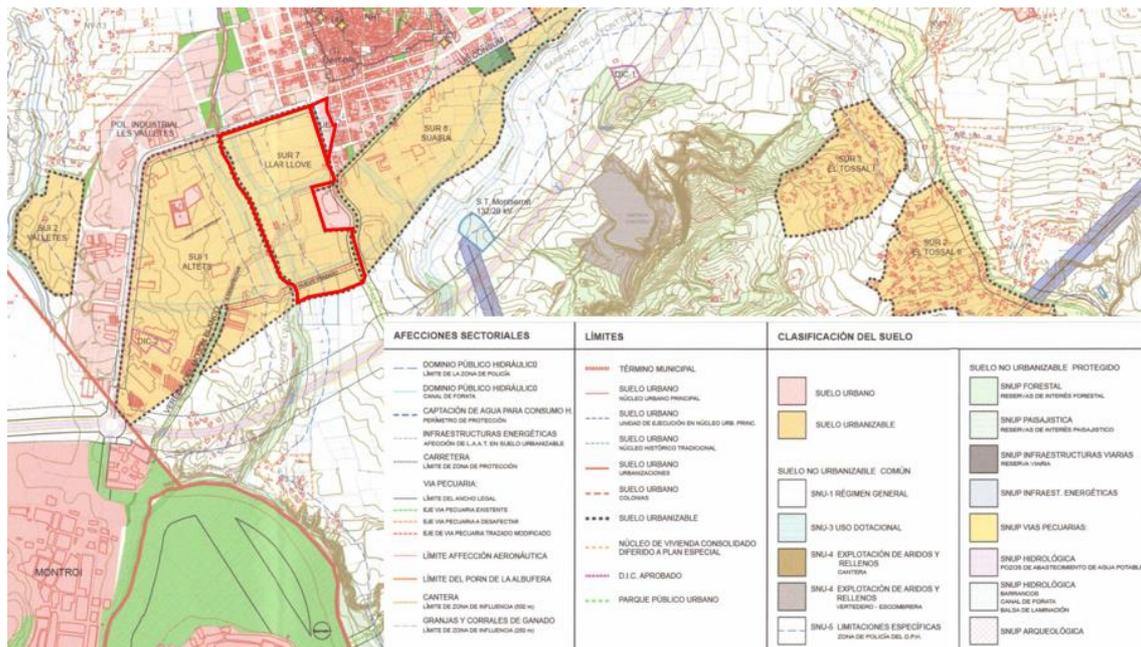


Figura 22. Plano de clasificación del suelo. Fuente: PGOU Montserrat.

En la Figura 23 se muestra la calificación según el PGOU de Montserrat. En este plano, se califica el sector SUR-7 como suelo urbanizable residencial de media densidad, y la UE-1 como suelo urbano residencial de media densidad.

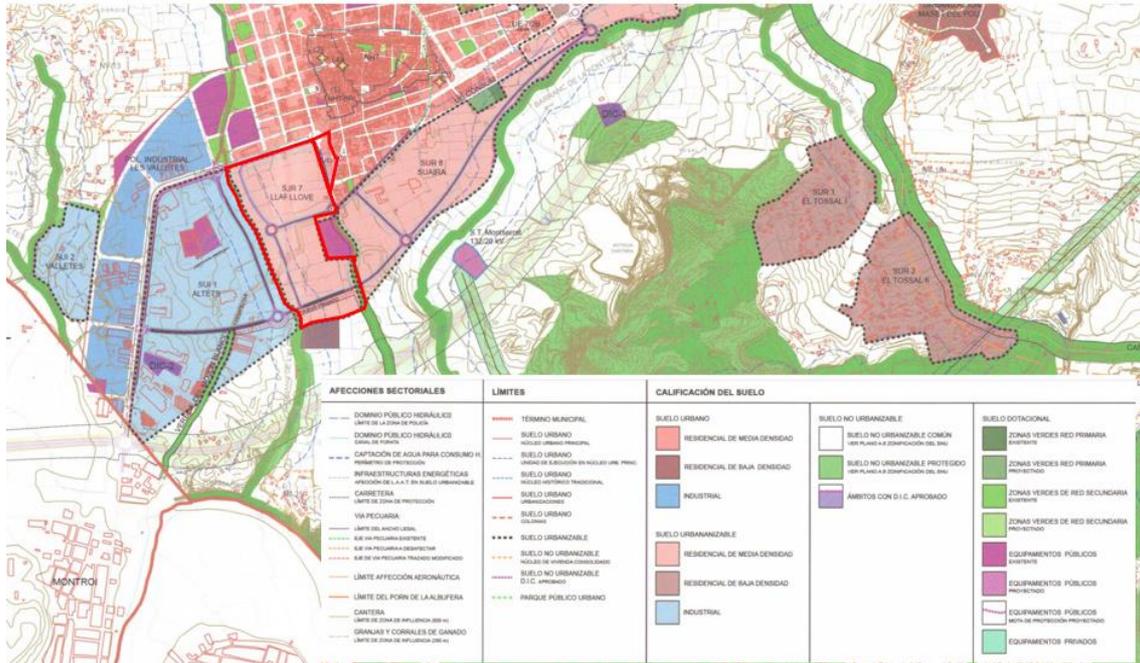


Figura 23. Plano de calificación del suelo. Fuente: PGOU Montserrat.

2.2.1. Usos del suelo

Con el fin de conocer los usos actuales del suelo se ha consultado la información más reciente (2015) proporcionada por el Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE), obteniéndose los resultados que se muestran en la Figura 24.

Analizando esta imagen, se puede ver como en la mayor parte del sector SUR-7 predomina el uso de cultivo abandonado (pastizal). Al sur del sector existe una zona en la que predominan los cultivos herbáceos distintos al arroz y, en menor medida, una zona de cultivos leñosos (cítricos). Al norte del sector también encontramos una zona en la que predominan los cultivos cítricos. Destaca la mancha rosa que se corresponde con un equipamiento dotacional de tipo educacional.

En la UE-1 predomina el cultivo abandonado (pastizal), sin embargo, al este de la Unidad existe una zona de suelo urbano de tipo ensanche.

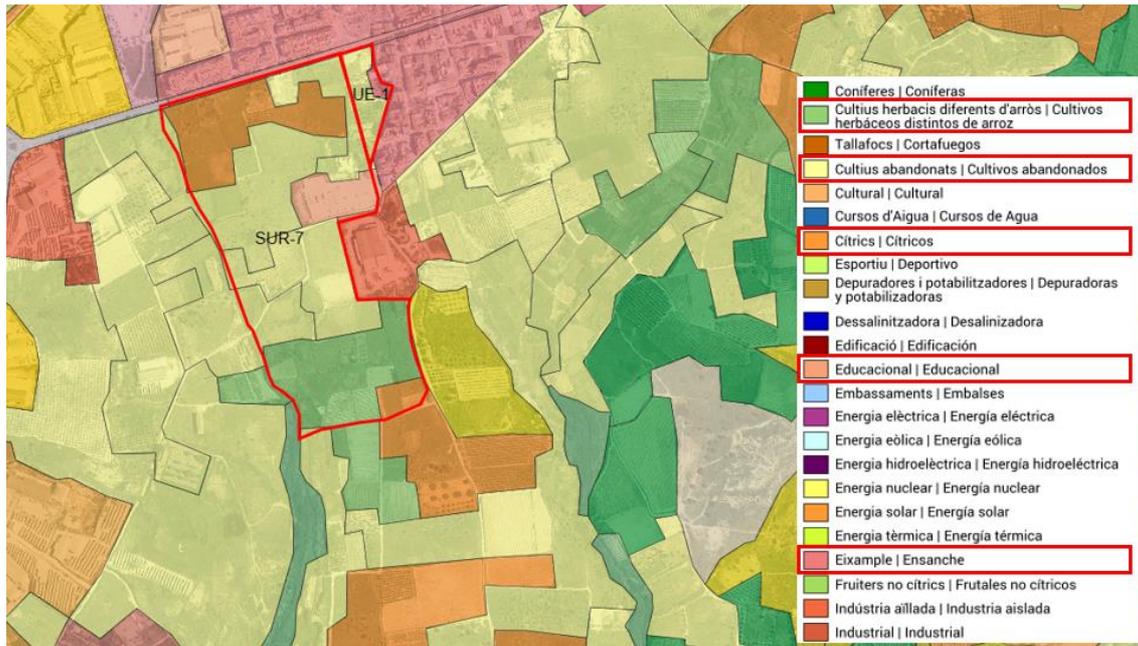


Figura 24. Usos del suelo según SIOSE (2015). Fuente: ICV.

Se ha consultado también la información proporcionada por CORINE Land Cover data del año 2018 y se ha comprobado que coincide con la proporcionada por el SIOSE.

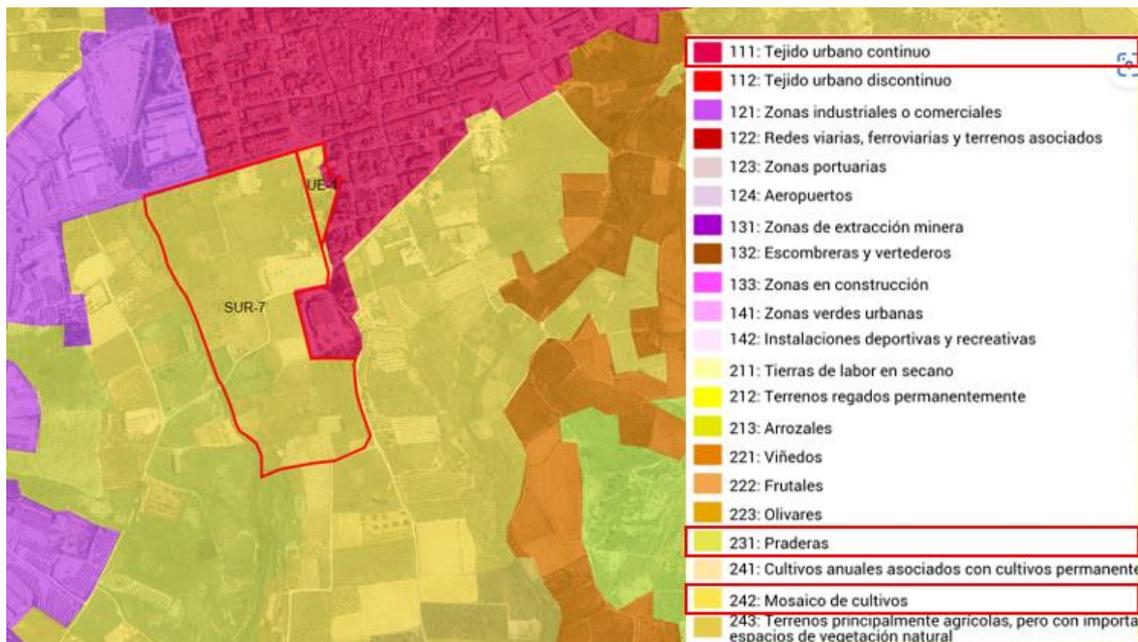


Figura 25. Usos del suelo según CORINE Land Cover (2018). Fuente: ICV.

2.2.2. Vegetación

Según el Mapa Forestal de España, el ámbito de estudio se encuentra principalmente en una zona agrícola, tal y como se muestra en la Figura 26.

En general, la vegetación que podemos encontrar en Montserrat se divide en seis grupos: matorral, cultivos de regadío, cultivos de secano, vegetación rudero-arvense, vegetación riparia y vegetación exótica.

En la zona de estudio encontraríamos cultivos de regadío, siendo los principales frutales de regadío en Montserrat el peral, el melocotonero y el albaricoquero, así como los cítricos. También encontraríamos vegetación rudero-arvensis, que se corresponde con zonas asociadas a cultivos agrícolas pero que no se encuentran directamente cultivadas, de forma que se encuentran formaciones vegetales que se corresponden con comunidades arvenses (formaciones anuales) que colonizan los campos de cultivo.

En aquellas zonas más cercanas al casco urbano, encontramos vegetación exótica, ligadas al carácter ornamental de las casas, especialmente de las de segunda residencia, siendo frecuentes las palmeras en las zonas periurbanas, de forma que coexisten *Phoenix Canariensis* y *Phoenix Dactylifera*.

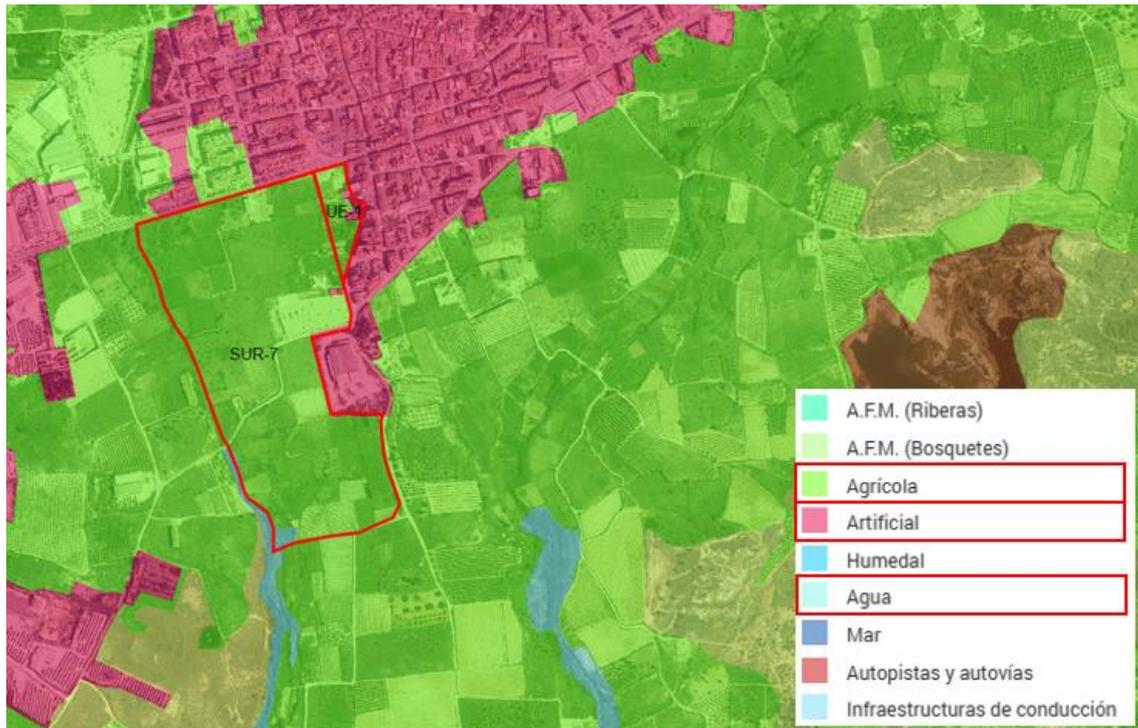


Figura 26. Inventario forestal. Fuente: ICV.

2.2.3. Edificaciones

En el interior del ámbito se pueden apreciar edificaciones de diferentes usos. Según el artículo 207 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

- 1) *La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alienaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.*
- 2) *A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y la calle en la que se integre, armonizando con el parcelario previsto.*
- 3) *La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los*

aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

Será necesario estudiar la conformidad de estas construcciones con el planeamiento del sector dado que de ello dependerá que se respeten los usos y edificaciones existentes.

En la Figura 27 se han enumerado las edificaciones o grupos de edificaciones que se encuentran en los sectores de estudio. Se han tomado fotografías de cada una de estas edificaciones y de su entorno. Se encuentran en el *Anexo I. Anexo fotográfico.*

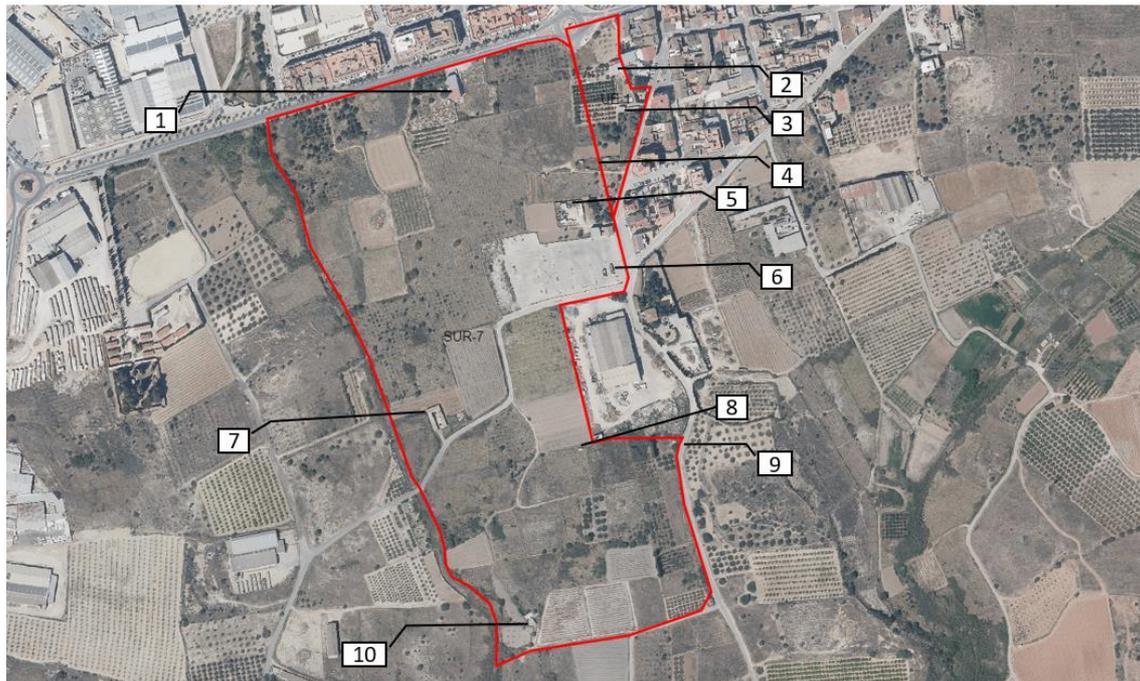


Figura 27. Edificaciones existentes en el ámbito de estudio. Fuente: Elaboración propia.

La construcción enumerada con el nº1, situada al norte del sector SUR-7, se corresponde con un edificio aislado. Se trata de un edificio de uso terciario que actualmente se encuentra en desuso. Anteriormente funcionó como una tienda de artículos de fontanería y calefacción. Además del propio edificio, existe también un cerramiento a partir de valla metálica accesible a través de una puerta. En su interior se aprecia vegetación de altura media y arbolado. En la Figura 1 del *Anexo I* se muestra el estado actual de la edificación. A la izquierda de la fachada principal del edificio se puede apreciar el cerramiento mediante valla metálica, mientras que a su derecha existe un recinto delimitado a partir de valla de doble torsión en cuyo interior se aprecian árboles frutales y escombros. Se muestra en las Figuras 2 y 3 del *Anexo I*.

El conjunto de edificaciones enumeradas como nº2 en la Figura 27 se encuentra al noreste de la UE-1, junto al casco urbano. En la Figura 28 se muestra una imagen aérea de la zona. La edificación principal es de uso residencial (se muestra la parte trasera de esta en la Figura 4 y la parte delantera en la Figura 5 del *Anexo I*) y tiene un terreno cercado mediante muro y valla de triple torsión frente a la fachada principal. Existe también un recinto aparentemente utilizado para la acumulación de agua que se encuentra junto a esta zona de cultivo, se muestra en la Figura 6 del *Anexo I*.



Figura 28. Conjunto de edificaciones nº2. Fuente: ICV.

Al sur y contiguo a las edificaciones anteriores se encuentra la edificación nº3, una construcción cuyo uso es el abastecimiento de aguas. Se encuentra conectado mediante una tubería aérea al recinto de la Figura 6 del Anexo I y junto a él se encuentra también una balsa que actualmente contiene escombros. Se muestra en las Figuras 7 y 8 del Anexo I.



Figura 29. Imagen aérea del conjunto de edificaciones nº3. Fuente: ICV.

Al sur de la UE-1 y al noreste del sector SUR-7 encontramos varias edificaciones enumeradas como nº4 en la Figura 27, clasificadas como casetas destinadas a guardar herramientas de campo, cuadros eléctricos, maquinaria, etc. Según el histórico de ortofotos facilitado por el Instituto Cartográfico de Valencia (ICV) se observa como la construcción más reciente es la situada al Oeste, teniendo constancia de ella a partir del año 2018. De la construcción situada al este se tiene constancia a partir de 2010, mientras que las construcciones situadas en el medio de los anteriores serían los más antiguos, teniendo constancia de ellos a partir de las ortofotos realizadas en 2008. En la Figura 30 se muestra la ortofoto de 2024 de estas edificaciones. Durante la visita a campo se confirmó el uso agrícola-ganadero de estas construcciones, existiendo incluso un recinto cercado con valla de doble torsión en cuyo interior había un caballo. Se muestra en la Figura 9 del Anexo I.



Figura 30. Conjunto de edificaciones nº3. Fuente: ICV.

Al sur de la zona anterior encontramos la edificación nº5, la cual se encuentra cerrada en su perímetro por una valla de doble torsión. A priori parece estar destinada al almacenamiento de maquinaria de trabajo, sin embargo, durante la visita a campo se apreciaron elementos cotidianos y ruidos que podrían indicar que tiene un uso residencial. En la Figura 31 se muestra una foto aérea de la construcción y en la Figura 10 del Anexo I una imagen de su estado actual.



Figura 31. Imagen aérea de la edificación nº5. Fuente: ICV.

Junto a esta construcción, al sur, se encuentra la edificación nº6. Se trata de una construcción clasificada como destinada a uso residencial, que por su situación geográfica no se engloban dentro de una urbanización o no pertenecen a un conjunto de edificios. En la Figura 32 se muestra la imagen aérea, y en las Figuras 11 y 12 del Anexo I se muestra su exterior.



Figura 32. Imagen aérea de la edificación nº6. Fuente: ICV.

Contiguo a la zona anterior, al sur, se encuentra una gran explanada a la que se le ha dado usos diversos. En la ortofoto correspondiente al vuelo realizado en 2010 (Figura 34) y en la Figura 33, se puede distinguir la existencia de una nave en el interior del recinto, así como de dos zonas para practicar deporte al aire libre, por lo que se intuye que su uso era recreativo-educacional. En la ortofoto del año 2018 aparece la nave desmantelada, y el recinto pasa a usarse como una explanada en la que se guardan o trabajan camiones, tal y como se aprecia en la Figura 35. En las Figuras 13 y 14 del Anexo I se muestra el estado actual de la explanada. Como se aprecia, no existe ninguna construcción en su interior, pero sí que se usa como aparcamiento de camiones. También encontramos vegetación en su interior.



Figura 33. Exterior de a construcción nº6 del año 2010. Fuente: Google Earth



Figura 34. Ortofoto de la construcción n°6 del año 2010. Fuente: ICV



Figura 35. Edificación n°6 según ortofoto de 2023. Fuente: ICV.

Al oeste del sector SUR-7 se encuentra la edificación n°7, clasificada como un edificio aislado de uso residencial que, por su situación geográfica no se engloba dentro de una urbanización o no pertenece a una agrupación de edificios. En la Figura 36 se muestra la ortofoto del año 2023 de esta edificación, mientras que en la Figura 15 del Anexo I se muestra su exterior.



Figura 36. Ortofoto de la edificación n°7. Fuente: ICV

La edificación nº8 es una construcción para el almacenaje de herramientas o maquinaria agrícola. En la Figura 37 se muestra una imagen aérea de la zona y en la Figura 16 del *Anexo I* se muestra su estado actual. En esta última, la construcción de la izquierda queda fuera del ámbito de estudio, solo afectando a este la que se muestra en la parte derecha de la imagen.



Figura 37. Imagen aérea de la edificación nº8. Fuente: ICV.

Al igual que en el caso anterior, la construcción nº9 también está destinada al almacenaje de herramientas o maquinaria agrícola. En este caso, existe también una valla de triple torsión que rodea la construcción. A fecha de febrero de 2024 esta edificación se encuentra en venta. En la Figura 38 se muestra una imagen aérea de la construcción, y en la Figura 17 del *Anexo I* su estado actual.



Figura 38. Imagen aérea de la edificación nº9. Fuente: ICV.

Al sur del sector SUR-7 encontramos una la edificación nº10, clasificada como edificio para el almacenaje de herramientas y maquinaria. Se muestra una imagen aérea en la Figura 39.



Figura 39. Edificación nº10. Fuente: ICV

2.2.4. Infraestructuras y equipamientos

Red viaria y caminos

El sector SUR-7 linda al norte con la Avenida Europa, mientras que al norte de la UE-1 se encuentra la glorieta en la que intersecan cuatro avenidas: Avenida Europa, Avenida de Jaime I, Avenida Blasco Ibáñez y la futura Avenida del Río Magro, clasificada como red primaria incluida en el ámbito de desarrollo del sector SUR-7. La Avenida Europa y la Avenida Blasco Ibáñez forman parte de la carretera CV-405.

Al sur de la UE-1 se encuentra la Calle de la Marjal, que tiene continuación formando parte del linde este del sector SUR-7. Al sureste del sector SUR-7 se encuentra el Camino Viejo del Real, y al sur el Camino de las Salinetas. Ambos se encuentran asfaltados, sin embargo, a pesar de que su estado de conservación sea adecuado, no disponen de marcas viales en el pavimento. Cabe destacar que por el Camino Viejo del Real discurre una vía pecuaria, concretamente el Cordel del Pantano de Poyos.

En el interior del sector se encuentra el Camino Viejo de Montroy, por el cual discurre la vía pecuaria conocida como la Vereda de Mojón Blanco. Al igual que los dos caminos anteriores, se encuentra asfaltado pero sin marcas viales en el pavimento ni aceras. Al tratarse de vías pecuarias se seguirán las indicaciones del Plan General de Montserrat (2018) en el que se indica: *“Los Sectores al sur del casco urbano (SUR-7, SUR-8 y SUI-1) deberán incorporar las Vías Pecuarias que los atraviesan como elementos condicionantes de su ordenación, garantizando su condición de recorrido escénico y su incorporación al Sistema de Espacios Abiertos”*.

Por último, el oeste del sector SUR-7 linda con el Barranco de l'Agroix.

Además de los ya citados viales y caminos, existen otros caminos no asfaltados que dan acceso a las fincas rústicas del interior del sector.

En la Figura 40 se muestran todas las calles y caminos comentados anteriormente.

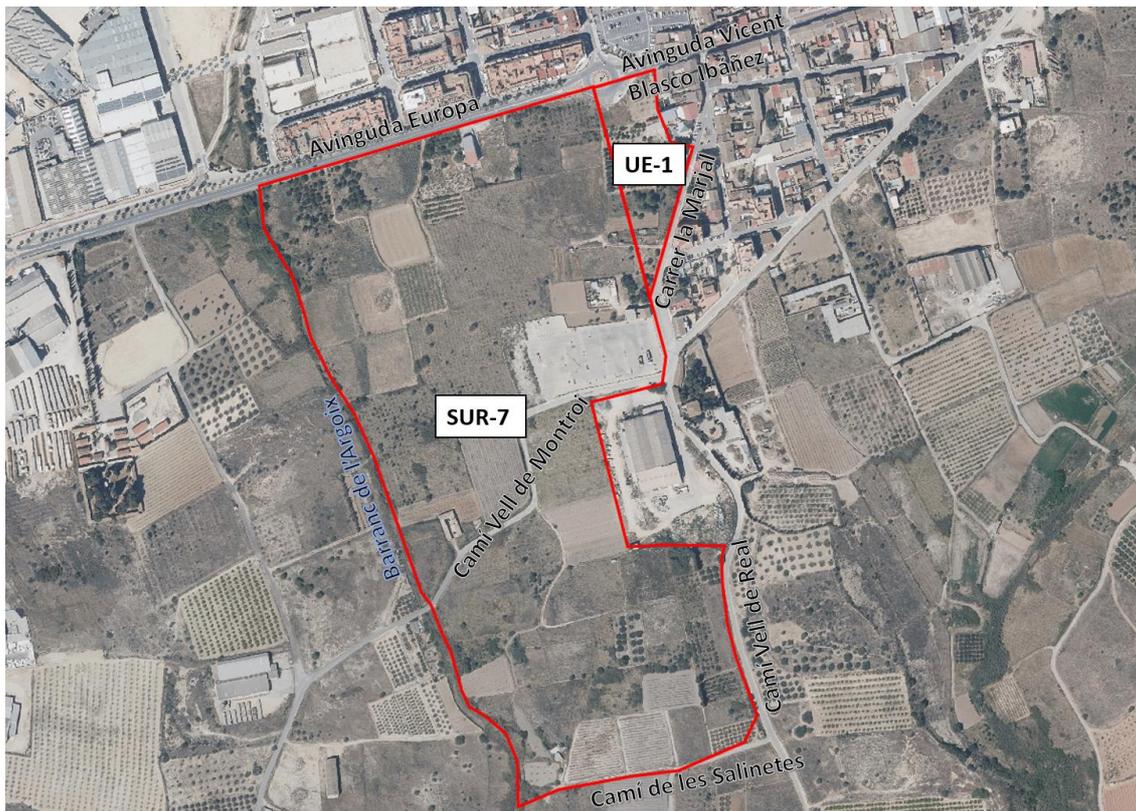


Figura 40. Viales y caminos existentes en el ámbito de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Cabe destacar que el Plan General de Montserrat (2018) propone una reserva viaria que afecta al sector SUR-7 así como a la UE-1. Respecto a esta, en el apartado 7.1. de la Memoria Informativa de dicho plan se indica: “La zona de reserva viaria afecta especialmente a los sectores R-6 Vertix, R-7 Llar Jove, R-8 Suaira, y SUI-1 Altets. En estos sectores la zona de reserva viaria está incluida en el sector y computa a efectos de edificabilidad, pero no en el cumplimiento de estándares.” En la Figura 17 se muestra dicha reserva viaria.

Red de riego

El ámbito de estudio dispone de una extensa red de riego mediante acequias, tal y como se muestra en la Figura 41. Cabe destacar que no todas ellas son funcionales a día de hoy, ya que durante la visita a campo se observaron escombros y vegetación en su interior. En la Figura 18 del Anexo I se puede observar una fotografía del estado actual de una de las acequias del sector.

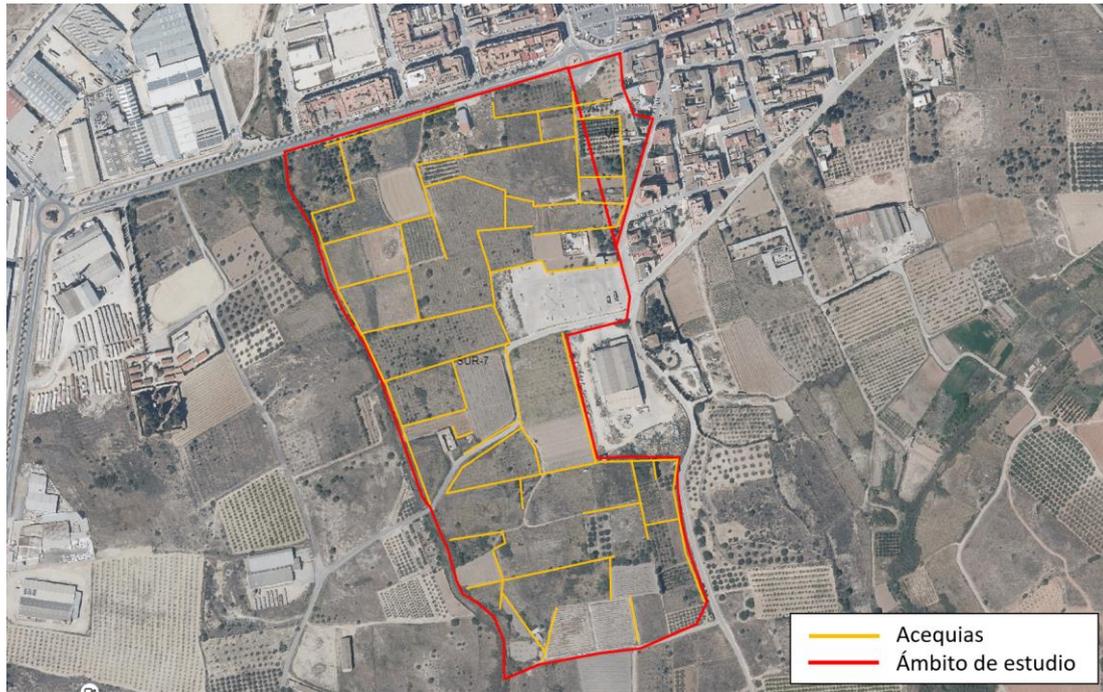


Figura 41. Red de riego del ámbito de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Abastecimiento de agua potable

La red de distribución de agua potable del municipio de Montserrat se muestra en la Figura 42. Se puede observar como en el ámbito de estudio todavía no cuenta con red de abastecimiento de agua potable, únicamente llega a la zona rodeada en negro en la imagen, la cual está fuera del sector y se corresponde con un almacén de la Policía Local.

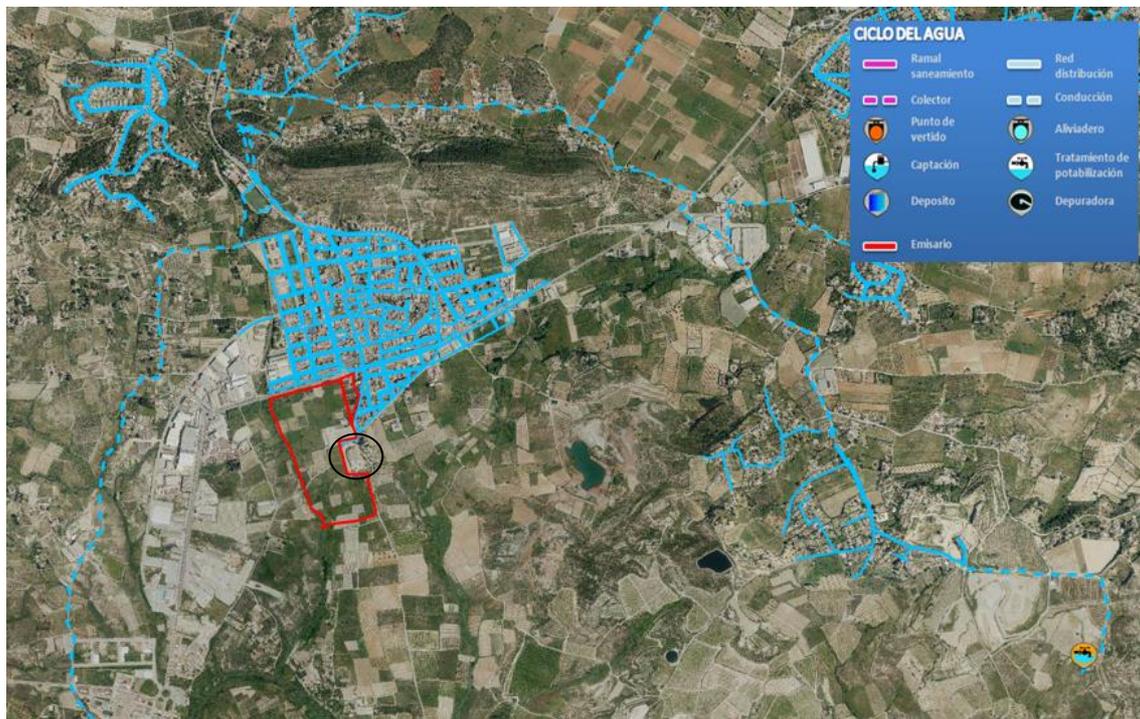


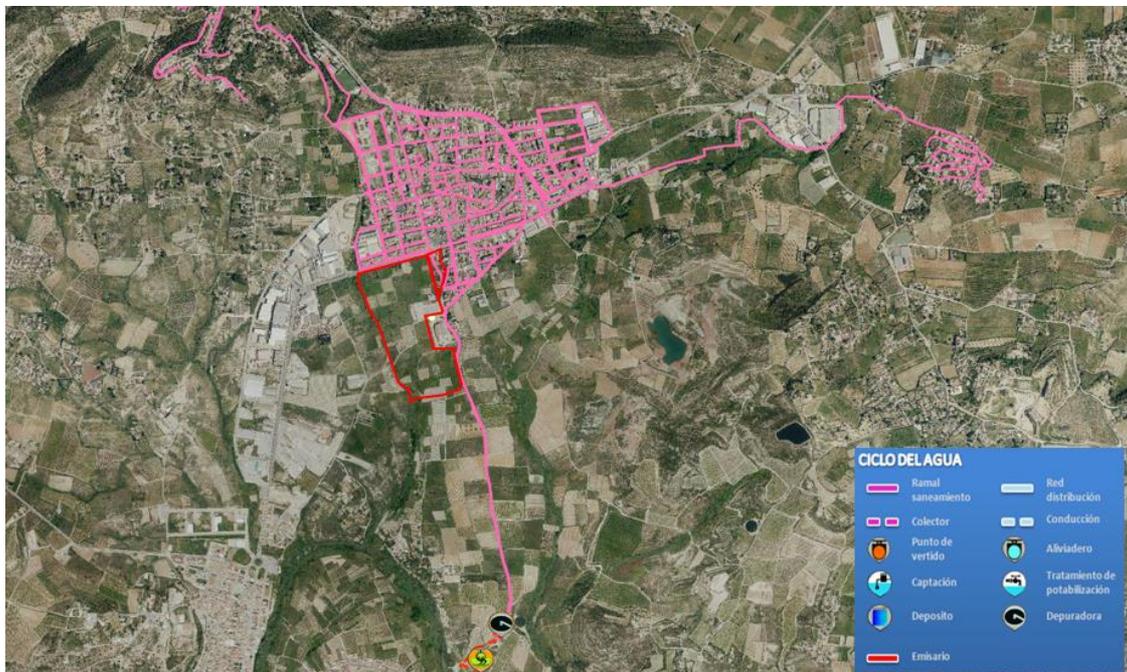
Figura 42. Abastecimiento. Fuente: redsara

Saneamiento

En cuanto a la red de saneamiento, existe un ramal de saneamiento que linda al este con el sector SUR-7, tal y como se muestra en la Figura 43.

Al sur de la imagen aparece representada la Estación Depuradora de Aguas Residuales mancomunada, próxima al Río Magro y dentro del término municipal de Montserrat, que trata las aguas residuales de los municipios de Montserrat, Monroi y Real. Su funcionamiento consiste en un tratamiento biológico mediante fangos activados y sistemas de aireación prolongada. Existen otras estaciones depuradoras repartidas en el municipio que dan servicio a las urbanizaciones y colonias ubicadas al norte del casco urbano. El saneamiento existente en el municipio es unitario, recogiendo en una misma red las aguas residuales y las de lluvia, no obstante, las zonas de reciente ejecución cuentan con una red separativa. Toda la red funciona por gravedad.

La UE-1 también cuenta con red de saneamiento. En la Figura 44 se muestra una ampliación de esta zona.



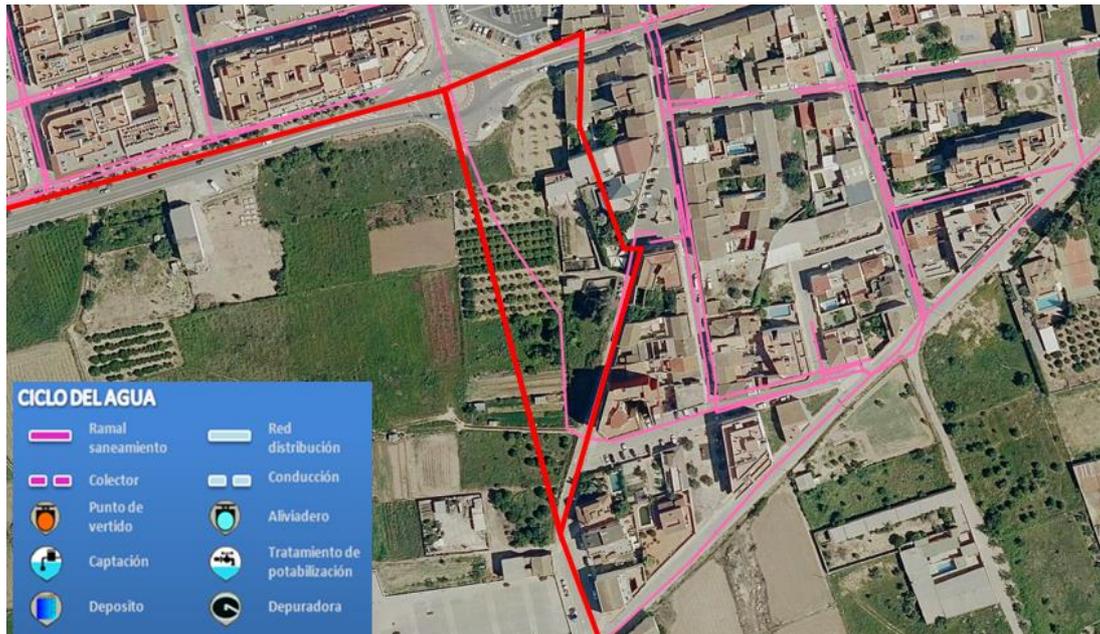


Figura 44. Ampliación. Red de saneamiento en la UE-1. Fuente: redsara.

Red eléctrica

Se han localizado una línea de baja tensión en condiciones precarias que circula por el norte del sector, y que da servicio a la edificación situada más al norte (ver Figura 1 del Anexo I). Además, se ha localizado tendido eléctrico que alimenta la edificación nº6 (ver Figura 12 del Anexo) y la comisaría de Policía Local, que queda fuera del ámbito de estudio. También existe una línea de media tensión que recorre el sur del sector SUR-7 de este a oeste, habiendo un apoyo metálico en el ámbito de estudio (ver Figura 19 del Anexo I)

Todo esto queda resumido en la Figura 45.

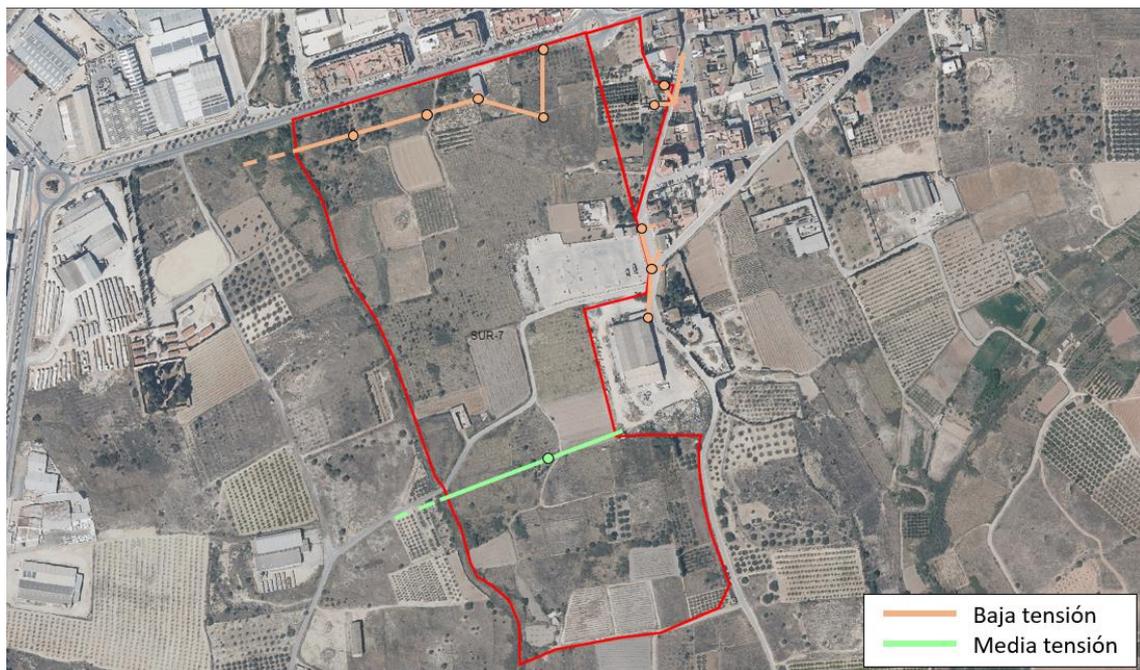


Figura 45. Red de tendido eléctrico. Fuente: Elaboración propia.

Según el Plan General: " *Todo el suelo urbano cuenta con suministro de energía eléctrica con redes de Media tensión subterráneas y aéreas, Centros de Transformación y redes de Baja tensión subterráneas y aéreas. En todos los sectores de nuevo desarrollo las líneas son enterradas.*"

Red telefónica

Según el Plan General de Montserrat: " *En todos los sectores de nuevo desarrollo las líneas serán enterradas. Además, en la práctica totalidad del término municipal, existe cobertura de telefonía móvil.*"

Alumbrado público

En el interior del ámbito de estudio no existe alumbrado público, sin embargo, al estar situado junto al casco urbano, sí que existe alumbrado en parte de su perímetro. En concreto, la glorieta situada al norte, entre las Avenidas Europa, Jaume I, Blasco Ibáñez y la futura Avenida del Río Magro, cuenta con 5 farolas instaladas en el perímetro del ámbito de estudio. Se pueden observar en la Figura 20 del *Anexo I*.

Al este de la UE-1 encontramos también algunas farolas, así como en las inmediaciones de la edificación nº6 (según la enumeración propuesta en la Figura 27). Se puede observar en las Figuras 21 y 22 del *Anexo I*.

En la Figura 46 se muestra un esquema de la ubicación del alumbrado existente en el ámbito de estudio.



Figura 46. Alumbrado. Fuente: Elaboración propia.

Gas

No existen conducciones de gas que afecten al ámbito de estudio.

3. CONDICIONES INSTITUCIONALES

En el presente apartado se describen los condicionantes del Plan Parcial desde el punto de vista institucional. De esta forma, se analizan las condiciones de ordenación que



derivan del Plan General del municipio, las obras ya programadas y la política de inversiones públicas que influyan en el Plan Parcial y las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

3.1. Condiciones derivadas del Plan General

El marco básico en el que se desarrolla la actividad urbanística en el municipio de Montserrat está constituido desde la aprobación por la Comisión Territorial del Urbanismo (CTU) del Plan General de Ordenación Urbana de Montserrat el 16 de febrero de 1994, publicado en el BOP de fecha 2 de mayo de 1994 y en el DOCV de 25 de marzo de 1994. Este plan ha sido modificado en 29 ocasiones hasta la entrada en vigor del Plan General de Montserrat aprobado definitivamente por el CTU el 27 de junio de 2018 y publicado en el BOP nº139 de fecha 19 de julio de 2018.

El Plan General clasifica el suelo del territorio municipal de Montserrat según los siguientes parámetros básicos:

Suelo Urbano Residencial	4.480.7009
Suelo Urbano Industrial / Terciario	368.792
Suelo Urbano	4.867.746 m²
Suelo Urbanizable Residencial	1.559.675
Suelo Urbanizable Industrial / Terciario	425.238
Suelo Urbanizable Dotacional	54.348
Suelo Urbanizable.....	2.039.261 m²
Suelo No Urbanizable Común	19.601.198
Suelo No Urbanizable Protegido	19.477.142
Suelo No Urbanizable.....	39.078.340 m²
<hr/>	
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL.....	45.985.055 m²

La unidad de ejecución UE-1 NUEVA, con una superficie de 9.673,09 m², está calificada como suelo urbano residencial por el Plan General. El sector SUR-7 LLAR JOVE cuenta con una superficie de 172.639 m² y está calificado como suelo urbanizable residencial. Según esto, se aplicarán las determinaciones de la ordenación estructural correspondientes a cada zona. A continuación, se recogen las especificaciones provenientes del Plan General aplicables al ámbito de estudio:

3.1.1. Ficha Urbanística del sector

La ficha de planeamiento y gestión del suelo incluye las determinaciones fundamentales establecidas por el Plan General. A continuación, se muestra la ficha correspondiente a la UE-1 NUEVA y al sector SUR-7 LLAR JOVE.

Según los parámetros establecidos en la ficha urbanística de la UE-1 NUEVA (Tabla 2), la tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. El índice de edificabilidad bruta es de 1.79 m²t/m²s y la edificabilidad es de 17.323,27 m²t. Su uso global dominante es el residencial (unitario, múltiple o comunitario). Esta unidad de ejecución tiene como condición de desarrollo la conexión con los servicios urbanísticos en el entorno inmediato. Además, existen otros dos condicionantes de gestión dado que se construyó una glorieta situada en el vértice noroeste de la Unidad que tiene parte de su superficie dentro del ámbito. Esta glorieta fue ejecutada por la Exma. Diputación Provincial, y los propietarios afectados han cedido el terreno al Ayto.,



manteniendo sus derechos en la Unidad. Además, también se indica acerca de la ejecución de la Av. Riu Magre que está vinculada al desarrollo de los Sectores Llar Jove y Suaira. En el caso de que alguno de estos dos se desarrollase con anterioridad a esta UE, quedará a su cargo la ejecución del vial y posteriormente se girarán las cuotas que correspondan a la UE-1 NUEVA.

En la ficha urbanística del sector SUR-7 (Tabla 3) se indica que la tipología edificatoria es la vivienda plurifamiliar en bloque exento o adosado. El índice de edificabilidad bruta es 0,99 m²t/m²s se marca una edificabilidad residencial máxima de 161.857,20 m²t y una edificabilidad terciaria máxima de 8.518,80 m²t, existiendo también una reserva de Viviendas de Protección Pública (VPP) del 41,75% de la edificabilidad residencial del sector, es decir, de 67.575 m²t. Su uso global dominante es el residencial, siendo compatibles también el terciario, el industrial (a excepción del industrial IND-3) y el dotacional. Cabe destacar que este sector cuenta con red primaria adscrita y varias actuaciones de red primaria con cargo al sector, así como numerosas condiciones de gestión y de desarrollo a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial del sector.



Tabla 2. Ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-1 NUEVA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO		01
FICHA DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbano	UE-1 NUEVA	PGOU
SUPERFICIES		
SUPERFICIE TOTAL	9.673,09 m²	
SUPERFICIE SUELO PRIVADO	5.189,27 m²	
Residencial	5.189,27 m ²	
Dotacional	0 m ²	
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO	4.483,82 m²	
RED PRIMARIA INCLUIDA	0 m ²	
RED SECUNDARIA	4.483,82 m ²	
Zona Verde	0 m ²	
Equipamiento	0 m ²	
Red Viaria	4.483,82 m ²	
PARÁMETROS DE LA EDIFICABILIDAD		
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,79 m ² /m ² s	
EDIFICABILIDAD	17.323,27 m ² t	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL: Unitario (Run), Múltiple (Rpf), Comunitario (Rcm)	
USOS COMPATIBLES	a) Los industriales, IND 1, IND 2, artículo 2.4.5. b) Los terciarios, TCO 1Aa, TCO 1Ab. En Ensanche 2A, también TCO 1B, artículo 2.4.6. c) Uso hotelero, Tho 1, artículo 2.4.6. d) Oficinas, Tof, artículo 2.4.6. e) Uso recreativo, Tre 1. En Ensanche 2A, también Tre 2, artículo 2.4.6. f) Servicios, Ser 1 y Ser 2, artículo 2.4.6. g) Almacén, Alm 1a. En Ensanche 2A también Alm 1b, artículo 2.4.7. h) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano. i) Aparcamiento, Par. 1 y Par. 2, artículo 2.4.9.	
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
ZONA	ENSANCHE (ENS)	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS	
PARCELA MÍNIMA	80 m ²	
NOTAS		

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO	01
--	-----------

FICHA DE GESTIÓN		
CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Suelo Urbano	UE-1 NUEVA	PGOU
SUPERFICIE TOTAL		9.673,09 m ² s
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA		0 m ² s
SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO		0 m ² s
SUPERFICIE AREA DE REPARTO		9.673,09 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO PROVISIONAL		1,79 m²t/m²s
GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN		Única
GESTIÓN		Directa / Indirecta
CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN DE LA U.E.		Ninguna
CONDICIONES		
A) CONDICIONES DE GESTIÓN <ul style="list-style-type: none"> - La rotonda situada en el vértice noroeste de la Unidad tiene parte de su superficie dentro del ámbito. La rotonda ya ha sido ejecutada por la Exma. Diputación Provincial y los propietarios afectados han cedido el terreno al Ayuntamiento, manteniendo sus derechos en la Unidad. - La ejecución de la Av. Riu Magre está vinculada al desarrollo de los Sectores Llar Jove y Suaira. Si alguno de ellos se desarrolla antes que esta UE, estará a su cargo la ejecución del vial y luego girará las cuotas que correspondan a la UE-1 Nueva. 		
B) CONDICIONES DE DESARROLLO <ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras de servicios urbanos: Conexión con los servicios urbanísticos preexistentes en el entorno urbano inmediato. 		
NOTAS		





Tabla 3. Ficha urbanística del sector SUR-7 LLAR JOVE

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE		07
FICHA DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO Suelo Urbanizable	DENOMINACIÓN SUR-7 LLAR JOVE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA A definir en Plan Parcial
PARÁMETROS DE LA EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR		177.115 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE		172.639 m ²
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,99 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA		170.376 m ² t
Edificabilidad Residencial máxima		161.857,20 m ² t
Edificabilidad Terciaria máxima		8.518,80 m ² t
RESERVA DE VPP		41,75% de la edificabilidad residencial del sector = 67.575 m ² t
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	Residencial	
USOS COMPATIBLES	Terciario, Industrial, Dotacional	
USOS PROHIBIDOS	Industrial IND-3	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
ZONA	Ensanche	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Vivienda Plurifamiliar en Bloque exento o adosado	
PARCELA MÍNIMA	A definir en el Plan Parcial	



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE		07
FICHA DE GESTIÓN		
CLASE DE SUELO Suelo Urbanizable	DENOMINACIÓN SUR-7 LLAR JOVE	AREA DE REPARTO ARR-7
SUPERFICIE DEL SECTOR		177.115 m ² s
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		186.703 m ² s
RED PRIMARIA INCLUIDA	PED: Reserva de uso educativo Secundario (ESO):	17.500 m ² s
	PRV: Viario de Red Primaria	29.910 m ² s
	PRV – vp: Vía Pecuaría existente, ancho legal	2.138 m ² s
	PRV – vp: Vía Pecuaría tramo modificado	4.405 m ² s
	TOTAL Red Primaria incluida	53.953 m²s
RED PRIMARIA ADSCRITA	PQL.2: Parque Urbano Les Crestes (34.700m ²)	11.238 m ² s
	PJL.2 (SUR-D4): Jardín al norte de Buschahita (19.648 m ²)	17.953 m ² s
	PED.4 (SUR-D2): Reserva de uso Educativo	15.522 m ² s
	TOTAL Red Primaria adscrita	44.713 m²s
OTRAS ACTUACIONES DE RED PRIMARIA VIARIA con cargo al Sector	PRV: Viario incluido en la UE-1	2.532 m ² s
	PRV: Glorieta G5, en la parte incluida en Sector Suaira	291 m ² s
	PRV–vp: Vía Pecuaría tramo modificado en Sector Altets	4.922 m ² s
	PRV: Adecuación y/o mejora del vial existente (G5 y Av Riu Magre)	1.581 m ² s
	PRV: Vial-puente sobre el Barranco L'Algroix	467 m ² s
	PID-14 Balsa de laminación (34,96% de 13.000 m ² s)	4.544 m ² s ⁽⁶⁾
	Adecuación ambiental Bº Logroix (34,96% de 8.775 m ² s)	3.068 m ² s ⁽⁶⁾
TOTAL Red Primaria con cargo al Sector	17.405 m²s	
SUPERFICIE DOTACIONAL AFECTA A SU DESTINO		0 m ² s
SUPERFICIE AREA DE REPARTO		221.828 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO (PROVISIONAL)		0,65 UA/m²s
GESTIÓN		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Se podrán delimitar Unidades de Ejecución	
GESTIÓN	Directa / Indirecta	
CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN DE LA U.E.	No se establecen	
CONDICIONES		
A) CONDICIONES DE GESTIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> - Reserva de Vivienda de Protección pública 41,75 % del total de la edificabilidad residencial del Sector - El porcentaje del Aprovechamiento Tipo que corresponde a la administración es del 15%, de los cuales 10 % será para la administración actuante y un 5% para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde. - Si la ejecución del sector fuera previa a la de otros ámbitos colindantes (UE-1, Sector Suaira y Sector Altets), deberá hacerse cargo de la cesión y ejecución de las infraestructuras viarias incluidas en sus ámbitos, y posteriormente girará las cuotas al otro sector implicado, en la proporción que corresponda. - El diseño del Viario de Red Primaria tiene carácter orientativo, el Plan pormenorizado deberá incluir el diseño de la red viaria acorde con la normativa técnica vigente. Los que correspondan a viales en zona de protección de carreteras y las intersecciones con la travesía deberán obtener el correspondiente informe de la Administración titular de la Carretera. 		
B) CONDICIONES DE DESARROLLO		
<ul style="list-style-type: none"> - Viario de Red Primaria <ul style="list-style-type: none"> a. Cesión de suelo y ejecución del viario PRV-1 (2º Tramo), PRV-3, PRV-4, y el vial de servicio y Espacio Libre Viario (ELV) en la zona de protección de la CV-405. b. Cesión y ejecución de las glorietas G4 y G5, incluso las partes incluidas en Suelo urbano o urbanizable cuando no estuvieran ejecutadas. c. Adecuación y/o mejora del vial existente (Av del Riu Magre). d. Vial-puente sobre el Barranco L'Algroix. 		

⁶ Superficie estimada a concretar en el Proyecto de Ejecución.



B) CONDICIONES DE DESARROLLO (continuación)

- **Vías Pecuarias**

- a. **Cordel del Pantano de Poyos** (ancho necesario: 12 m / ancho legal: 37,5 m) Se excluye de la superficie del sector la franja de 12 m que corresponde ancho necesario de la Vía Pecuaria (vial asfaltado existente), que se clasifica como **SNUP**; no obstante se procurará su integración en la ordenación pormenorizada del Sector.

La anchura restante (25,50 metros, repartida en dos mitades a ambos lados de la vía pecuaria) queda incluida en los sectores Llar Jove y Suaira y dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la administración titular de tales bienes.

- b. **Vereda del Molló Blanc** (ancho necesario y legal: 20 m) el desarrollo del sector deberá modificar el trazado de la Vía Pecuaria para que discorra en paralelo con el viario de red primaria proyectado, de conformidad con el artículo 21.2.a) de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. La modificación de la vía pecuaria requerirá declaración de innecesariedad y desafectación del trazado existente, así como la inscripción en el Registro de la propiedad del nuevo trazado que se cede a la Generalitat Valenciana. La reducción en la superficie de la Vía Pecuaria respecto del trazado original, implicará las compensaciones que determine la Conselleria titular de los terrenos afectados.

Las superficies de vía pecuaria incluidas en el ámbito del sector se califica como **Red Primaria Incluida**, se cede y ejecuta con cargo al sector, y se integrarán como paseo o alameda conforme establece el artículo 21 de la Ley 3/2014

El tratamiento que se dé a la vía pecuaria deberá adecuarse al tránsito ganadero y a los usos compatibles y complementarios previstos por la Ley 3/2014, de Vías Pecuarias. Así también, el tramo de vía pecuaria deberá ser señalizado como tal.

- El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del Sector deberá ir acompañado de un **Estudio Acústico** que analice el tráfico en los distintos escenarios posibles (actual CV-405, carretera de borde y nueva variante de la CV-405). El Sector asumirá las actuaciones necesarias para amortiguar los impactos acústicos.
- Se elaborará un **Estudio de Integración Paisajística** según los criterios del Estudio de Paisaje del PGOU.
- Deberá cumplir las Normas de integración paisajística para los sectores de suelo urbanizable, recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU
- Ejecución de las **medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad** del Plan General, para eliminar el riesgo inundación del **Barranc de l'Agroix (o Logrois)**, que implica: 1) Adecuación medioambiental del cauce actual del Barranco, aguas debajo de la CV-405 y en una longitud de 675 m, sección trapezoidal de 6 m de ancho en la base, 3 m de altura de taludes y 13 m de ancho en coronación, con régimen lento, con revestimiento de taludes mediante geoceldas y, 2) Ejecución de transición adecuada para el reintegro del caudal al cauce natural, o bien balsa de laminación antes de dicho reintegro para evitar afecciones a terceros y asegurar un correcto control de caudales desaguados del barranco. La **balsa de laminación** situada anexa a los sectores, en suelo no urbanizable de protección hidrológica.

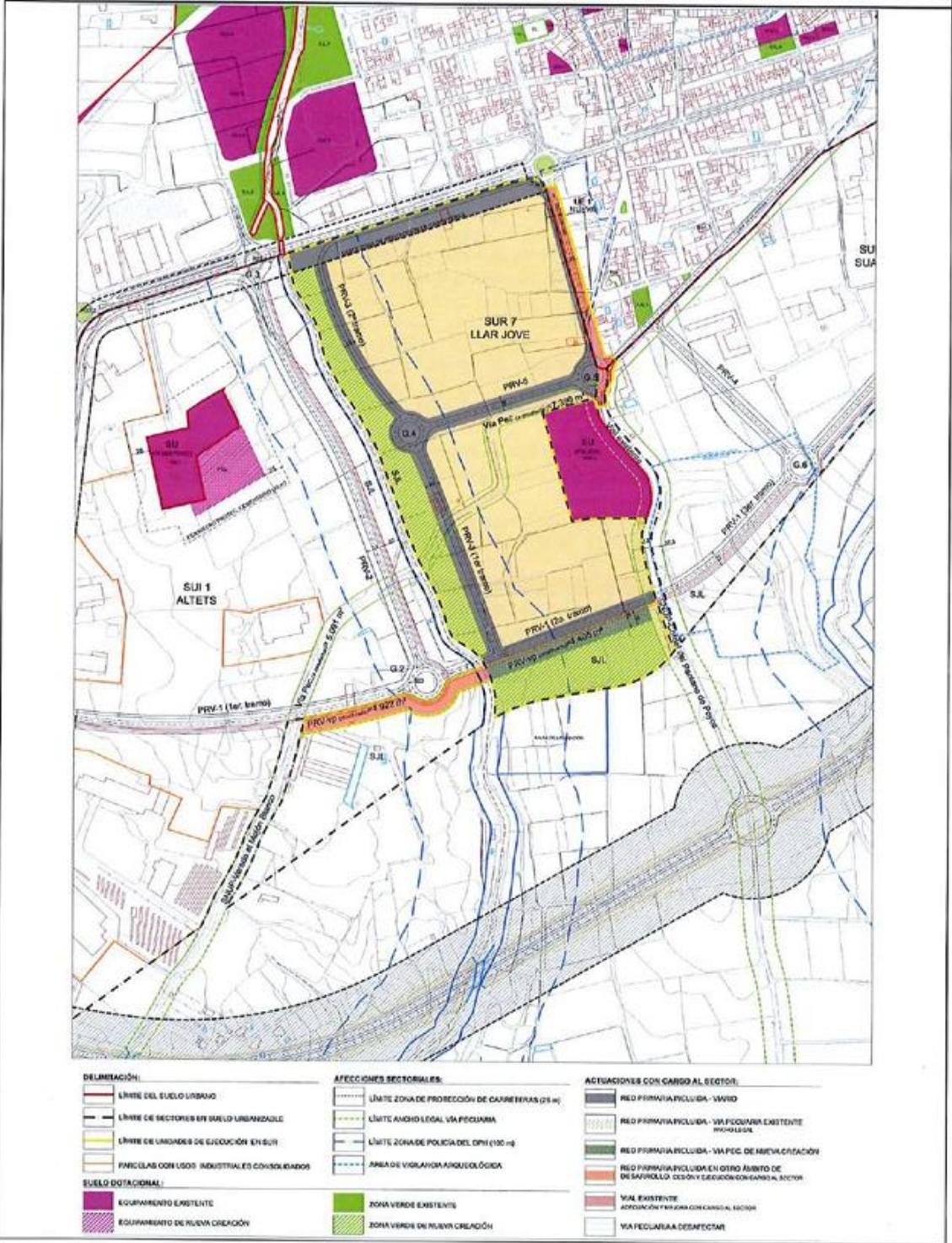
Las obras a ejecutar requerirán previo Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En caso de desarrollarse antes que el **Sector Altets**, le corresponde la cesión del suelo y ejecución íntegra de las medidas correctoras antes mencionadas, haciéndose cargo de la totalidad de los costes, que constituirán una carga de urbanización para el Sector Altets, en la parte proporcional que le corresponda en función de la edificabilidad, a devengar mediante cuota de urbanización y canon.

- **Saneamiento:** Para el caso en que los Urbanizadores decidan no resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales, y vayan a solicitar la **conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración**, deberán cubrir el objetivo imprescindible de suplementar las infraestructuras públicas existentes en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes. Para ello deberá cumplir los **condicionantes**, establecidos en el informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas residuales (EPSAR) emitido en fecha 8/07/2015, transcritos en el apartado D.bis) del artículo 3.8.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE 07

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL SECTOR SUR-7 "LLAR JOVE"



DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL SECTOR SUR-7 "LLAR JOVE"



3.1.2. Parámetros del sector

Los parámetros urbanísticos quedan recogidos en el Artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el cual se encuentra la ordenanza de la zona clasificada como zona de ensanche. Esta zona abarca tanto las zonas consolidadas en anteriores décadas como las pendientes de consolidación. Se recogen a continuación estos parámetros básicos:



Tipología de edificación: edificaciones de carácter plurifamiliar o unifamiliar. En las manzanas sin edificar o edificadas en parte con otras tipologías, será posible el cambio a tipologías de unifamiliar pareada o aislada cuando exista acuerdo unánime de todos los propietarios existentes y siempre que la Corporación aprobase el Estudio de Detalle, aplicándose en dicho caso las ordenanzas de la zona 3.

Condiciones de la parcela y de la edificación:

- **Dimensiones de la parcela:** Parcela mínima de 80 m² con un ancho de fachada mínimo de 6m.
- **Superficie ocupable:** La superficie ocupable en planta será del 100% en planta baja, y en plantas altas se podrá ocupar el equivalente a una profundidad máxima de 18m.
- **Alineaciones:** Las alineaciones exteriores vienen definidas en los planos de ordenación. Podrán autorizarse retiros, a vial con un máximo de 3m si se cumplen las siguientes condiciones:
 - i. No producir daños a terceros
 - ii. No podrá transvasarse la merma de volumen edificable o de ocupación en planta que se produzca con el retiro.
 - iii. No dejar visibles medianerías sin tratar o patios de servicios.
 - iv. Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, o de acceso, o cualquier otro uso similar que no implique edificación secundaria, quedando acotados mediante un vallado de parcela que dé continuidad a la alineación oficial.
- **Números de plantas máximo:** 3 plantas.
- **Áticos:** Se permitirá su construcción, añadido al número de plantas máximo permitido, con un retranqueo de 3 m como mínimo de la línea de fachada. En el espacio retranqueado no se permitirán cajas de escalera ni escaleras particulares fijas o desmontables de acceso a la cubierta.
- **Sótanos y semisótanos:** Se permiten su construcción, no pudiendo tener los semisótanos una altura superior a 2,20m sobre la rasante oficial.
- **Cubiertas:** Podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%. Las planas dispondrán de antepechos de 1m de altura mínima.
- **Alturas:** La máxima altura de cornisa será de 10m. en caso de existir ático, éste tendrá una altura máxima entre forjados de 2,8m. La altura mínima del forjado de la primera planta respecto a la rasante oficial será de 3m.
- **Voladizos y aleros:** Se podrán realizar voladizos recayentes a vía pública con las siguientes determinaciones:
 - i. Vuelo máximo de 0,40m para calles de menos de 8m, y de 0,60m para el resto de las calles.
 - ii. Separación mínima de 60cm con las medianerías.
 - iii. En el caso de voladizos cerrados, la longitud mínima será el equivalente al 50% de la longitud de la fachada. Si se trata de edificios de 3 plantas este porcentaje se aplicará a cada una de las plantas altas y podrá ser redistribuido según interese en la composición de la fachada.
 - iv. Vuelo máximo de los aleros igual al vuelo de balcones o voladizos cerrados.

Condiciones estéticas



- Los edificios de 3 plantas, con o sin ático, cuya parcela o parcelas colindantes no estén edificadas deberán tratar la medianera de la última planta con los mismos materiales que los de la fachada.
- Los edificios destinados a actividades no residenciales deberán mantener las características propias de fachada de los edificios predominantes.

3.2. Obras programadas

El desarrollo de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA requiere del cumplimiento de la siguiente condición:

- *Conexión con los servicios urbanísticos preexistentes en el entorno urbano inmediato.*

Por su parte, el sector SUR-7 LLAR JOVE debe cumplir con las siguientes condiciones de desarrollo. Se pueden visualizar sobre el sector en la Figura 17.

- *Viario de Red Primaria:*
 - i. *Cesión de suelo y ejecución del viario PRV-1 (2º tramo), PRV-3, PRV-4, y el vial de servicio y Espacio Libre Viario (ELV) en la zona de protección de la CV-405.*
 - ii. *Cesión y ejecución de las glorietas G4 y G5, incluso las partes incluidas en suelo urbano o urbanizable cuando no estuvieran ejecutadas.*
 - iii. *Adecuación y/o mejora del vial existente (Av. Río Magro).*
 - iv. *Vial-puente sobre el Barranco L'Agroix.*
- *Vías Pecuarias:*
 - i. *Cordel del Pantano de Poyos. Se excluye de la superficie del sector la franja de 12m que corresponde ancho necesario de la Vía Pecuaria (vial asfaltado existente), que se clasifica como SNUP, no obstante, se procurará su integración en la ordenación pormenorizada del sector. La altura restante queda incluida en los sectores Llar Jove y Suaira y dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la administración titular de tales bienes.*
 - ii. *Vereda del Molló Blanc. El desarrollo del sector deberá modificar el trazado de la Vía Pecuaria para que discorra en paralelo con el viario de red primaria proyectado.*

Las superficies de vía pecuaria incluidas en el ámbito del sector se califican como Red Primaria incluida, se cede y se ejecuta con cargo al sector, y se integrarán como paseo o alameda.

- *El Plan Parcial del sector deberá ir acompañado de un Estudio Acústico que analice el tráfico en los distintos escenarios posibles. El sector asumirá las actuaciones necesarias para amortiguar los impactos acústicos.*
- *Se elaborará un Estudio de Integración Paisajística según los criterios del PGOU.*
- *Ejecución de las medidas correctoras definidas en el Estudio de Inundabilidad del Plan General, para eliminar el riesgo de inundación del Barranc de l'Agroix que implica:*
 - i. *Adecuación medioambiental del cauce actual del Barranco, aguas debajo de la CV-405 y en una longitud de 675m, sección trapezoidal de 6m de ancho en la base, 3m de altura de taludes y 13m de ancho en coronación, con régimen lento, con revestimiento de taludes mediante geoceldas.*



- ii. *Ejecución de transición adecuada para el reintegro del caudal al cauce natural, o bien balsa de laminación antes de dicho reintegro para evitar afecciones a terceros y asegurar un correcto control de caudales desaguados al barranco. La balsa de laminación situada anexa a los sectores, en suelo no urbanizable de protección hidrológica. Las obras a ejecutar requerirán previo Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En caso de desarrollarse antes que el Sector Altets, le corresponde la cesión de suelo y ejecución íntegra de las medidas correctoras mencionadas, haciéndose cargo de la totalidad de ellos costes, que constituirán una carga de urbanización para el Sector Altets, en la parte proporcional que le corresponde en función de la edificabilidad, a devengar mediante cuota de urbanización y canon.*
- *Saneamiento. Para el caso en que los Urbanizadores decidan no resolver por su cuenta el saneamiento y depuración de las aguas residuales, y vayas a solicitar la conexión a sistemas públicos de saneamiento y depuración, deberán de cubrir el objetivo imprescindible de suplementar las infraestructuras públicas existentes en lo necesario para no menguar no desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes.*

3.3. Afecciones de la legislación sectorial

En el ámbito de estudio hay que tener en cuenta varias afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Carreteras

En cuanto a las afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales, actualmente, en la Comunidad Valenciana, en materia de carreteras se cuenta con una doble regulación estatal y autonómica. En el caso de estudio, la carretera que afecta al proyecto es la CV-405, que pertenece a la diputación, así como varias glorietas proyectadas. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991, de 27 de Marzo, modificada por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, establece en su capítulo XIII, artículo 84:

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

Esto coincide con el límite de la zona de protección de carreteras marcado en el Plano de Red Viaria del Plan General, el cual se puede observar en la Figura 17.

Dominio Público Hidráulico

Será de aplicación al ámbito de estudio el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de



actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas, integran el dominio público hidráulico:

- a) *Las aguas continentales, superficiales y subterráneas renovables.*
- b) *Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.*
- c) *Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
- d) *Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
- e) *Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.*

En aplicación de la normativa actual, deberá respetarse unas bandas de protección en concepto de paso de 5 metros a cada lado del barranco y del cauce. En cuanto a la zona de policía, según lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 665/2023:

Zona de policía de 100 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce. Queda sometida a las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) *Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) *Las extracciones de áridos.*
- c) *Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

Tal y como se ha mencionado en anteriores ocasiones, cabe destacar que en el Plan General se propone la ejecución de red viaria dentro de la zona de policía (ver Figura 17). Se tiene constancia de que a fecha 6 de julio de 2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emitió un informe tras una consulta realizada por el Ayuntamiento de Montserrat en la que se exponía el borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica. Se entiende por tanto que Confederación es concedora de este hecho y que lo aprueba.

Vías pecuarias

Las vías pecuarias están consideradas bienes de dominio público de la Comunidad Valenciana, y viene reguladas por la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

En estas zonas no está permitida ninguna edificación. Respecto a las modificaciones del trazado, según el artículo 19 de la Ley 3/2014:

“Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa o simultánea afectación y desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados y la continuidad del tránsito ganadero.” y “La modificación del trazado se someterá a consulta previa de los organismos.”

En este caso, en el ámbito de estudio existen dos vías pecuarias: Cordel del Pantano de Poyos y Vereda del Mojón Blanco. En las Normas Urbanísticas se establece que en el desarrollo del sector se modificará el trazado de esta última de forma que discurra en



paralelo con el viario de red viaria proyectado. Para ello es necesario la declaración de innecesidad y desafectación del trazado existe, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad del nuevo trazado.

La reducción en superficie del nuevo trazado respecto al original implicará compensaciones a determinar por la Conselleria titular de los terrenos afectados.

Tendido eléctrico

Cualquier edificación próxima a las mismas debe de cumplir las afecciones indicadas en materia de transporte de energía eléctrica, o se debe de proponer su desvío o enterramiento, siempre con informe favorable de la compañía distribuidora.

En sectores de nuevo desarrollo las líneas son enterradas.



4. BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Montserrat. (2018). *Plan General de Montserrat*.

BOE. (1991). Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*. 102, 13535.

BOE (1995). Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. *Boletín Oficial del Estado*. 71.

BOE. (1997). Orden de 22 de febrero de 1977 por la que se aprueba la clasificación de vías pecuarias existentes en el término municipal de Montserrat, provincia de Valencia. *Boletín Oficial del Estado*. 82, 16944.

BOE. (2001). Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. *Boletín Oficial del Estado*. 176.

BOE. (2005). Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalidad. *Boletín Oficial del Estado*. 44, 6888.

BOE. (2014). Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*. 186, 61572.

BOE. (2023). Real Decreto 665/2023, e 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. *Boletín Oficial del Estado*. 208, 121835.

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. (2019). *Guía de aplicación del Plan Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)*. Generalitat Valenciana.

DOGV. (2015). Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA). *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, 7649, 8835.

DOGV. (2021). Ley 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, 9129.

ICV. (2023). *Mapa Climático de la Comunidad Valenciana*. Instituto Cartográfico de la Comunidad Valenciana.

IGME. (1974). *Mapa Geológico Nacional a escala 1:50.000 (MAGNA 50)*. Hoja 721-Cheste. Instituto Geológico y Minero de España.

IGME. (1989). *Las aguas subterráneas en la Comunidad Valenciana. Uso, calidad y perspectivas de utilización*. Instituto Geológico y Minero de España.

Instituto Geográfico Nacional. (2015). *Sistema de información sobre Ocupación del Suelo de España (SIOSE)*. Plan Nacional de Observación del Territorio.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (2024). *Estación Carlet CE Coop V103*. Sistema de Información Agroclimática para el Regadío (SiAR).



Ministerio de Fomento (1999). *Máximas lluvias diarias en la España Peninsular*. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.

Ministerio de Fomento (2009). *Norma de Construcción Sismorresistente: Parte general y edificación (NCSE-02)*. Ministerio de Fomento.

Ministerio de Fomento (2016). *Norma 5.2-IC Drenaje Superficial, de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/298/2016*. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras.

Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino. (2011). *Mapa de Unidades Hidrogeológicas Escala 1:1.000.000*. Confederación Hidrográfica del Júcar.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2018). *CORINE Land Cover 2018. España*. Centro Nacional de Información Geográfica.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (2006). *Mapa Forestal de España a escala 1:50.000 (MFE50)*. Dirección General de Medio Natural y Política Forestal.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. (2023). *Plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del Júcar. Memoria – Anejo 6. Sistemas de explotación y balances*. Confederación Hidrográfica del Júcar.



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

PLANOS INFORMATIVOS

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

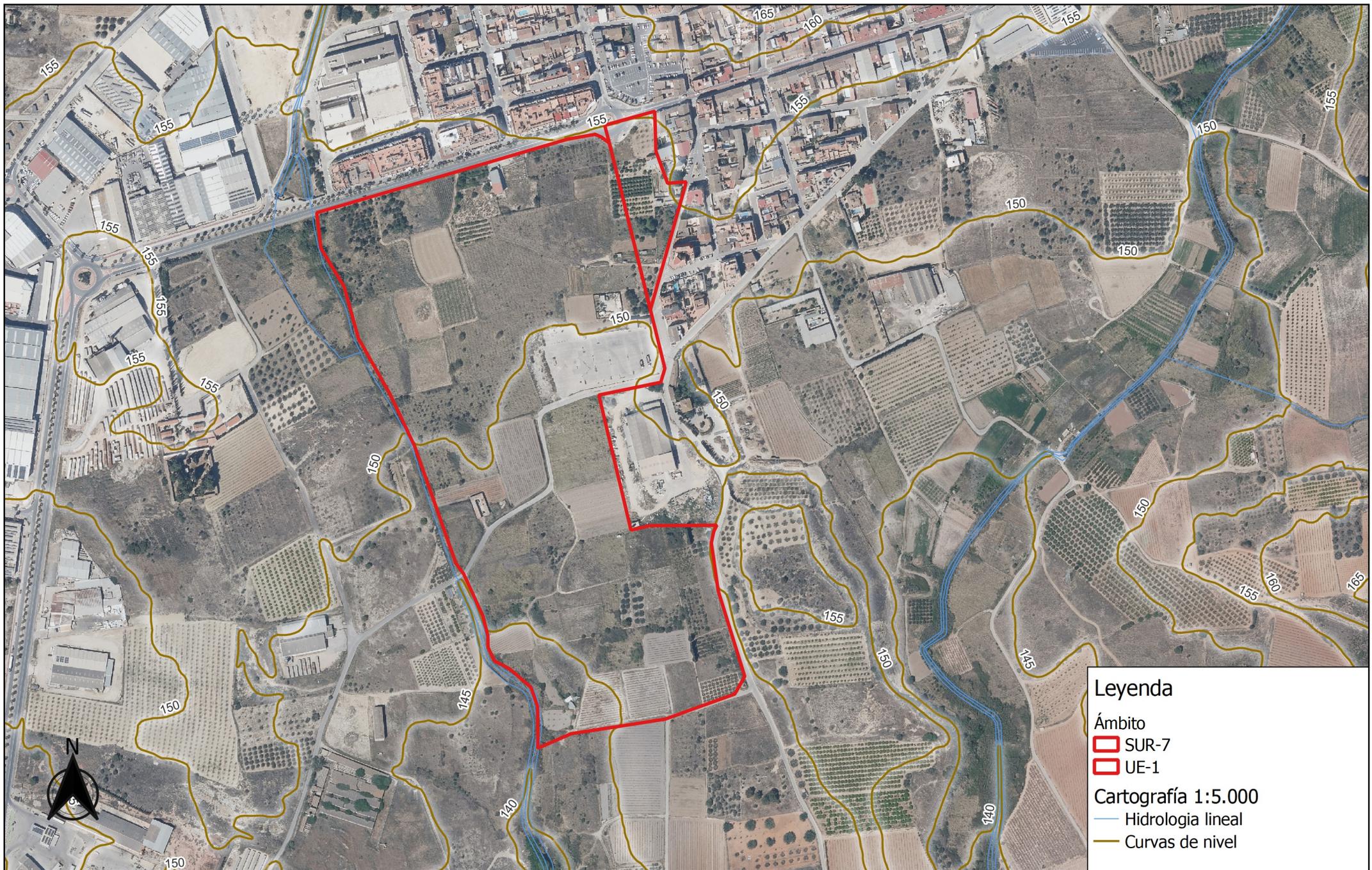
Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





	<p>UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA</p> <p>MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</p>		<p>AUTOR:</p> <p><i>Sofía Murciano</i></p> <p>Sofía Murciano Morte</p>	<p>ESCALA:</p> <p>S/E</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO:</p> <p>PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)</p>	<p>FECHA:</p> <p>SEPTIEMBRE 2024</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>PLANO INFORMATIVO. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.</p>	<p>Nº DE PLANO:</p> <p>PI_01</p>
--	--	--	--	---------------------------	--	--------------------------------------	---	----------------------------------



Legenda

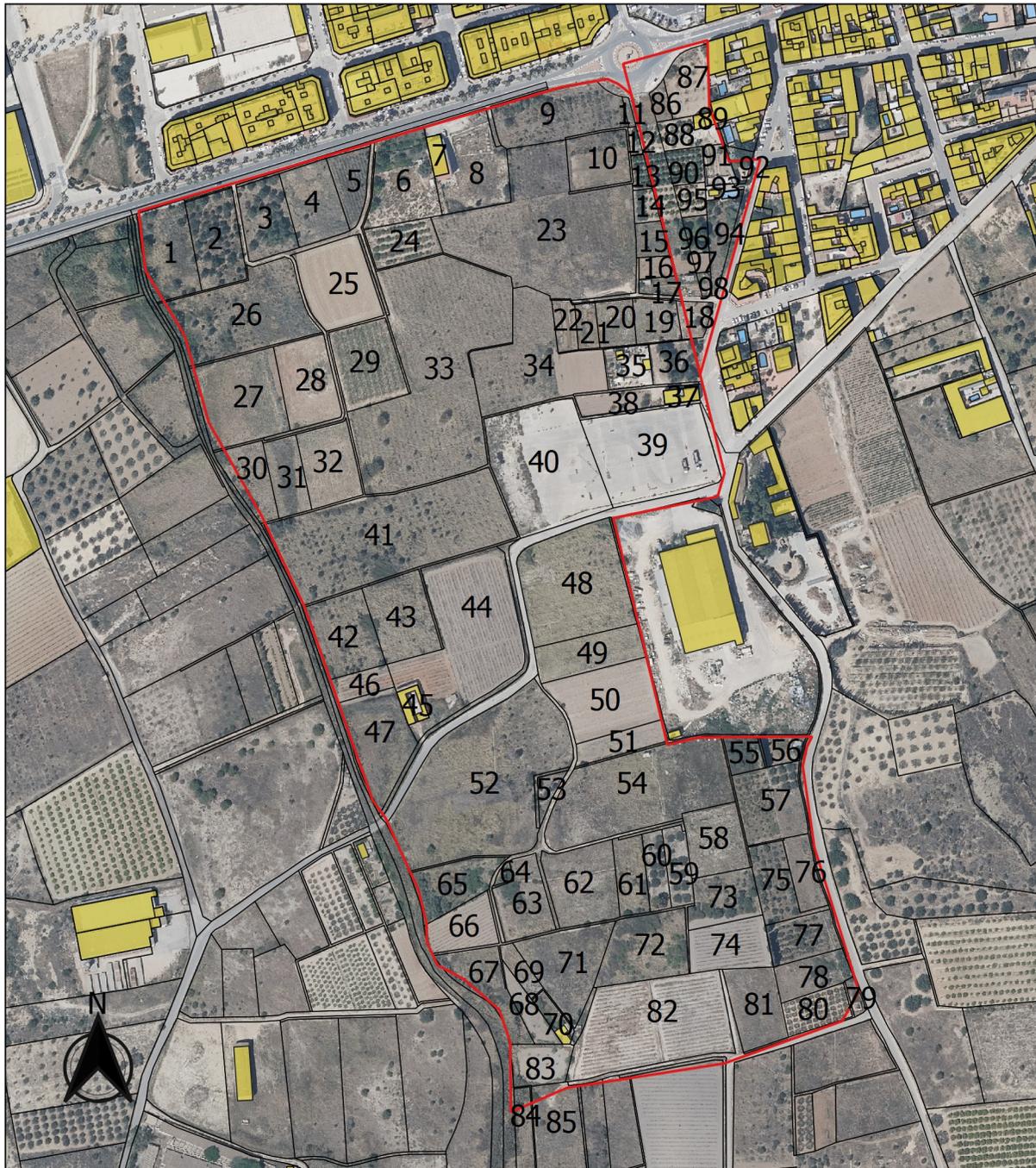
Ámbito

- SUR-7
- UE-1

Cartografía 1:5.000

- Hidrología lineal
- Curvas de nivel

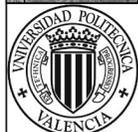
	<p>UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA</p> <p>MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</p>		<p>AUTOR:</p> <p><i>Sofía Murciano Morte</i></p> <p>Sofía Murciano Morte</p>	<p>ESCALA:</p> <p>0 30 60 m</p> <p>1:5.000</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO:</p> <p>PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)</p>	<p>FECHA:</p> <p>SEPTIEMBRE 2024</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>PLANO INFORMATIVO. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA.</p>	<p>Nº DE PLANO:</p> <p>PI_02</p>
--	--	---	--	--	--	--------------------------------------	---	----------------------------------



Nº	Ref. catastral	Nº	Ref. catastral	Nº	Ref. catastral
1	46174A014001100000GW	35	46174A014002850000GO	67	46174A014004480000GX
2	46174A014000020000GX		46174A014002850001HP	68	46174A014004220000GE
3	46174A014000030000GI	36	46174A014002860000GK	69	46174A014001710000GZ
4	46174A014000040000GJ	37	001220200YJ05H0001EF	70	46174A014005030000GT
5	46174A014000050000GE	38	46174A014002840000GM		46174A014005030001HY
6	46174A014000060000GS	39	46174A014002830000GF	71	46174A014002340000GU
7	000730300YJ05H0001YF	40	46174A014002400000GA	72	46174A014002790000GT
8	46174A014005380000GO	41	46174A014001060000GH	73	46174A014005070000GK
9	46174A014000070000GZ	42	46174A014001050000GU	74	46174A014005080000GR
10	46174A014001160000GP	43	46174A014001770000GY	75	46174A014005340000GL
11	46174A014005440000GD	44	46174A014001760000GB	76	46174A014002680000GW
12	46174A014001170000GL	45	001210600YJ05H0001SF	77	46174A014002690000GA
13	46174A014001820000GQ	46	46174A014001040000GZ	78	46174A014002700000GH
14	46174A014004230000GS	47	46174A014001030000GS	79	46174A014002720000GA
15	46174A014001830000GP	48	46174A014002390000GY	80	46174A014002710000GW
16	46174A014005020000GL	49	46174A014002380000GB	81	46174A014002780000GL
17	46174A014002450000GP	50	46174A014002370000GA	82	46174A014001700000GS
18	46174A014002460000GL	51	46174A014004510000GX	83	46174A014000980000GX
19	46174A014002440000GQ	52	46174A014001020000GE	84	46174A014000970000GD
20	46174A014002430000GG	53	46174A014001740000GW	85	46174A014001690000GU
21	46174A014004800000GK	54	46174A014002810000GL	86	6691417YJ0569S0001PB
22	46174A014002420000GY	55	46174A014002660000GU	87	6691418YJ0569S0001LB
23	46174A014001140000GG	56	46174A014002650000GZ	88	6691416YJ0569S0001QB
24	46174A014004420000GF	57	46174A014002670000GH	89	6691405YJ0569S0001ZB
25	46174A014001120000GB	58	46174A014005060000GO	90	6691415YJ0569S0001GB
26	46174A014001110000GA	59	46174A014004530000GJ	91	6691408XJ0569B0001WY
27	46174A014001080000GA	60	46174A014005330000GP	92	6691407YJ0569S0001HB
28	46174A014001790000GQ	61	46174A014004540000GE	93	6691409XJ0569B0001AY
29	46174A014001800000GY	62	46174A014002350000GH	94	6691410XJ0569B0001HY
30	46174A014001070000GW	63	46174A014001720000GU	95	6691414YJ0569S0001YB
31	46174A014004860000GE	64	46174A014004490000GI	96	6691413YJ0569S0001BB
32	46174A014001780000GG	65	46174A014001000000GI	97	6691412YJ0569S0001AB
33	46174A014001810000GG	66	46174A014000990000GI	98	6691411YJ0569S0001WB

Legenda

- SUR-7
- UE-1
- Parcelas catastrales
- Construcciones - catastro
- Otras construcciones - catastro



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA
MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:
Sofía Murciano Morte
Sofía Murciano Morte

ESCALA:
0 30 60 m
1:4.000

TÍTULO DEL PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:
SEPTIEMBRE 2024

NOMBRE DEL PLANO:
PLANO INFORMATIVO. ESTADO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO CATASTRAL.

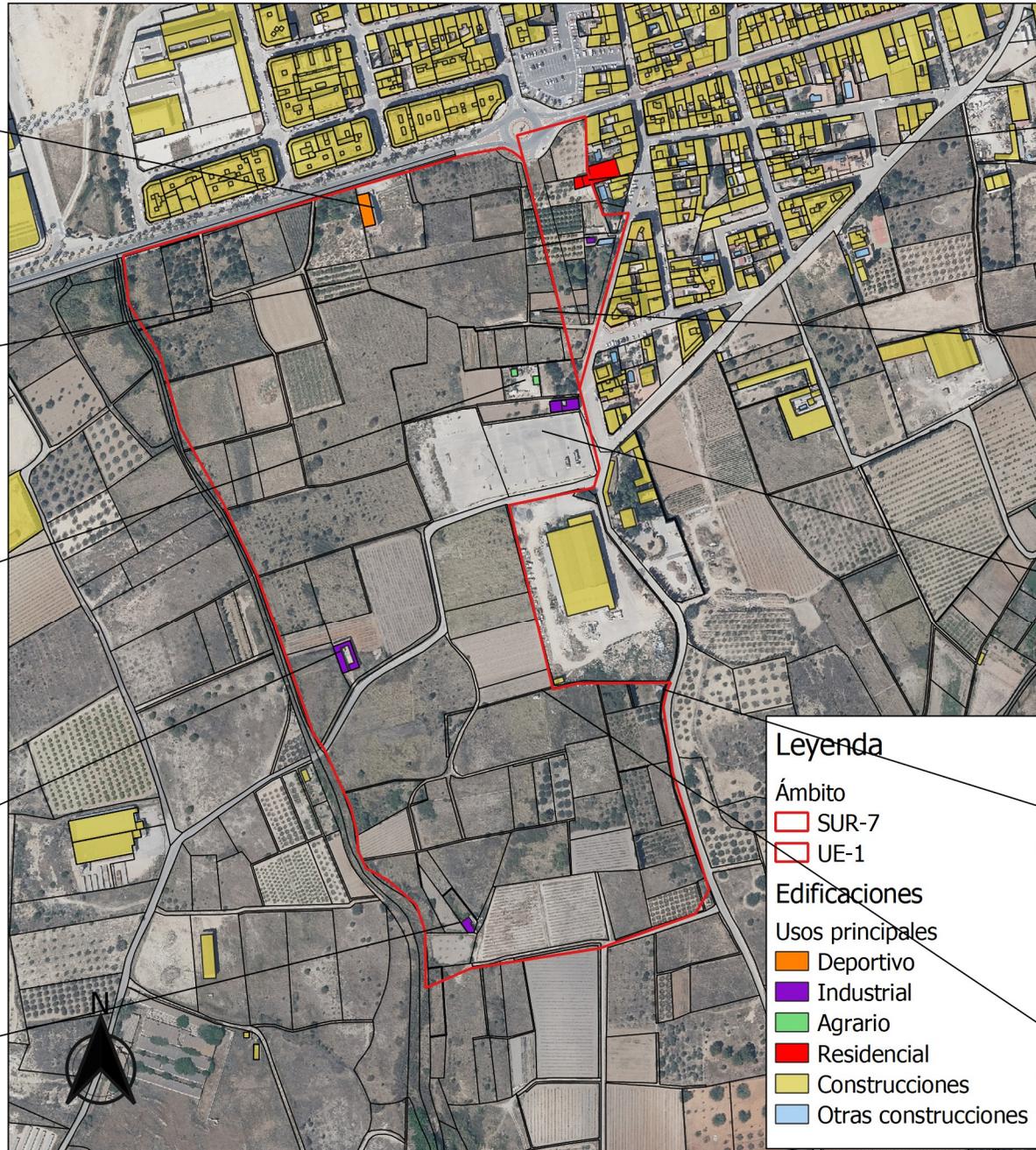
Nº DE PLANO:
PI_03



Legenda

Edificaciones	
[Grey square]	Agrupación de edificios
[Light grey square]	Caseta
[Purple square]	Cementerio
[Dark grey square]	Edificio aislado
[Dark grey square]	Nave agroindustrial o fábrica
[Light yellow square]	No construido
[Blue square]	Piscina
Cultivos	
[Blue square]	Acequia
[Orange square]	Cítricos
[Light green square]	Frutales (regadío)
[Green square]	Frutales (secano)
[Brown square]	Frutos secos (regadío)
[Red square]	Frutos secos (secano)
[Light green square]	Improductivo
[Dark green square]	Matorral
[Light green square]	Olivar
[Dark green square]	Pastizal
[Light brown square]	Tierras arables (regadío)
[Brown square]	Tierras arables (secano)
[Light blue square]	Vegetación de ribera
[Purple square]	Viñedo
Infraestructura viaria	
[White square]	Camino no asfaltado
[Light yellow square]	Explanada no pavimentada
[Dark grey square]	Explanada pavimentada
[Orange square]	Glorieta
[Yellow square]	Red local
[Grey square]	Vial o zona peatonal en área urbana
Servicios e instalaciones	
[Light yellow square]	Campo de deportes (genérico)
[Purple square]	Cementerio
Hidrografía	
[Yellow square]	Lecho fluvial
[Light blue square]	Río

	<p>UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA</p> <p>MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS</p>		<p>AUTOR:</p> <p><i>Sofía Murciano Morte</i></p> <p>Sofía Murciano Morte</p>	<p>ESCALA:</p> <p>0 30 60 m</p> <p>1:5.000</p>	<p>TÍTULO DEL PROYECTO:</p> <p>PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)</p>	<p>FECHA:</p> <p>SEPTIEMBRE 2024</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>PLANO INFORMATIVO.USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS Y VEGETACIÓN.</p>	<p>Nº DE PLANO:</p> <p>PI_04</p>
--	--	--	--	--	--	--------------------------------------	--	----------------------------------



Legenda

Ámbito

- SUR-7
- UE-1

Edificaciones

Usos principales

- Deportivo
- Industrial
- Agrario
- Residencial
- Construcciones
- Otras construcciones



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:

Sofía Murciano Morte

Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 30 60 m

1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

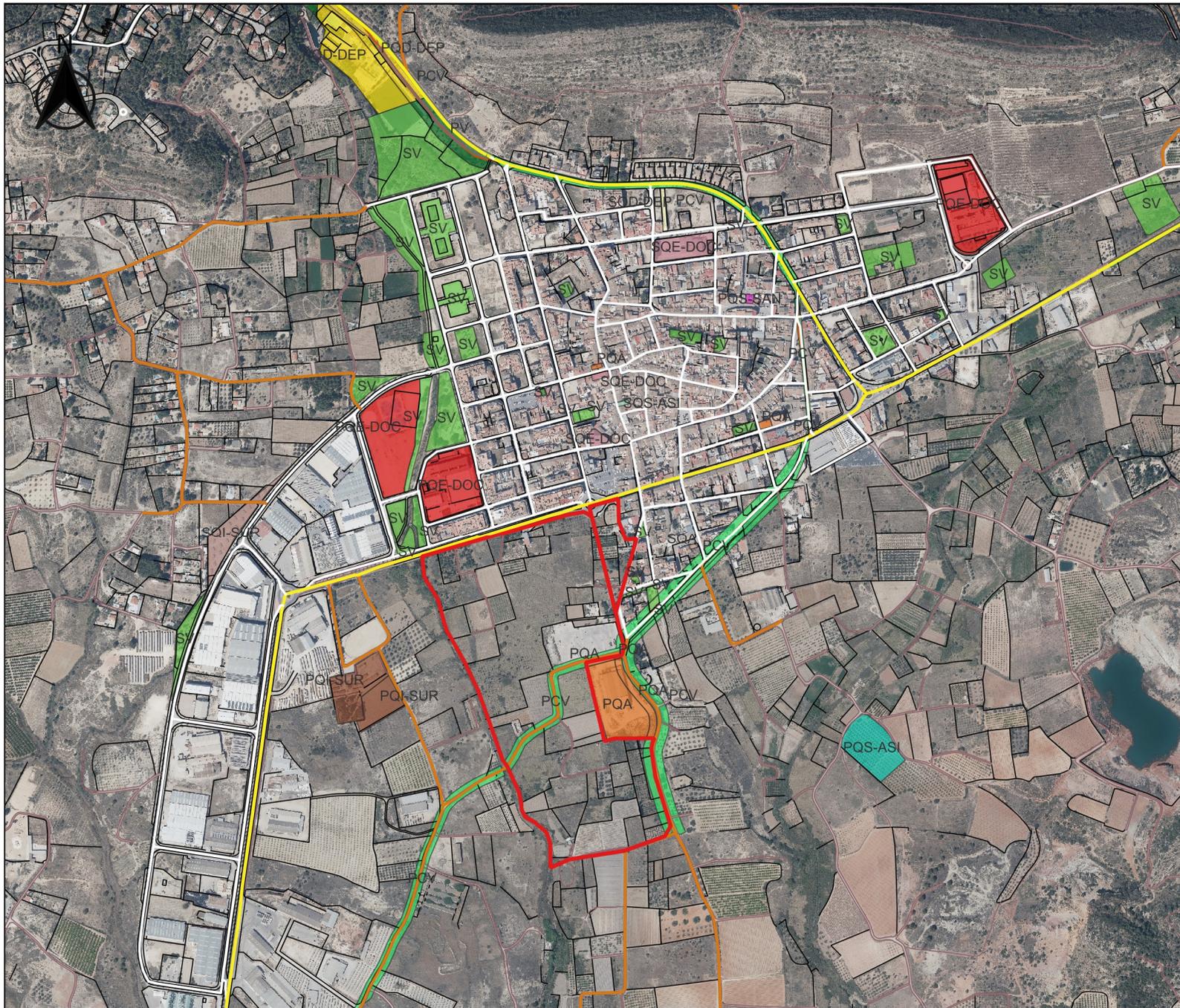
SEPTIEMBRE 2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO. EDIFICACIONES EXISTENTES.

Nº DE PLANO:

PI_05



Leyenda

Ámbito

SUR-7

UE-1

Cartografía 1:5.000

Red de comunicaciones

Construcciones lineales

Vías pecuaria

Cañada

Cordel

Vereda

Clasificación, zonificación y dotaciones

Dotaciones

Red primaria administrativo-institucional

Red primaria asistencial

Red primaria comunicaciones red viaria (dominio público)

Red primaria deportivo

Red primaria docente

Red primaria infraestructuras servicios urbanos

Red primaria sanitario

Red primaria zonas verdes

Red secundaria administrativo - institucional

Red secundaria asistencial

Red secundaria deportivo

Red secundaria docente

Red secundaria infraestructuras servicios urbanos

Red secundaria zonas verdes

Red viaria

Camino

Calle

Carretera autonómica/diputación



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE
VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:

Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 70 140 m

1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE
Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

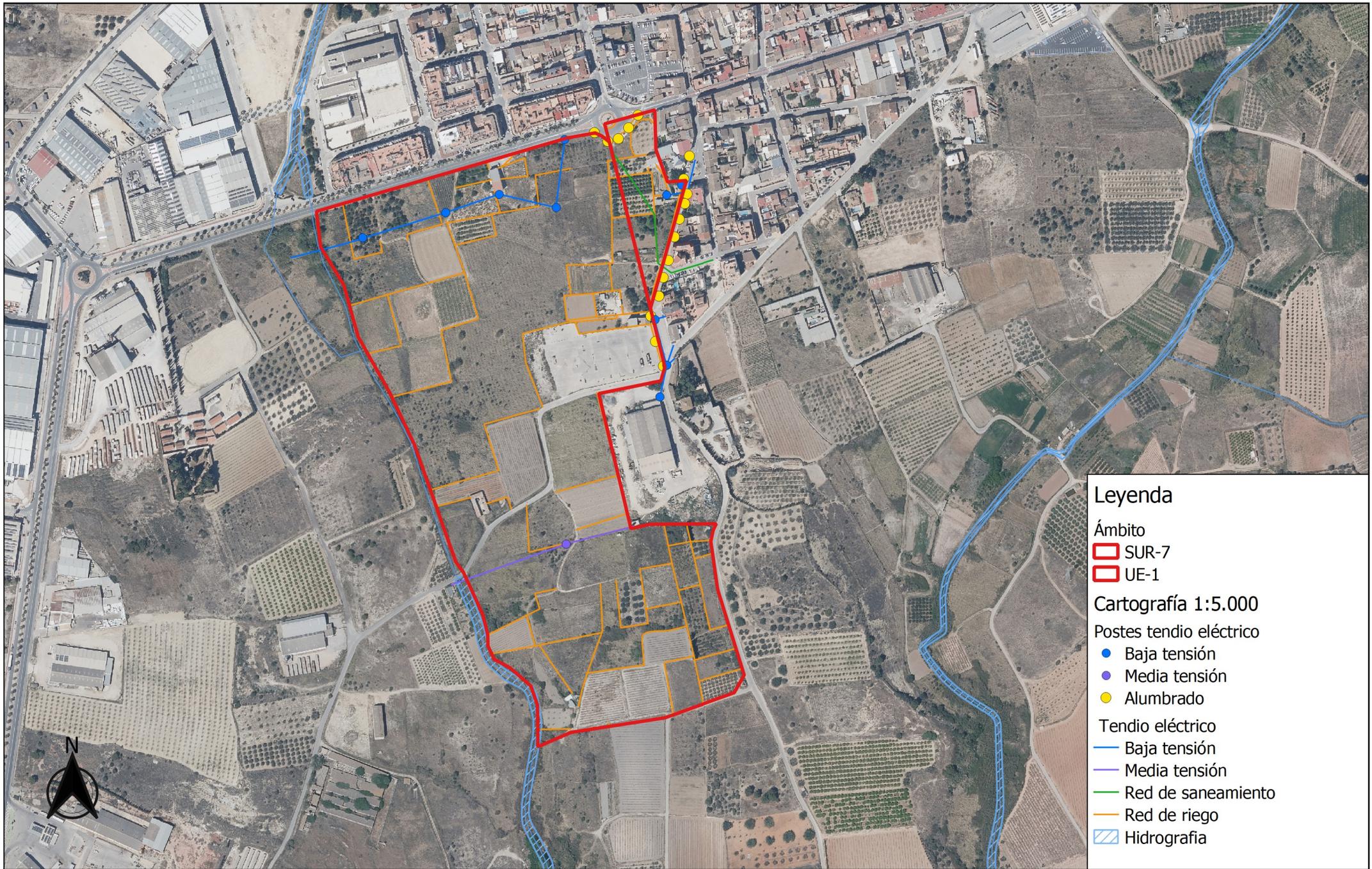
SEPTIEMBRE
2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO.
INFRAESTRUCTURAS, REDES
GENERALES Y DE SERVICIO.

Nº DE PLANO:

PI_06



Leyenda

Ámbito

- SUR-7
- UE-1

Cartografía 1:5.000

Postes tendio eléctrico

- Baja tensión
- Media tensión
- Alumbrado

Tendio eléctrico

- Baja tensión
- Media tensión
- Red de saneamiento
- Red de riego
- Hidrografía



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:

Sofia Murciano Morte

Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 30 60 m

1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

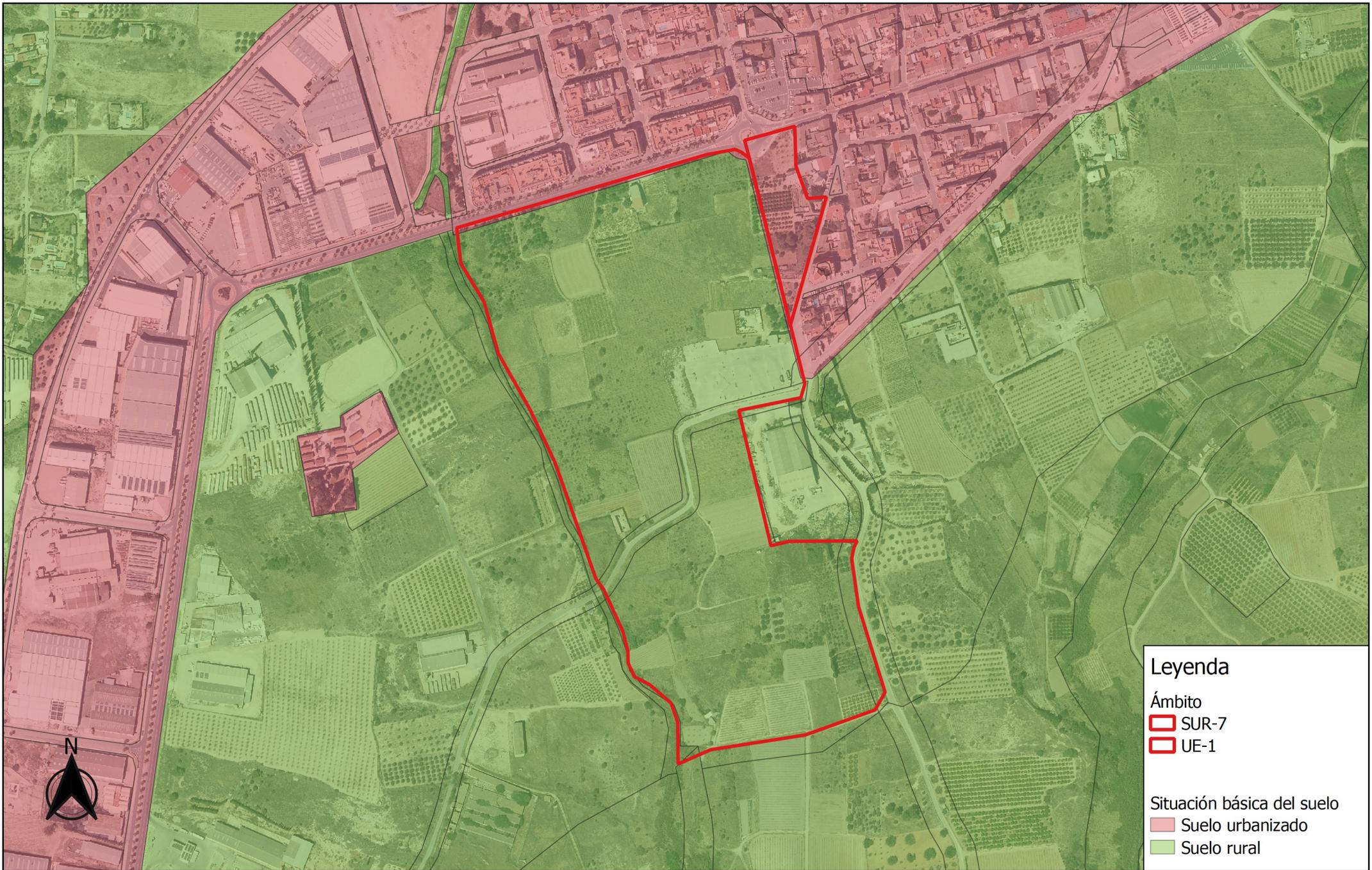
SEPTIEMBRE 2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO. AFECCIONES.

Nº DE PLANO:

PI_07



Legenda

Ámbito

 SUR-7

 UE-1

Situación básica del suelo

 Suelo urbanizado

 Suelo rural



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE
VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:



Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 30 60 m



1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE
Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

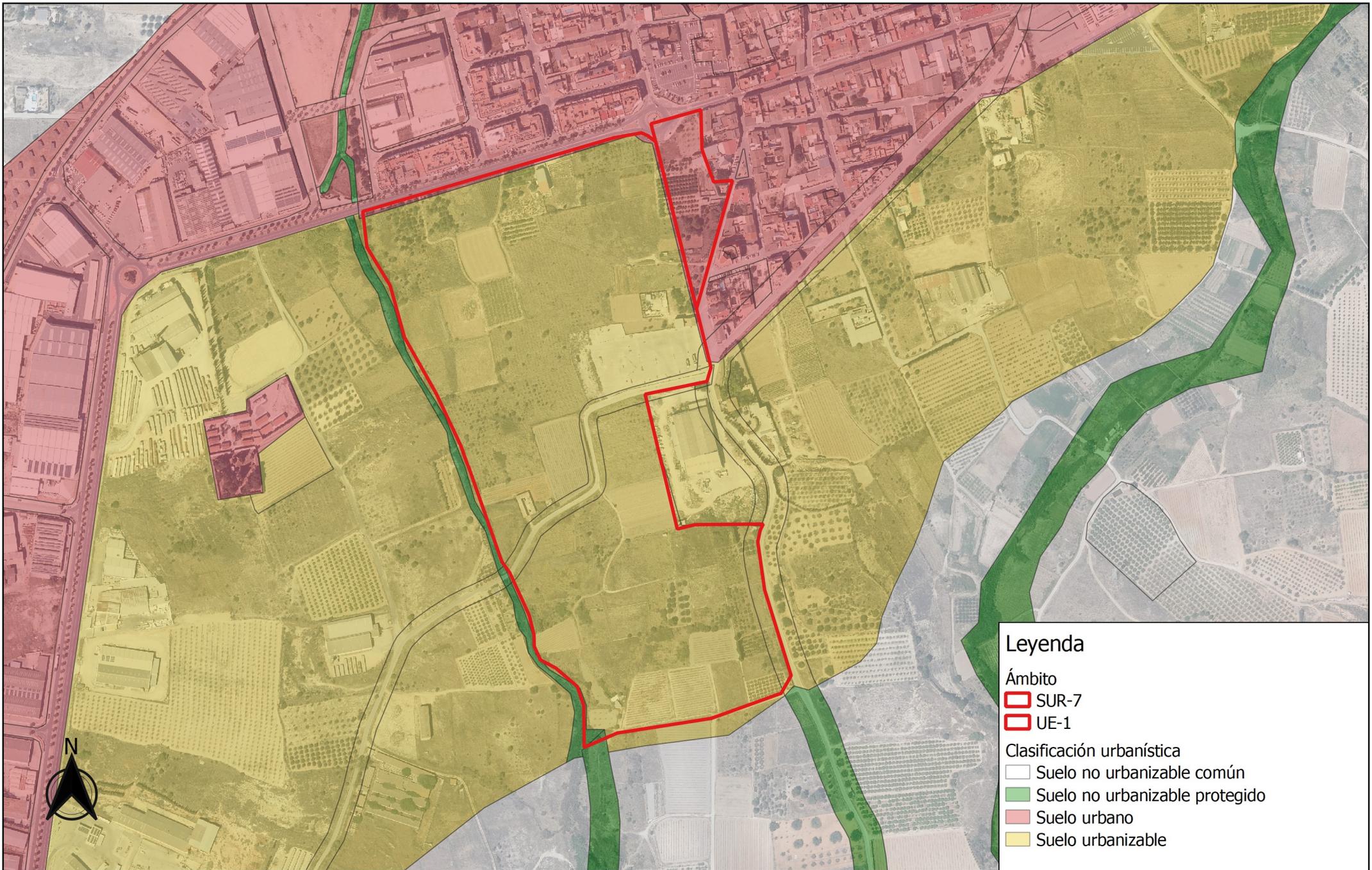
SEPTIEMBRE
2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO. SITUACIÓN
BÁSICA DEL SUELO.

Nº DE PLANO:

PI_08



Legenda

Ámbito

SUR-7

UE-1

Clasificación urbanística

Suelo no urbanizable común

Suelo no urbanizable protegido

Suelo urbano

Suelo urbanizable



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE
VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:

Sofia Murciano Morte
Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 30 60 m

1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE
Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

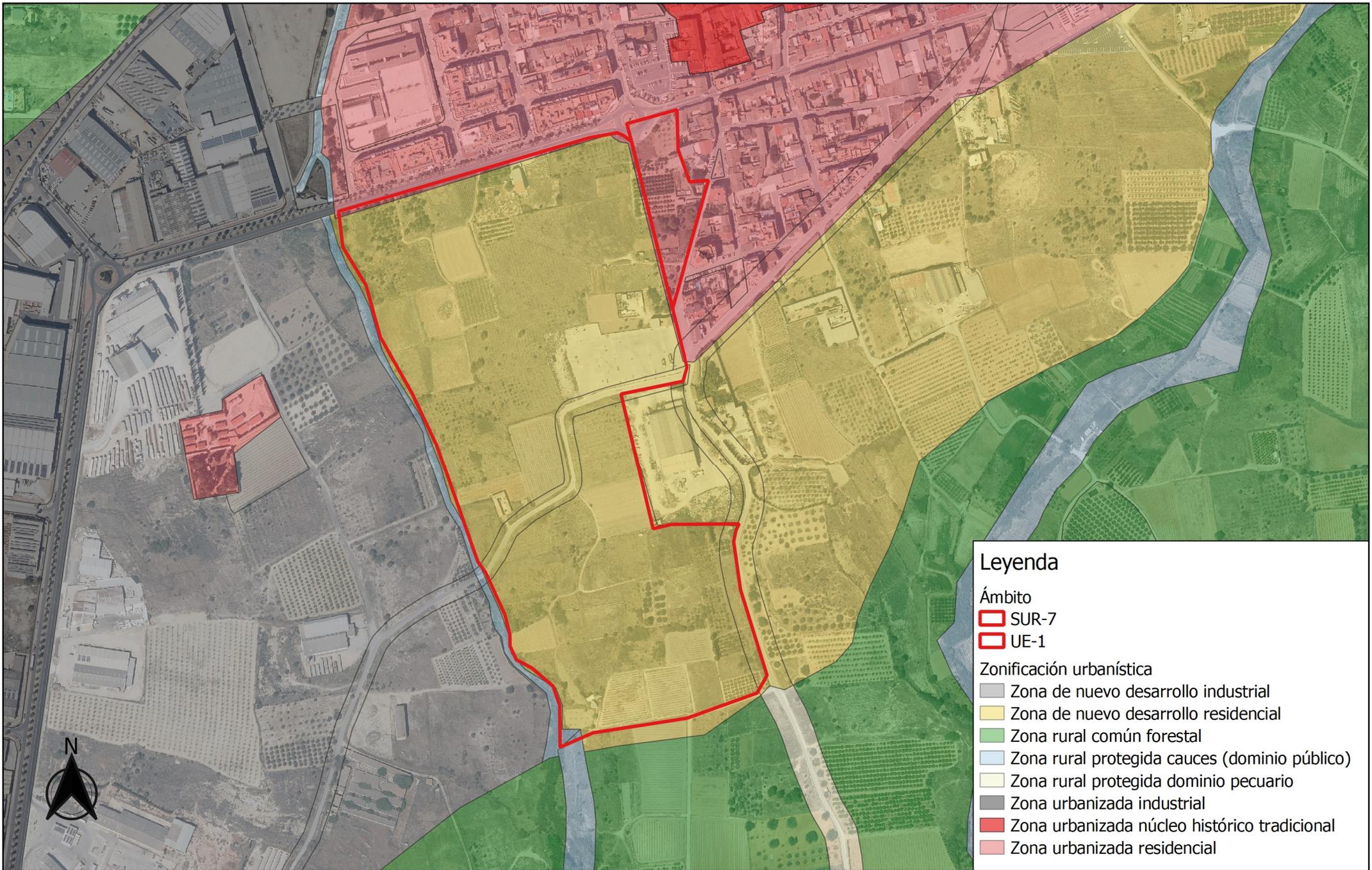
SEPTIEMBRE
2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN
EL PGOU VIGENTE.

Nº DE PLANO:

PI_09



Leyenda

Ámbito

SUR-7

UE-1

Zonificación urbanística

Zona de nuevo desarrollo industrial

Zona de nuevo desarrollo residencial

Zona rural común forestal

Zona rural protegida cauces (dominio público)

Zona rural protegida dominio pecuario

Zona urbanizada industrial

Zona urbanizada núcleo histórico tradicional

Zona urbanizada residencial



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE
VALENCIA

MÁSTER EN INGENIERÍA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



AUTOR:

Sofia Murciano Morte
Sofía Murciano Morte

ESCALA:

0 30 60 m
1:5.000

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE
Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

FECHA:

SEPTIEMBRE
2024

NOMBRE DEL PLANO:

PLANO INFORMATIVO.
ZONIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN
EL PGOU VIGENTE

Nº DE PLANO:

PI_10



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





ÍNDICE

Memoria justificativa

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
2.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	2
2.1.	Condicionantes	2
2.2.	Alternativas	4
2.2.1.	Alternativa 1.....	4
2.2.2.	Alternativa 2.....	8
2.2.3.	Alternativa 3.....	12
2.3.	Valoración de las alternativas	16
2.3.1.	Criterios para la valoración	16
2.3.2.	Asignación de pesos a los criterios: método AHP.....	17
2.3.3.	Análisis multicriterio.....	19
2.3.3.1.	Criterio económico.....	19
2.3.3.2.	Criterio ambiental.....	19
2.3.3.3.	Criterio social	20
2.3.3.4.	Criterio funcional.....	21
2.3.3.5.	Integración de los elementos previamente existentes.....	22
2.3.4.	Justificación de la solución adoptada.....	23
3.	ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	24
3.1.	Enfoque del Plan Parcial	24
3.2.	Delimitación del sector	24
3.3.	Cumplimiento de las fichas de planeamiento y gestión.....	25
3.3.1.	Superficie computable del sector (SCS)	25
3.3.2.	Edificabilidad.....	26
3.3.3.	Reserva de viviendas de protección pública (VPP)	26
3.3.4.	Tipología edificatoria	26
3.3.5.	Red primaria.....	26
3.3.6.	Área de reparto y aprovechamiento tipo	28
3.4.	Determinaciones orientativas del Plan General	28
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	28
4.1.	Reservas de suelo dotacional de la red secundaria	28
4.2.	Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas	29
4.3.	Dimensiones y características de la red viaria	30
4.4.	Aparcamientos.....	31
5.	UNIDADES DE EJECUCIÓN	32
6.	ÁREAS DE POSIBLE OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE.....	32
6.1.	Ámbito mínimo	32
6.2.	Supuestos.....	32
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	33



1. INTRODUCCIÓN

El presente documento engloba la descripción de las diferentes alternativas consideradas para la realización de la ordenación pormenorizada del ámbito de estudio. Incluye también la valoración de cada una de las alternativas a partir de criterios ponderados según su importancia, así como la justificación de la solución más adecuada. Finalmente, se estudia la delimitación de las unidades de ejecución, así como aquellas áreas que puedan ser objeto de un Estudio de Detalle.

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.1. Condicionantes

La zona de estudio presenta varios condicionantes a tener en cuenta a la hora de realizar la ordenación pormenorizada. A continuación, se muestra una breve descripción de cada uno de ellos, así como de su ubicación:

- I. Zona de policía del barranco de l'Algroix. Tal y como se ha expuesto en la Memoria Informativa, según el Real Decreto 665/2023 del 18 de julio, la zona de policía abarca 100 metros medidos horizontalmente a partir del cauce. A priori y según la normativa, *“las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional”* no están permitidas. Sin embargo, en el Plan General de Montserrat se propone la ejecución de red viaria dentro de la zona de policía.
Se tiene constancia de que a fecha 6 de julio de 2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emitió un informe tras una consulta realizada por el Ayuntamiento de Montserrat con motivo de la Evaluación Ambiental Estratégica, entendiéndose por tanto que la Confederación es concedora de este hecho y que lo aprueba.
Desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta que la única peligrosidad por inundación que existe en la zona de estudio es de tipo geomorfológica y que esta quedaría al margen izquierdo de la red viaria proyectada por el Plan General, se propone que el suelo que queda al margen derecho de la PRV-3 (1º y 2º tramo) (ver Figura 1) sea usado para alcanzar la edificabilidad si es necesario o conveniente de cara a la ordenación pormenorizada del sector SUR-7 LLAR JOVE. Lo proyectado en esta zona se diseñará tratando de evitar que actúe como una barrera hermética, de manera que permita los flujos de agua mediante calles con una direccionalidad y pendiente hacia el barranco.
En la zona que queda al margen izquierdo de la PRV-3 (tramo 1 y 2) se propone reservarla para infraestructura verde. De este modo, servirá para absorber posibles desbordamientos del cauce y creará una transición visual hacia la zona edificada.
- II. Zona de protección de la CV-405. Según la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana 6/1991 modificada por la Ley 14/2005, el 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, se establece una zona de protección de 25 metros de ancho medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Esto mismo se recoge en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Montserrat, en el que además se indica que en dicha zona de protección se cede parte del suelo para la ejecución del vial de servicio y Espacio Libre Viario (ELV).
- III. Vías pecuarias. En la zona de estudio existen dos vías pecuarias: el Cordel del Pantano de Poyos, con una anchura legal de 37,5 m y 12 m de ancho necesario, y la Vereda de Mojón Blanco, con una anchura legal y necesaria de 20 m. Siguiendo lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, se excluye de la superficie del sector SUR-7 LLAR JOVE la franja de 12 m que se



corresponde con el ancho necesario del Cordel del Pantano de Poyos, quedando clasificada como SNUP. La anchura restante (25,5m) queda repartida en dos mitades entre los sectores Llar Jove y Suaira, dando lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a favor de la administración titular de tales bienes, de forma que dentro del sector solo queda una superficie de ancho 12,75 m proveniente del Cordel del Pantano de Poyos. A pesar de que la propia vía pecuaria quede fuera del sector, en todo momento se procurará su integración visual.

Respecto a la Vereda del Mojón Blanco, el Plan General de Montserrat propone la modificación de su trazado para que discurra de manera paralela al viario de red primaria proyectado. De esta forma, el trazado modificado discurrirá por parte del Cordel del Pantano de Poyos y será paralelo al PRV-1 (1º y 2º tramo) (ver Figura 1), La reducción en la superficie de la vía pecuaria respecto del trazado original implicará las compensaciones que determine la Conselleria titular de los terrenos afectados.

- IV. Integración de las edificaciones. Se respetarán aquellas construcciones que cumplan con los usos establecidos conforme al nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes. Teniendo en cuenta esto y analizando las construcciones existentes, ninguna de ellas cumple dichos criterios puesto que aquellas que sí que cumplen con los usos establecidos, no cumplen con las alineaciones.
- V. Red viaria. Se tratará de dotar tanto al sector SUR-7 como a la UE-1 de viales perimetrales y se seguirá, en la medida de lo posible, la propuesta de red viaria expuesta en el Plan General de Montserrat, ejecutándose el viario PRV-1 (2º tramo), PRV-3 (1º y 2º tramo) y PRV-5, así como las glorietas G.4 y G.5. (ver Figura 1)
- VI. Suministros. Respecto a la red de suministros:
 - Red de abastecimiento de agua potable. Se realizarán las conexiones necesarias con la red existente.
 - Red de saneamiento. Se realizarán las conexiones a los sistemas públicos existentes de saneamiento y depuración. Se deberá cubrir el objetivo imprescindible de suplementar las infraestructuras públicas existentes en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes.
 - Red eléctrica. Siguiendo lo establecido en el Plan General, en todos los sectores de nuevo desarrollo las líneas serán enterradas.
 - Red de riego. En el ámbito de estudio existe una extensa red de riego mediante acequias. Toda ella será demolida dado que únicamente da servicio a campos sobre los que se realizará la ordenación pormenorizada.



Figura 1. Propuesta de red viaria. Fuente: Plan General de Montserrat.

2.2. Alternativas

2.2.1. Alternativa 1

Esta alternativa se desarrolla siguiendo la premisa de utilizar los parámetros mínimos o máximos establecidos en las ordenanzas de la zona a la que pertenece el ámbito de estudio. Con esta idea, se han desarrollado manzanas de un ancho igual a dos veces la profundidad edificatoria máxima y un patio interior de entre 9 y 10 metros de ancho.

A continuación se describe la Alternativa 1 a partir de los diferentes elementos que la forman:

Red viaria

La idea de diseñar según los parámetros mínimos o máximos ha determinado la disposición de la red viaria, especialmente de la red viaria transversal (dirección este-oeste). La distancia entre manzanas en este sentido es de entre 8 y 12 metros, de manera que existen calles únicamente peatonales o ciclopeatonales y otras por las que sí que está permitido el tránsito de vehículos rodados, como es el caso de las vías situadas entre las manzanas 4 y 6 (ver Figura 2), de sentido único y entre las 12 y 16, de doble sentido. Cabe destacar que para el diseño de la vía situada entre las manzanas 4 y 6 se ha hecho uso de lo especificado en el apartado 4.3 *Dimensiones y características de la red viaria*, concretamente en el apartado c): “En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en el punto a)” puesto que mide 12,8 m de ancho y según el punto 2.5 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, para un IEB de la UE-1 NUEVA de $1,79 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y de $0,99 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ en el sector SUR-7 LLAR JOVE, la anchura mínima de los viales de sentido único es de 16 metros y de 20 metros para viales de doble sentido.

En cuanto a la red viaria longitudinal (dirección norte-sur), se ha dado continuidad a la Calle Metge Manuel Llobart y a la Avenida dels Alcalans situadas al norte del sector con viales de doble sentido. Además, se ha respetado la propuesta de red viaria



realizada en el Plan General de Montserrat, en el que se propone la realización de dos glorietas en el interior del sector, y una red viaria de doble sentido que lo rodea, con el objetivo de conectar el sector con el resto del municipio.

Respecto a la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, se han respetado las alineaciones propuestas en los Planos de Ordenación del Plan General Estructural de Montserrat. También se ha proyectado la ejecución de la Avenida Río Magro, al oeste de la UE-1 y este del sector SUR-7. Actualmente el ramal sur de la glorieta de la que parte esta avenida ya se encuentra ejecutado, pero no así el propio vial.

Equipamientos

Tal y como se indica en las fichas de planeamiento y gestión del Plan General de Montserrat, la ejecución del sector SUR-7 LLAR JOVE debe de tener en cuenta la reserva de 17.500 m² de suelo para uso educativo secundario. Al tratarse del único equipamiento del sector, se ha decidido mantener todo este suelo en una misma manzana a pesar de sus dimensiones. Esta reserva se encuentra al noreste del sector SUR-7 con el fin de que se encuentre próxima al casco urbano y a otros sectores colindantes ya edificados. Además, se ha tenido en cuenta que en el pasado existió en esta zona una edificación con uso educacional, concretamente, en la edificación nº 6 según el *Documento Nº1. Memoria informativa* se ubicó el colegio público de infantil y primaria “Evaristo Calatayud”.

Suelo de uso residencial y terciario

La mayor parte de las manzanas se destinan al uso residencial. En este caso, se han diseñado edificaciones de dos pisos y ático retranqueado 3 metros de la alineación principal del edificio. La mayor parte de estas manzanas cuentan con planta baja de uso residencial, dado la alta edificabilidad residencial a cubrir por el sector. Para registrar de manera realista la edificabilidad que se consume en las plantas bajas, se ha contabilizado únicamente el 80% de su superficie, suponiendo que el 20% restante se utiliza para el acceso, portal, ascensores y escaleras, cuartos de máquinas, cuartos de basuras, etc. del propio edificio.

Las zonas de uso terciario se ubican en las plantas bajas de los edificios residenciales. Hay que tener en cuenta que, con el fin de ajustar tanto la edificabilidad residencial máxima como la terciaria, y siguiendo los métodos y la estética existente en las edificaciones de la zona, muchas de las plantas bajas son residenciales. Por tanto, el criterio llevado a cabo para elegir la ubicación de las zonas terciarias se ha basado en dos ideas: por un lado, la de tratar de agotar la edificabilidad terciaria máxima establecida en el Plan General. Por otro lado, se ha priorizado que este uso terciario se encuentre cercano a las áreas donde se puede dar mayor ocio, como son los alrededores de la reserva de suelo de uso educacional. De esta manera, se podrán establecer negocios relacionados con el uso educacional, como son: papelerías, imprentas, bares, restaurantes, etc.

Zonas verdes

Al igual que para las zonas terciarias, en este caso se ha buscado que existan áreas de juego o jardines en las proximidades de la reserva de uso educacional con el fin de que estudiantes y profesores puedan hacer uso de ellas. Las zonas verdes más grandes encuentran al oeste (VJ-2) (ver Figura 2) y al sur (VJ-1) del ámbito de estudio, puesto que son las que quedan fuera de la red viaria propuesta y más próximas a otros sectores sin urbanizar. Además, en el caso del jardín VJ-1, se ha decidido disponer en esa



ubicación una zona verde dado que se encuentra en la zona de policía del barranco de l'Algroix, existiendo los condicionantes explicados en el punto primero del apartado 2.1 *Condicionantes* de este mismo documento.

Respecto a la zona verde VA-3, se ha decidido esta ubicación dado que se trata de un punto por el que anteriormente pasaba la Vereda del Mojón Blanco. En el Plan General se propone la modificación de su trazado, sin embargo, se ha querido establecer en este punto de su antiguo trayecto una zona verde con el fin de hacer referencia al uso de tránsito ganadero que tuvo anteriormente. El trazado de esta vía pecuaria se ha modificado para que discurra en paralelo con el viario de red primaria proyectado en el Plan General, la reserva de esta red primaria se encuentra señalada en morado al sur del sector. Con el fin de integrar las vías pecuarias en el entorno urbano se han propuesto las zonas verdes VA-5 Y VJ-1.

Conclusiones y resultados

En definitiva, la Alternativa 1 de este Plan Parcial queda definida por:

- 28 edificaciones (o 13 manzanas abiertas y 2 manzanas cerradas) de uso residencial. De estas, 2 se encuentran en la UE-1 NUEVA, ambas manzanas cerradas. Las 26 edificaciones restantes se encuentran en el sector SUR-7 LLAR JOVE, de ellas, 22 edificaciones tienen un uso totalmente residencial, con planta baja, dos pisos y ático retranqueado 3 metros respecto a la alineación principal; y 4 de ellas tienen planta baja de uso terciario, y dos pisos y ático de uso residencial.
- Una manzana como reserva de uso educativo Secundario (ESO), de 17.730,24 m² de suelo.
- 7 zonas verdes. Dos de ellas clasificadas como jardín (VJ) por apartado 3.2 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, y cinco clasificadas como área de juego (VA).

Respecto a los condicionantes indicados en el apartado 2.1, la Alternativa 1:

- Propone una reserva de infraestructura verde en la zona de policía, al margen izquierdo de la red viaria PRV-3 (ver Figura 1) propuesta en el Plan General. Al margen derecho de esta se propone la construcción de edificios, repercutiendo negativamente en la capacidad absorbente del suelo debido a su sellado.
- Mantiene la zona de protección de la CV-405, en la que se sigue la propuesta realizada en el Plan General de Montserrat en el que se indica que se cede parte de este suelo para la ejecución de vial de servicio y espacio libre viario. Si bien es cierto que se ha representado de color verde, esta no computa como zona verde dado que no cumple con las dimensiones mínimas requeridas.
- Mantiene las modificaciones de trazado de las vías pecuarias propuestas por el Plan General de Montserrat. Además, propone realizar una zona verde en uno de los puntos del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco con el fin de hacer referencia al paso histórico de una vía pecuaria.
- No integra ninguna de las edificaciones existentes, puesto que no se ajustan a los parámetros establecidos por el planeamiento estructural ni a sus alineaciones
- Cumple con la propuesta de Red Viaria que se realiza en el Plan General de Montserrat. Además, añade dos viales longitudinales (de norte a sur) más, que están alineados con los existentes en los sectores contiguos. Respecto a los viales transversales (de este a oeste), propone realizar dos (además de los ya propuestos en el Plan General) en el interior del sector, uno de sentido único y

otro de doble sentido. En la unidad de ejecución UE-1 NUEVA se ejecuta la Avenida del Río Magro, siendo esta una condición de desarrollo indicada en la ficha de planeamiento y gestión de esta unidad de ejecución.

- Se ejecutan las actuaciones requeridas en lo que a redes de suministros se refiere.

Además, también destaca:

- Disposición de calles peatonales o ciclopeatonales entre los siguientes grupos de manzanas: 3A, 3B, 4A y 4B; 6A, 6B, 7A y 7B; 5A y 5B; 8A y 8B; 10, 11 y 12; 13, 14 y 15; 16 y 17; 18 y 19; 20A, 20B, 21A y 21B.
- El vial de sentido único situado entre las manzanas 4A, 4B, 5B y 6A, 6B, 8A tiene una dimensión un 20% inferior a la establecida en el punto a) del apartado 2.5 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, haciendo uso de lo especificado en el punto c) del mismo apartado.
- Las plantas bajas de las edificaciones tienen generalmente uso residencial, a excepción de las manzanas 5A, 5B, 8A y 8B, cuyas plantas bajas son de uso terciario.

La Figura 2 recoge la ordenación pormenorizada propuesta en la Alternativa 1:

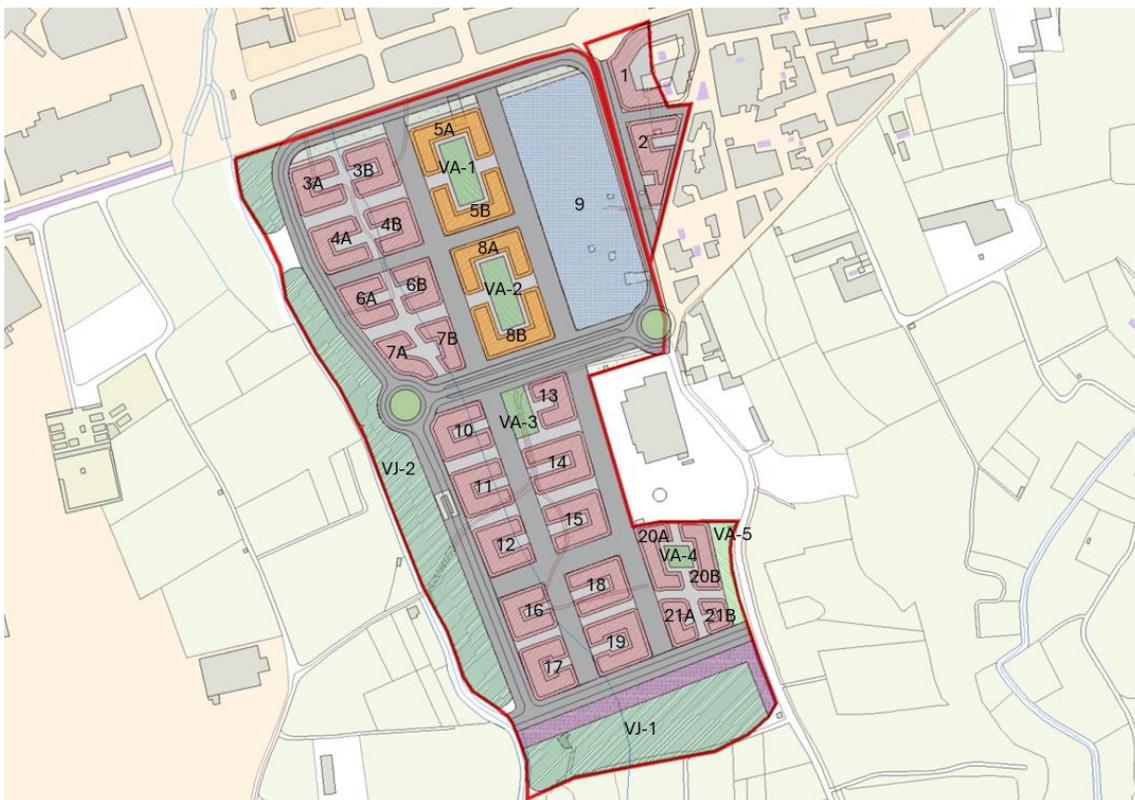


Figura 2. Ordenación pormenorizada de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia

En la *Tabla 1 del Anexo IV. Cálculo de los estándares urbanísticos*, se muestra una tabla en la que se resumen las superficies y la cantidad de edificabilidad que consume cada manzana.

En la siguiente tabla se presenta el cumplimiento de los estándares en cuanto a la edificabilidad máxima establecida en el Plan General de Montserrat, y en cuanto a las dotaciones mínimas establecidas por la normativa urbanística vigente. Cabe destacar

que la única exigencia que se da en la UE-1 NUEVA es la edificabilidad máxima residencial, por lo que no se ha indicado otra exigencia en la tabla.

Tabla 1. Justificación de los estándares urbanísticos de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS						
Parámetros			Exigencia	Alternativa 1	Cumplimiento	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	Residencial	UE-1	17.323,27	14.840,35	85,67%	Sí
		SUR-7	161.857,20	149.324,75	92,26%	Sí
	Terciaria	SUR-7	8.518,80	7.152,25	83,96%	Sí
Zonas verdes mínimas			24.619,33	34.963,58	142,02%	Sí
Equipamientos (Según PG)			17.500,00	17.730,24	101,32%	Sí

2.2.2. Alternativa 2

Para realizar la ordenación pormenorizada de esta segunda alternativa se propone utilizar manzanas más grandes, reduciendo así el suelo destinado a red viaria y aprovechándolo para tratar de agotar la edificabilidad máxima establecida y, sobre todo, para ampliar las zonas verdes. Si bien es cierto que en la Alternativa 1 se cumple con el mínimo de suelo destinado a zonas verdes, estas se encuentran muy localizadas.

Red viaria

En esta alternativa, la red viaria se reduce. Se sigue manteniendo la propuesta realizada en el Plan General de Montserrat acerca de la Red viaria inscrita del sector, la cual propone llevar a cabo dos glorietas y un viario perimetral que conecte el sector con el resto del municipio. Adicionalmente y al igual que en la Alternativa 1, se propone un viario longitudinal (de norte a sur) de doble sentido que dé continuidad a la Calle Metge Manuel Llombart y a la Avenida dels Alcalans situadas al norte del sector. Del mismo modo, se propone ejecutar la Avenida Río Magro que se encuentra entre el sector SUR-7 LLAR JOVE y la unidad de ejecución UE-1 NUEVA. En cuanto al viario transversal (de este a oeste) se propone únicamente (adicionalmente al propuesto en el Plan General) un vial de doble sentido entre las manzanas 13 y 16 hasta llegar a la manzana 19A (ver Figura 4). A diferencia de la Alternativa 1, se elimina el vial transversal de sentido único situado en la mitad norte del sector SUR-7.

La ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución UE-1 se mantiene igual al propuesto en la Alternativa 1 dado el bajo margen de maniobra que se tiene debido a las reducidas dimensiones de la unidad.

Equipamientos

Al igual que en la Alternativa 1, se ubica la reserva de 17.500 m² de suelo de uso educativo secundario al noreste del sector SUR-7 LLAR JOVE con el fin de que también se encuentre próximo a otros sectores residenciales del municipio. Además, como se ha comentado anteriormente, en parte de la zona destinada se ubicó el colegio público de infantil y primaria “Evaristo Calatayud”.

Suelo de uso residencial y terciario

Como ya ocurría en la Alternativa 1, la mayor parte de las manzanas se destinan al uso residencial, con edificaciones de dos pisos y ático retranqueado 3 metros de la alineación principal del edificio.

Respecto a las zonas de uso terciario, se ha seguido la idea utilizada en la Alternativa 1 de ubicarlas en el entorno de la reserva de suelo de uso educativo, con el fin de que en ellas se puedan desarrollar los negocios y actividades ligadas a las necesidades del

alumnado y profesorado. En la Alternativa 2 se ha considerado extender el uso terciario a otras zonas del ámbito de estudio para evitar la concentración de actividades en un único punto del sector, por ello, se han destinado las plantas bajas de las manzanas 14, 17 y 18 (ver Figura 4) a este uso. De esta forma se ha conseguido además agotar una mayor edificabilidad de uso terciario que en la Alternativa 1.

Zonas verdes

La reducción de la superficie destinada a los viales ha permitido aumentar los metros cuadrados de suelo destinados a zonas verdes, de manera que no solo se han mantenido las zonas verdes de la Alternativa 1, sino que se han propuesto nuevas zonas verdes, aumentando la superficie total hasta alcanzar el 160% de las exigencias de zonas verdes mínimas establecidas en el Real Decreto 1/2021.

Cabe destacar que en la Alternativa 2 se ha tratado de ubicar cubierta vegetal en las zonas edificadas situadas al margen derecho de la PRV-3 (ver Figura 1) que se encuentran en la zona de policía del barranco de l'Algroix (VJ-1, VA-5 y VA-6), con el fin de mejorar la absorción y la permeabilidad del terreno en esa zona.

Con el fin de obtener una solución sostenible y capaz de enfrentarse a los problemas medioambientales que más preocupación causan hoy en día, se ha utilizado la *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático*, publicada por la Generalitat Valenciana en 2023. Esta guía busca combinar las soluciones basadas en la naturaleza junto con actuaciones relacionadas con la movilidad, habitabilidad del espacio público, energía y sistemas urbanos de drenaje sostenible con el fin de conseguir una ciudad sostenible y adaptada al cambio climático. En relación a las zonas verdes, propone conseguir una ciudad más sostenible en el marco del cambio climático en cuatro direcciones:

- a) Una ciudad eficiente, mediante la implantación de elementos verdes en el tejido urbano que ayuden a reducir el efecto de isla de calor gracias a la propia vegetación y a las zonas de sombra que generan.
- b) Una ciudad permeable, mediante la integración de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que ayuden a gestionar el agua y la inundación pluvial mediante la infiltración, retención y gestión sostenible del agua.
- c) Una ciudad sostenible, mediante el diseño de espacios confortables, verdes, peatonales y sin ruido que actúen como lugar de encuentro entre los vecinos.
- d) Una ciudad saludable, en la que los ciudadanos se encuentren cerca de árboles y espacios verdes que colaboren en una buena salud mental y física de las personas.

Con el fin de alcanzar todos estos objetivos, la guía hace referencia a la regla denominada "3-30-300", basada en lo siguiente:

- 3 – Todo el mundo debería poder ver al menos 3 árboles desde su casa y su lugar de trabajo o estudio.
- 30 – Debería existir un 30% de cubierta verde en cada barrio.
- 300 – La distancia máxima a la zona verde de alta calidad más cercana debería ser de 300 metros.

Si bien es cierto que la cubierta verde no alcanza el 30% del sector, se podría alcanzar este objetivo mediante la implementación de vegetación en el propio viario. Para ello, se ha dotado al sector de viales anchos, muchos de ellos peatonales, en los que poder disponer de arbolado. Además, la superficie de cubierta vegetal también se puede

incrementar mediante la implantación de fachadas y techos verdes, especialmente podría darse en parcelas de edificios públicos como es el caso de la manzana 11, destinada a un uso educacional Secundario (ESO). A continuación, se muestra la viabilidad de esta estrategia de actuación, que se ha calculado siguiendo la *Tabla 16. Viviendas Ensanche Tipo 2*. de la Guía.

Se ha escogido esta tabla de referencia dado que es la que más se asemeja a los parámetros del presente Plan Parcial:

Tabla 2. Comparativa vivienda tipo 2 - Alternativa 2. Fuente: Guía de urbanización sostenible en el marco del Cambio Climático.

Parámetro	Vivienda Ensanche Tipo 2	Alternativa 2
IER (m2t/m2s)	0,75	≈0,95
IET (m2t/m2s)	0,1	≈0,05
Tamaño parcela (m2)	350	250-300
Nº máximo de plantas	4	Pb+2+(ático)

En el caso de estudio no se proporciona el índice de edificabilidad residencial (IER) ni el índice de edificabilidad terciaria (IET), sin embargo, las fichas de planeamiento y gestión sí que proporcionan la edificabilidad máxima residencial y terciaria. Extrapolando estos resultados y teniendo en cuenta que el índice de edificabilidad bruta es la suma de los dos anteriores (IEB = IET + IER) se obtienen unos valores aproximados a los indicados en la tabla.

Teniendo esto en cuenta y considerando un 25m² de suelo de zona verde por cada 100 m² de techo residencial, se concluye que cumplir con la regla de un 30% de cubierta verde en el sector es viable aplicando estrategias de vegetación en solución mixta, es decir, en parcela y viario. En el caso de esta tipología edificatoria es difícil implantar cubierta verde en parcelas debido a que no existe suelo libre de edificación, por lo que se propone implantar fachadas o techos verdes, especialmente en edificios de uso públicos. La implementación de vegetación en viario es más sencilla, sobre todo teniendo en cuenta la propuesta de una gran cantidad de calles peatonales en esta alternativa y las dimensiones de estas.

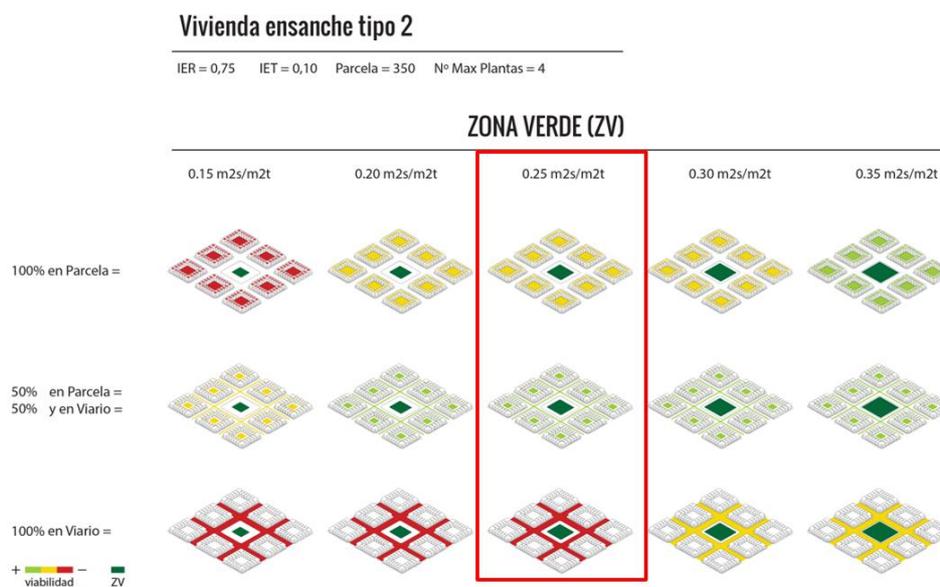


Figura 3. Tabla 16. Vivienda Ensanche Tipo 2. Fuente: Guía de urbanización sostenible en el marco del Cambio Climático.



Conclusiones y resultados

En definitiva, la Alternativa 2 de este Plan Parcial queda definida por:

- 21 edificaciones de uso residencial, de las cuales solo 4 son manzanas completamente cerradas, dos en la UE-1 NUEVA y otras dos en el sector SUR-7 LLAR JOVE. De las 21 manzanas, 16 son completamente residenciales (incluyendo planta baja, dos pisos y ático residencial), y 5 tienen planta baja de uso terciario y dos plantas y ático de uso residencial.
- Una manzana como reserva de uso educativo Secundario (ESO), de 17.730,24 m² de suelo.
- 13 zonas verdes. Cinco de ellas clasificadas como jardín (VJ) por apartado 3.2 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, y ocho clasificadas como área de juego (VA).

Respecto a los condicionantes indicados en el apartado 2.1, la Alternativa 2:

- Propone una reserva de infraestructura verde al margen izquierdo de la PRV-3 (ver Figura 1). Al margen derecho se propone la construcción de edificios, tal y como se sugiere en el Plan General, sin embargo, estos están orientados de forma que en la parte más cercana al barranco se encuentran zonas verdes (VJ-1, VA-5 y VA-6) con el fin de mantener un terreno permeable.
- Respeta la zona de protección de la CV-405, en la que se mantiene la propuesta realizada en el Plan General de Montserrat en el que se indica que se cede parte de este suelo para la ejecución de vial de servicio y espacio libre viario. Si bien es cierto que se ha representado de color verde, esta no computa como zona verde dado que no cumple con las dimensiones mínimas requeridas.
- Mantiene las modificaciones de trazado de las vías pecuarias propuestas por el Plan General de Montserrat. Además, propone realizar una zona verde en uno de los puntos del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco con el fin de hacer referencia al paso histórico de una vía pecuaria. Esta zona verde se ha aumentado respecto a la Alternativa 1.
- No integra ninguna de las edificaciones existentes, puesto que no se ajustan a los parámetros establecidos por el planeamiento estructural ni a sus alineaciones.
- Mantiene la propuesta de Red Viaria que se realiza en el Plan General de Montserrat. Además, añade dos viales longitudinales (de norte a sur) más, que están alineados con los existentes en los sectores contiguos. Respecto a los viales transversales (de este a oeste), propone realizar un vial de doble sentido, eliminando el vial de sentido único situado en la Alternativa 1 en la mitad norte del sector SUR-7. En la unidad de ejecución UE-1 NUEVA se ejecuta la Avenida del Río Magro.
- Se ejecutan las actuaciones requeridas en lo que a redes de suministros se refiere.

Además, también destaca:

- Disposición de calles peatonales o ciclopeatonales entre los siguientes grupos de manzanas: 3, 4, 5, 6 y 7; 8, 9A, 9B y 10; 12 y 13; 14 y 15; 16A y 16B; 17 y 18; 19A y 19B.
- Las plantas bajas de las edificaciones tienen generalmente uso residencial, a excepción de las manzanas 9A, 9B, 14, 17 y 18, cuyas plantas bajas tienen un uso terciario.

La Figura 4 recoge la ordenación pormenorizada propuesta en la Alternativa 2:

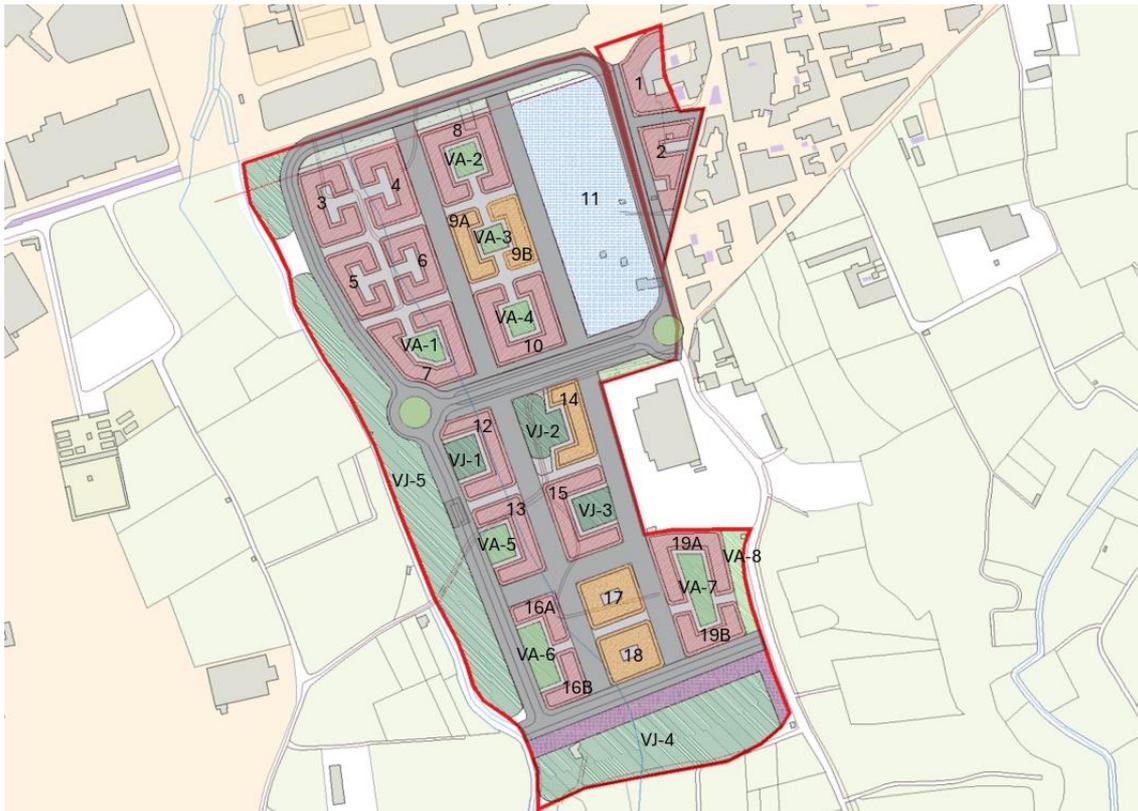


Figura 4. Ordenación pormenorizada de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia

En la *Tabla 2 del Anexo IV. Cálculo de los estándares urbanísticos*, se muestra una tabla en la que se resumen las superficies y la cantidad de edificabilidad que consume cada manzana:

En la siguiente tabla se presenta el cumplimiento de los estándares en cuanto a la edificabilidad máxima establecida en el Plan General de Montserrat, y en cuanto a las dotaciones mínimas establecidas por la normativa urbanística vigente.

Tabla 3. Justificación de los estándares urbanísticos de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS						
Parámetros			Exigencia	Alternativa 2	Cumplimiento	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)	Residencial	UE-1	17.323,27	14.840,35	85,67%	Sí
		SUR-7	161.857,20	150.895,88	93,23%	Sí
	Terciaria	SUR-7	8.518,80	7.960,99	93,45%	Sí
Zonas verdes mínimas			24.619,33	39.764,01	161,52%	Sí
Equipamientos (Según PG)			17.500,00	17.730,24	101,32%	Sí

2.2.3. Alternativa 3

La Alternativa 3 se basa en la Alternativa 2 pero introduciendo viario transversal en la parte norte del sector. Para compensar esta disminución de edificabilidad, se modifica la morfología de las edificaciones ubicadas en otras zonas del sector.

Red viaria

Como se ha comentado, la idea principal de esta alternativa es la de incluir más viario transversal en la parte norte del sector. Para ello, se propone la ejecución del vial situado



entre las manzanas 5, 6, 11A, 11B y las manzanas 7, 8, 12A y 12B (ver Figura 5). Cabe destacar que para su diseño se ha hecho uso de lo especificado en el apartado 4.3 *Dimensiones y características de la red viaria*, concretamente en el apartado c): “*En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en el punto a)*” puesto que mide 12,8 metros de ancho y según el punto 2.5 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, para un IEB de la UE-1 NUEVA de 1,79 m²/m²s y de 0,99 m²/m²s en el sector SUR-7 LLAR JOVE, la anchura mínima de los viales de sentido único es de 16 metros y de 20 metros para viales de doble sentido.

La existencia de este vial también resulta positiva de cara a la ubicación de nuevas plazas de aparcamiento públicas ya que, como se explica numéricamente en el apartado 0 del presente documento, al tratarse de un sector de uso dominante residencial se espera que albergue a numerosos habitantes y por tanto que haya que disponer de suficientes plazas de aparcamiento.

El resto de la red viaria se mantiene igual a la Alternativa 2.

Equipamientos

Al igual que en el resto de alternativas, se reserva una manzana para uso educativo Secundario tal y como se especifica en la ficha de Planeamiento del sector SUR-7 LLAR JOVE. Esta manzana se ubica en la misma zona que en el resto de alternativas, al noreste del sector, dada su cercanía a otros sectores residenciales y su uso pasado como colegio público de infantil y primaria.

Suelo de uso residencial y terciario

Al tratarse de un sector principalmente residencial, la mayoría de las edificaciones están destinadas a este uso. Todas las manzanas de uso residencial están compuestas por planta baja, dos pisos y un ático retranqueado 3 metros respecto a la alineación del edificio.

Todas las manzanas tienen planta baja de uso residencial a excepción de las manzanas 6, 7, 8, 11A, 11B, 12A, 12B y 18, cuya planta baja está destinada al uso terciario. Esto es así debido a la proximidad de la mayoría de estas manzanas al futuro instituto de secundaria ubicado en la manzana 14.

Zonas verdes

La ejecución del vial en la mitad norte del sector ha provocado la disminución de la superficie total de zonas verdes respecto a la Alternativa 2, sin embargo, se sigue superando el mínimo establecido por el Real Decreto 1/2021 hasta alcanzar el 155%. Las zonas verdes se han reubicado respecto a las alternativas anteriores, y cabe destacar que en la Alternativa 3 muchas de ellas se presentan en la zona edificada de la zona de policía del barranco de l'Algroix más cercana al propio barranco (VA-1, VJ-1, VA-5 y VA-6). Con esto se pretende mejorar la absorción y la permeabilidad del terreno de esa zona.

Al igual que en las alternativas anteriores, se dispone de la zona verde VA-8 en las inmediaciones del Cordel del Pantano de Poyos, así como la VJ-3 en las del trazado modificado de la Vereda del Mojón Blanco. Se mantiene también la idea presentada en otras alternativas de proyectar una zona verde (VJ-2) en uno de los puntos por los que pasaba el trazado original de la Vereda del Mojón Blanco. Se establecen, al igual que en los casos anteriores, zonas verdes próximas a la manzana 14, la cual está destinada



a la reserva de uso educacional Secundario (ESO), con el fin de que sirvan como zonas de descanso para alumnado y profesorado.

Al igual que en la Alternativa 2, se pretende que esta alternativa siga las directrices marcadas en la *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático*, publicada por la Generalitat Valenciana en 2023, y que cumpla con la regla denominada “3-30-300”:

- 3 – Todo el mundo debería poder ver al menos 3 árboles desde su casa y su lugar de trabajo o estudio.
- 30 – Debería existir un 30% de cubierta verde en cada barrio.
- 300 – La distancia máxima a la zona verde de alta calidad más cercana debería ser de 300 metros.

Los resultados obtenidos son idénticos a los de la Alternativa 2, pues se cumplen con la primera y tercera regla y es la segunda de ellas la limitante, sin embargo, a partir de la Tabla 16, Vivienda Ensanche Tipo 2 de la *Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático* (ver Figura 3) se llega a la conclusión de que se puede alcanzar el 30% de cubierta verde en cada barrio a partir de estrategias de vegetación en solución mixta, es decir, en parcelas (fachadas o techos verdes) y en viario.

Conclusiones y resultados

En definitiva, la Alternativa 3 de este Plan Parcial queda definida por:

- 25 edificaciones de uso residencial, de las cuales solo 6 son manzanas completamente cerradas, dos en la UE-1 NUEVA y cuatro en el sector SUR-7 LLAR JOVE. De las 25 manzanas, 17 son completamente residenciales (incluyendo planta baja, dos pisos y ático residencial), y 8 tienen planta baja de uso terciario y dos plantas y ático de uso residencial.
- Una manzana como reserva de uso educativo Secundario (ESO), de 17.730,24 m² de suelo.
- 12 zonas verdes. Cuatro de ellas clasificadas como jardín (VJ) por apartado 3.2 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021, y ocho clasificadas como área de juego (VA).

Respecto a los condicionantes indicados en el apartado 2.1, la Alternativa 3:

- Propone una reserva de infraestructura verde al margen izquierdo de la PRV-3 (ver Figura 1). Al margen derecho propone la construcción de edificios, tal y como se hace en el Plan General, sin embargo, estos están orientados de forma que en la parte más cercana al barranco se encuentran zonas verdes (VA-1, VJ-1, VA-5 y VA-6) con el fin de mantener un terreno permeable. A diferencia de la Alternativa 2, en la Alternativa 3 esto también ocurre en la zona norte del sector.
- Respeta la zona de protección de la CV-405, en la que se sigue la propuesta realizada en el Plan General de Montserrat en el que se indica que se cede parte de este suelo para la ejecución de vial de servicio y espacio libre viario. Si bien es cierto que se ha representado de color verde, esta no computa como zona verde dado que no cumple con las dimensiones mínimas requeridas.
- Respeta las modificaciones de trazado de las vías pecuarias propuestas por el Plan General de Montserrat. Además, propone realizar una zona verde en uno de los puntos del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco (VJ-2) con el fin de hacer referencia al paso histórico de una vía pecuaria en esa zona.

- No integra ninguna de las edificaciones existentes, puesto que no se ajustan a los parámetros establecidos por el planeamiento estructural ni a sus alineaciones
- Mantiene la propuesta de Red Viaria que se realiza en el Plan General de Montserrat. Además, añade dos viales longitudinales (de norte a sur) más, que están alineados con los existentes en los sectores contiguos. Respecto a los viales transversales (de este a oeste), propone realizar un vial de sentido único en la mitad norte y de doble sentido en la mitad sur. El de la zona norte tiene un ancho menor de 16 metros acogiéndose a punto c) del apartado 2.5 del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021.

En la unidad de ejecución UE-1 NUEVA se ejecuta la Avenida del Río Magro.

- Se ejecutan las actuaciones requeridas en lo que a redes de suministros se refiere.

Además, también destaca:

- Disposición de calles peatonales o ciclopeatonales entre los siguientes grupos de manzanas: 3, 4, 5 y 6; 1, 8 y 9; 10, 11A y 11B; 12A, 12B y 13; 15 y 16; 17 y 18; 19A y 19B; 21 y 22; 23A y 23B.
- Las plantas bajas de las edificaciones tienen generalmente uso residencial, a excepción de las manzanas 6, 7, 8, 11A, 11B, 12A, 12B y 18, cuyas plantas bajas tienen un uso terciario.

La Figura 5 recoge la ordenación pormenorizada propuesta en la Alternativa 3:

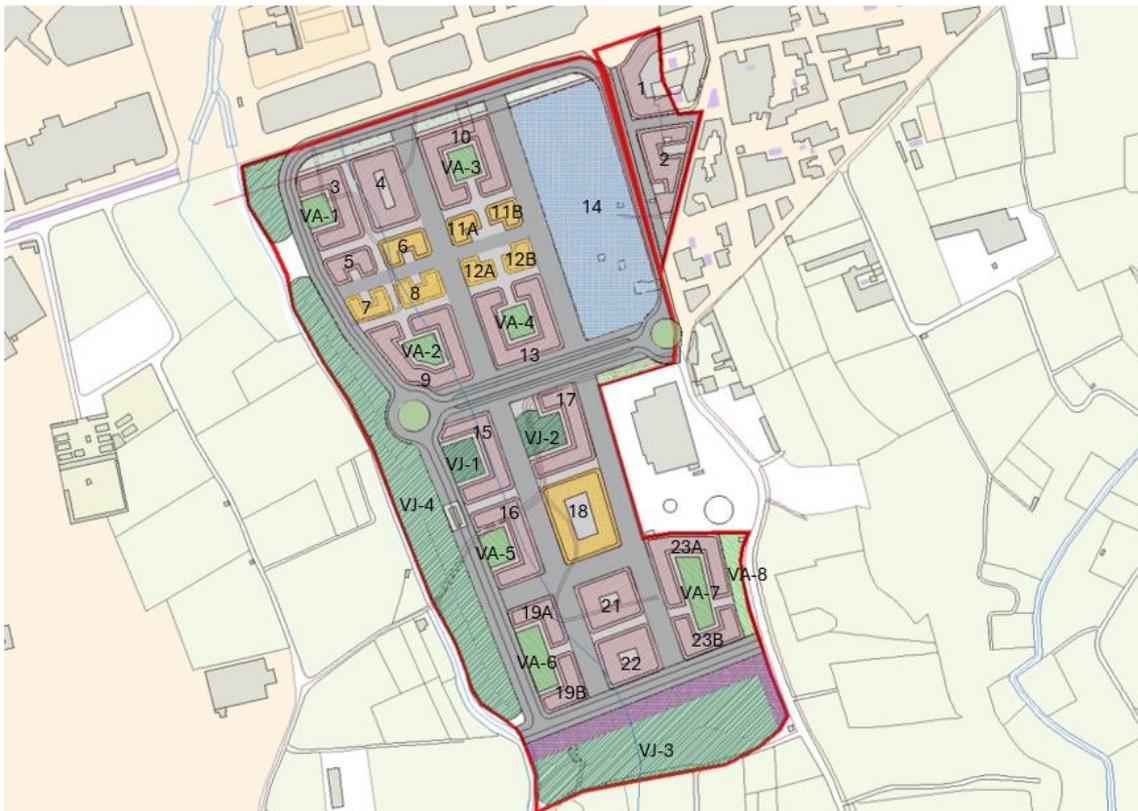


Figura 5. Ordenación pormenorizada de la Alternativa 3. Fuente: Elaboración propia

En la *Tabla 3 del Anexo IV. Cálculo de los estándares urbanísticos*, se muestra una tabla en la que se resumen las superficies y la cantidad de edificabilidad que consume cada manzana:

En la siguiente tabla se presenta el cumplimiento de los estándares en cuanto a la edificabilidad máxima establecida en el Plan General de Montserrat, y en cuanto a las dotaciones mínimas establecidas por la normativa urbanística vigente.

Tabla 4. Justificación de los estándares urbanísticos de la Alternativa 3. Fuente: Elaboración propia

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS						
Parámetros			Exigencia	Alternativa 3	Cumplimiento	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	Residencial	UE-1	17.323,27	14.840,35	85,67%	Sí
		SUR-7	161.857,20	147.174,21	90,93%	Sí
	Terciaria	SUR-7	8.518,80	7.867,58	92,36%	Sí
Zonas verdes mínimas			24.619,33	38.321,86	155,66%	Sí
Equipamientos (Según PG)			17.500,00	17.730,24	101,32%	Sí

2.3. Valoración de las alternativas

2.3.1. Criterios para la valoración

Para la elección de la propuesta de ordenación más adecuada se enumeran y describen los criterios a tener en cuenta para cada una de las alternativas:

- Criterio económico. En euros. Aquellas alternativas que supongan una menor inversión económica inicial serán mejor valoradas. Para ello, se ha realizado una estimación económica de cada una de las alternativas a través del método MSV, el cual permite conocer el coste de urbanización por metro cuadrado de superficie a partir de la superficie de viales.
- Criterio ambiental. Se evalúa la afección de la ordenación pormenorizada planteada al medioambiente en función de distintos subcriterios:
 - Zonas verdes. En m². Las alternativas que cuenten con una mayor superficie de zonas verdes resultan más atractivas y contribuyen en mayor medida a la calidad de vida de las personas. Se tendrá en cuenta también la distribución equitativa de estas zonas verdes a lo largo de toda la zona de estudio, con el fin de crear una red de áreas verdes que sea accesible, fácil y agradable de recorrer. Se valorará positivamente el cumplimiento de la regla 3-30-300.
 - Carril bici. En metros lineales. Se valorará positivamente la cantidad de metros lineales de carril bici que incluya cada una de las alternativas con el fin de promover los desplazamientos sostenibles en el municipio.
- Criterio social. Se valora a partir de los siguientes subcriterios:
 - Ubicación de zonas terciarias. Se valora positivamente que las zonas de uso terciario se encuentren en zonas estratégicas, como en aquellos puntos cercanos a equipamientos (por ejemplo, institutos).
- Criterio funcional. Se valora positivamente aquellas alternativas que cumplan los siguientes subcriterios:
 - Agotamiento de la edificabilidad. En m²t. Se valorará positivamente la mayor edificabilidad del sector, puesto que más aprovechado estará el suelo. No se trata de un criterio determinante dado que el sector es residencial de media densidad.
 - Resiliencia y adaptabilidad. Dado el aumento de eventos climáticos extremos, es esencial promover la resiliencia urbana y la capacidad de adaptación. Esto está relacionado con medidas de mitigación de riesgos, como podría ser la protección contra inundaciones. Por ello, se valorará positivamente que las alternativas promuevan soluciones que absorban

las posibles inundaciones en la zona de policía del barranco de l'Algroix y en las que exista una transición blanda hacia las zonas edificadas.

- **Integración de los elementos previamente existentes.** Se valora positivamente que las alternativas respeten e integren con los elementos presentes en la zona de estudio con anterioridad a la urbanización del sector, siempre y cuando estos elementos cumplan con la normativa correspondiente. Para ello se han establecido los siguientes subcriterios:
 - **Integración de las edificaciones existentes.** En número de edificaciones existentes integradas, siempre y cuando estas cumplan con la normativa vigente. Se valora positivamente la integración de las edificaciones existentes. Únicamente se tendrá en cuenta este criterio en el caso en que sea de aplicación la integración de las edificaciones existentes.
 - **Integración de las vías pecuarias.** En el Plan General de Montserrat se propone la modificación del trazado de una de las vías pecuarias que pasa por el sector. Se valora positivamente la no modificación de este trazado o, en su defecto, las referencias al paso del antiguo trazado de las vías pecuarias. También se valora positivamente la integración de las inmediaciones de las vías pecuarias en la zona de estudio.

2.3.2. Asignación de pesos a los criterios: método AHP

La asignación de pesos a los criterios anteriormente nombrados se lleva a cabo a partir del método AHP (Analytic Hierarchy Procces o Proceso de Análisis Jerárquico), un método desarrollado por el profesor Thomas L. Saaty en la década de los 80 basado en la reducción de una decisión compleja a una serie de comparaciones por parejas para sintetizar resultados. Estas comparaciones se fundamentan en una escala relacional según el orden de importancia relativa según se muestra en la Tabla 5.

Tabla 5. Escala de importancia racional para el método AHP. Fuente: Saaty (1980)

Importancia relativa	Clasificación
El objetivo de i y j son de igual importancia	1
El objetivo i es ligeramente más importante que j	3
El objetivo i es fuertemente más importante que j	5
El objetivo i es muy fuertemente más importante que j	7
El objetivo i es absolutamente más importante que j	9
Valores intermedios	2, 4, 6, 8

Para la aplicación de este método se deben de seguir los siguientes pasos:

- 1) Definición de la estructura jerárquica del problema. El primer nivel de la estructura corresponde se corresponde con el objetivo del problema, el segundo con los criterios, el tercero con los subcriterios y el cuarto con las alternativas propuestas para resolver el problema.
- 2) Construcción de la matriz de valoración. Con ella se comparan los criterios por pares con el fin de establecer el peso adecuado de un elemento i respecto a un elemento j. Esta matriz cumple tres axiomas principales:
 - a. Reciprocidad. Si $a_{ij} = x$, entonces $a_{ji} = 1/x$
 - b. Homogeneidad. Si i y j son igualmente importantes, $a_{ij} = a_{ji} = 1$, y además $a_{ii} = 1$ para todo i.
 - c. Consistencia. La matriz no debe de contener contradicciones en la valoración realizada.

- 3) Cálculo del índice de consistencia (IC). Con el se comprueba la consistencia de la matriz, donde $\lambda_{\text{máx}}$ es el máximo autovalor y n es la dimensión de la matriz de comparación. Si el índice de consistencia es nulo, esto significa que la consistencia es completa.

$$IC = \frac{\lambda_{\text{máx}} - n}{n - 1}$$

- 4) Cálculo de la relación de consistencia (RC). Sigue la formulación mostrada a continuación, y además, no debe superar los valores indicados en la Tabla 7. En caso de superarse será necesario la revisión de las ponderaciones.

$$RC = \frac{IC}{IA}$$

Siendo IA el índice aleatorio, que se obtiene según la siguiente tabla:

Tabla 6. Índice aleatorio. Fuente: Saaty (1980).

Tamaño de la matriz	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Índice aleatorio	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Tabla 7. Porcentaje máximo del ratio de consistencia. Fuente: Saaty (1980).

Tamaño de la matriz	Ratio de consistencia
3	5%
4	9%
>4	10%

- 5) Determinación del autovector principal o vector de peso. Se obtiene con la siguiente formulación:

$$A * w = \lambda_{\text{máx}} * w$$

Donde:

- A: Matriz de comparación
- w: Autovector de preferencia
- $\lambda_{\text{máx}}$: Autovalor principal

Si siguiendo esta metodología, se constituye la matriz de valoración mostrada en la Tabla 8.

Tabla 8. Matriz de valoración de los criterios principales. Fuente: Elaboración propia.

	Económico	Ambiental	Social	Funcional	Integración
Económico	1	1/3	1/3	1/3	3
Ambiental	3	1	2	1/2	4
Social	3	1/2	1	1/2	3
Funcional	3	2	2	1	3
Integración	1/3	1/4	1/3	1/3	1

El vector propio de esta matriz indica el peso de cada uno de los criterios según el método de Saaty. Los pesos para cada criterio según el método AHP son:

- Criterio económico: 11,15%
- Criterio ambiental: 27,51%
- Criterio social: 19,85%
- Criterio funcional: 34,75%

- Integración de los elementos previamente existentes: 6,74%

El criterio que ha resultado tener mayor importancia es el criterio funcional ya que se ha valorado positivamente el agotamiento de la edificabilidad y la adaptabilidad y resiliencia de la ordenación pormenorizada frente a otros criterios. Seguido muy de cerca se encuentra el criterio ambiental, que engloba el subcriterio de superficie de zonas verdes y de metros lineales de carril bici. Seguidamente se encuentra el criterio social. El criterio al que menos importancia se le ha dado es el de la integración de los elementos previamente existentes, dado que, en el caso de las vías pecuarias, la modificación del trazado ha sido propuesta y aprobada por el Plan General de Montserrat.

La matriz de valoración será válida si el ratio de consistencia cumple con los límites establecidos para un tamaño de matriz determinado. En este caso, se están evaluando 5 criterios por lo que este ratio debe ser inferior al 10%. Tras aplicar las fórmulas explicadas anteriormente se obtiene un ratio de consistencia de 6,14%, por tanto se tiene unos pesos para los criterios establecidos válidos y adecuados.

2.3.3. Análisis multicriterio

Una vez se han asignado los pesos a los criterios según el método seleccionado, se procede a comparar las distintas alternativas propuestas para cada uno de los criterios:

2.3.3.1. Criterio económico

La valoración de las alternativas desde el punto de vista económico se ha realizado a partir de la estimación económica realizada en el *Anexo V. MSV*. El coste total de urbanización para cada una de las alternativas es:

- Alternativa 1: 17.335.991,81 €
- Alternativa 2: 17.389.815,89 €
- Alternativa 3: 17.302.194,29 €

Conocido el coste de cada alternativa, se establecen las relaciones por parejas de alternativas según la escala de Saaty (Tabla 5) y se obtiene el vector propio de esta matriz, el cual nos indica de manera valorada qué alternativa es la más adecuada para el criterio analizado. Analizándolo desde el punto de vista económico se ha establecido la matriz de valoración y su vector propio (Tabla 9). Se ha comprobado también el cumplimiento de la consistencia de la matriz.

Tabla 9. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio económico. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	3	1/3	Alt 1	0,2583
Alt 2	1/3	1	1/5	Alt 2	0,1047
Alt 3	3	5	1	Alt 3	0,6370

2.3.3.2. Criterio ambiental

Este criterio se ha evaluado a partir de dos subcriterios: superficie de zona verde y metros lineales de carril bici.

Zonas verdes:

Se ha valorado positivamente que las alternativas tengan una superficie elevada de zonas verdes. Del mismo modo, también se ha tenido en cuenta el cumplimiento de la regla 3-30-300 con el fin de asegurar que estas zonas sean suficientes y accesibles para todos los habitantes del sector. Así, para cada alternativa:

- Alternativa 1: 34.963,58 m²
- Alternativa 2: 39.764,01 m²; es viable cumplir con la regla de un 30% de cubierta verde en el sector mediante la aplicación de vegetación en solución mixta, es decir, en parcela y en viario.
- Alternativa 3: 38.065,94 m²; es viable cumplir con la regla de un 30% de cubierta verde en el sector mediante la aplicación de vegetación en solución mixta, es decir, en parcela y en viario.

Teniendo esto en cuenta, se ha elaborado la siguiente matriz de valoración y se ha obtenido su correspondiente vector propio. Se ha calculado la consistencia de la matriz para comprobar su validez.

Tabla 10. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio ambiental – zonas verdes. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1/4	1/3	Alt 1	0,1220
Alt 2	4	1	2	Alt 2	0,5584
Alt 3	3	1/2	1	Alt 3	0,3196

Carril bici

Dentro del criterio ambiental se ha considerado un subcriterio los metros lineales de carril bici existentes en el sector ya que se entiende que actúa como una medida propulsora de la movilidad sostenible. Para cada alternativa se conoce que:

- Alternativa 1: 2982 metros lineales
- Alternativa 2: 2982 metros lineales
- Alternativa 3: 2974 metros lineales

Dada la similitud de los resultados, se ha valorado este subcriterio de manera idéntica para cada alternativa ya que a pesar de que exista una pequeña diferencia en el caso de la Alternativa 3 frente al resto de alternativas, no existe una discrepancia morfológica real, es decir, en las tres alternativas son las mismas calles las que disponen carril bici. Por todo esto, la matriz de valoración establecida y su vector propio es el siguiente:

Tabla 11. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio ambiental – carril bici. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1	1	Alt 1	0,3333
Alt 2	1	1	1	Alt 2	0,3333
Alt 3	1	1	1	Alt 3	0,3333

2.3.3.3. Criterio social

El criterio social se ha evaluado a partir del subcriterio de la ubicación de las zonas terciarias.

Ubicación de las zonas terciarias

Desde el punto de vista social, se valora positivamente la ubicación estratégica de las zonas terciarias. No solo se busca que las zonas terciarias estén repartidas por todo el sector, sino que se encuentren próximas a las zonas donde se espera que se produzcan

más interacciones sociales, como puede ser en los alrededores de la reserva de suelo de uso educativo. Para cada alternativa se tiene:

- Alternativa 1: únicamente existen zonas terciarias en los alrededores de la reserva de suelo de uso educativo.
- Alternativa 2: existen zonas terciarias en los alrededores de la reserva de uso educativo, así como en otras zonas del sector, especialmente en la parte sur, estando estas bastante extendidas.
- Alternativa 3: existen zonas terciarias en los alrededores de la reserva de uso educativo, así como en otras zonas del sector. Sin embargo, en este caso, las zonas terciarias se encuentran más bien concentradas en la parte norte de la zona de estudio.

Teniendo esto en cuenta se ha establecido la siguiente matriz de valoración y se ha obtenido su vector propio. Se ha comprobado su validez a partir del cálculo de su consistencia.

Tabla 12. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio social - zonas terciarias. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1/4	1/4	Alt 1	0,1085
Alt 2	4	1	2	Alt 2	0,5469
Alt 3	4	1/2	1	Alt 3	0,3445

2.3.3.4. Criterio funcional

El criterio funcional se ha evaluado a partir de dos subcriterios: el agotamiento de la edificabilidad y la resiliencia y adaptabilidad de la ordenación pormenorizada propuesta.

Agotamiento de la edificabilidad

Se valora positivamente tartar de agotar la edificabilidad máxima establecida para el sector o aproximarse lo máximo posible a este agotamiento. Para cada alternativa se tiene:

- Alternativa 1: agota el 92,26% de la edificabilidad residencial y el 83,96% de la edificabilidad terciaria.
- Alternativa 2: agota el 93,23% de la edificabilidad residencial y el 93,45% de la edificabilidad terciaria.
- Alternativa 3: agota el 90,93% de la edificabilidad residencial y el 92,36% de la edificabilidad terciaria.

Conociendo esto, se ha elaborado la matriz de comparación, de la cual se ha comprobado su consistencia, y se ha calculado el vector propio correspondiente:

Tabla 13. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio funcional - agotamiento edificabilidad. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1/5	1/3	Alt 1	0,1007
Alt 2	5	1	4	Alt 2	0,6738
Alt 3	3	1/4	1	Alt 3	0,2255

Resiliencia y adaptabilidad

Se valora positivamente que las alternativas incluyan zonas capaces de absorber las posibles inundaciones en las inmediaciones del barranco de l'Argoix, y que generen una transición blanda hacia las zonas más edificadas. En este sentido, cada alternativa se caracteriza por:

- Alternativa 1: Existen zonas verdes al margen izquierdo de la carretera más oriental del sector, pero no al derecho.
- Alternativa 2: Existen zonas verdes al margen izquierdo de la carretera más oriental del sector y en la parte sur del margen derecho. Estas últimas sirven de transición blanca hacia las zonas con mayor edificación.
- Alternativa 3: Existen zonas verdes al margen izquierdo de la carretera más oriental del sector y en la parte norte y sur del margen derecho. Estas últimas sirven de transición blanca hacia las zonas con mayor edificación.

Teniendo esto en cuenta se ha generado la matriz de valoración relativa a este criterio y se ha calculado su vector propio:

Tabla 14. Matriz de valoración y vector propio correspondientes al criterio funcional - resiliencia y adaptabilidad. Fuente: Elaboración propia.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1/5	1/7	Alt 1	0,0719
Alt 2	5	1	1/3	Alt 2	0,2790
Alt 3	7	3	1	Alt 3	0,6491

2.3.3.5. Integración de los elementos previamente existentes

La integración de los elementos existentes en el ámbito previamente a la elaboración de la ordenación pormenorizada se puede medir de dos formas: a partir de las edificaciones previamente existentes y a partir de la integración de las vías pecuarias.

Integración de las edificaciones existentes

Tanto en el sector SUR-7 LLAR JOVE como en la unidad de ejecución UE-1 NUEVA existían previamente edificaciones. Ninguna de ellas respeta las alineaciones oficiales marcadas en el Plan General de Montserrat ni se adapta a los parámetros edificatorios establecidos, por lo que en ninguna de las tres alternativas se conservan estas edificaciones. Teniendo esto en cuenta, la matriz de valoración establecida y su vector propio son los siguientes:

Tabla 15. Matriz de valoración y vector propio correspondientes a la integración de las edificaciones previamente existentes. Fuente: Elaboración propia

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1	1	Alt 1	0,3333
Alt 2	1	1	1	Alt 2	0,3333
Alt 3	1	1	1	Alt 3	0,3333

Integración de las vías pecuarias

En el ámbito de estudio discurren dos vías pecuarias: el Cordel del Pantano de Poyos y la Vereda del Mojón Blanco.

En el Plan General de Montserrat se excluye del sector SUR-7 LLAR JOVE la franja de 12 m que se corresponde con el ancho necesario del Cordel del Pantano de Poyos, quedando clasificada como SNUP. La anchura restante (25,5m) queda repartida en dos mitades entre los sectores Llar Jove y Suaira.

En cuanto a la Vereda del Mojón Blanco, el Plan General de Montserrat propone la modificación de su trazado para que discurra de manera paralela al viario de red primaria propuesto en el mismo documento. Se ha respetado esta propuesta, sin embargo, se valora positivamente la existencia de referencias en la nueva ordenación que indiquen el paso del antiguo trazado de la vía pecuaria.

También se valora positivamente que se haya generado un entorno de transición en los alrededores de los trazados modificados de las vías pecuarias.

En cada alternativa:

- Alternativa 1: Se ha dispuesto una zona verde de pequeña dimensión en parte del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco, con el fin de hacer referencia a este trazado histórico.
Se ha dispuesto una zona verde en los alrededores del Cordel del Pantano de Poyos que sirve como zona de transición hacia la zona edificada.
- Alternativa 2: Se ha dispuesto una zona verde de mayor dimensión en parte del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco, con el fin de hacer referencia a este trazado histórico.
Se ha dispuesto una zona verde en los alrededores del Cordel del Pantano de Poyos que sirve como zona de transición hacia la zona edificada.
- Alternativa 3: Se ha dispuesto una zona verde de pequeña dimensión en parte del antiguo trazado de la Vereda del Mojón Blanco, con el fin de hacer referencia a este trazado histórico.
Se ha dispuesto una zona verde en los alrededores del Cordel del Pantano de Poyos que sirve como zona de transición hacia la zona edificada.

Teniendo esto en cuenta, se ha establecido la matriz de valoración, de la cual se ha comprobado su consistencia para asegurar su validez, y se ha calculado el vector propio correspondiente:

Tabla 16. Matriz de valoración y vector propio correspondientes a la integración de las vías pecuarias. Fuente: Elaboración propia

	Alt 1	Alt 2	Alt 3		
Alt 1	1	1/2	1	Alt 1	0,2500
Alt 2	2	1	2	Alt 2	0,5000
Alt 3	1	1/2	1	Alt 3	0,2500

2.3.4. Justificación de la solución adoptada

Una vez se ha obtenido el vector propio para cada uno de los criterios o subcriterios se puede definir la matriz de decisión. Formando una matriz con cada uno de los vectores propios correspondientes a cada alternativa según un determinado subcriterio y un vector con las ponderaciones dadas a cada subcriterio se obtiene el siguiente resultado:



$$\begin{pmatrix} 0,2583 & 0,1220 & 0,3333 & 0,1085 & 0,1007 & 0,0719 & 0,3333 & 0,2500 \\ 0,1047 & 0,5584 & 0,3333 & 0,5469 & 0,6738 & 0,2790 & 0,3333 & 0,5000 \\ 0,6370 & 0,3196 & 0,3333 & 0,3445 & 0,2255 & 0,6491 & 0,3333 & 0,2500 \end{pmatrix} \times \begin{pmatrix} 0,1115 \\ 0,1376 \\ 0,1376 \\ 0,1985 \\ 0,1737 \\ 0,1737 \\ 0,0337 \\ 0,0337 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 16,26\% \\ 43,65\% \\ 40,08\% \end{pmatrix}$$

Así:

- Alternativa 1: 16,26%
- Alternativa 2: **43,65%**
- Alternativa 3: 40,08%

De esta forma, se ha llegado a la conclusión de que la alternativa más adecuada para la ordenación pormenorizada del ámbito de estudio es la **Alternativa 2**.

3. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente Plan Parcial debe de justificar su conformidad con la ordenación estructural establecida en el Plan General de Montserrat, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.1. *Condiciones derivadas del Plan General* de la Memoria Informativa de este propio Plan Parcial.

En este apartado, se detalla cómo se ha abordado la ordenación estructural para el desarrollo de la zona de estudio.

3.1. Enfoque del Plan Parcial

Se plantea este Plan Parcial con un doble objetivo, por un lado, el de terminar de consolidar la zona urbana (suelo urbano) del término municipal de Montserrat en la UE-1 NUEVA, en la cual el Plan General ha propuesto las alineaciones de las edificaciones a realizar. Por otro lado, se pretende dar continuidad a esta zona urbana a través de la ordenación pormenorizada del sector SUR-7 LLAR JOVE (suelo urbanizable), dado que es contigua al núcleo urbano principal de Montserrat y, según el Plan General, es uno de los sectores por los que debe darse el desarrollo territorial del municipio con el fin de cubrir la demanda de vivienda de protección pública (VPP). Además, el desarrollo de este sector también supone la conexión industrial – residencial, lo cual resulta beneficioso de cara a las estrategias de movilidad municipales, y la recuperación de la zona lindante al barranco, creando un “corredor verde” en dirección norte – sur.

En este Plan Parcial se propone este enfoque con el fin de ordenar una zona de nuevo desarrollo residencial sin dejar de lado la unidad de ejecución ya existente, de manera que constituya una extensión de la trama urbana existente y se genere una red viaria mucho más integrada.

3.2. Delimitación del sector

La delimitación del sector SUR-7 y de la UE-1 coincide con la establecida en el Plan General de Montserrat. El sector SUR-7 linda al norte con una zona urbana residencial, al sur con una zona rural común forestal y con una zona rural protegida de dominio público (cauces). Al este linda con una zona urbana residencial (UE-1) y con una zona de nuevo desarrollo residencial, y al oeste linda con una zona rural protegida de dominio público (cauces). La UE-1 linda al norte, sur y este con una zona urbana residencial, y al oeste con el sector SUR-7 (zona de nuevo desarrollo industrial).

En cuanto a red viaria respecta, la zona de estudio queda delimitada al norte por la CV-405 y al este del sector SUR-7 (y oeste de la UE-1) por la futura Avenida del Río Magro y por la parte de la Vereda del Mojón Blanco que discurre de norte a sur. Se prevé dotar al sector de viales de borde que permitan su conexión con el resto de zonas urbanizadas del municipio, respetando en todo caso las zonas de protección o zonas de policía de los dominios públicos existentes o cumpliendo con los acuerdos establecidos con las administraciones correspondientes. Además, también se va a dotar al sector de glorietas y viales que lo atraviesan, tal y como se establece en la ficha de planeamiento de los sectores correspondientes. De esta forma y con el objetivo de integrar la zona de estudio en el contexto global del territorio, se ejecutará el 1º y 2º tramo del vial PRV-3 (ver Figura 1) que discurrirá en paralelo al barranco de l'Algroix, el 2º tramo del PRV-1 situado al sur del sector, que conectará con el 1º y 3º tramo de este mismo viario situado en los sectores colindantes, y el PRV-5, que conectará con el PRV-3 mediante la glorietta G.4 y con la futura Avenida Río Magro y el límite del borde urbano a partir de la glorietta G.5.

3.3. Cumplimiento de las fichas de planeamiento y gestión

Según las fichas de planeamiento y gestión de la zona de estudio, la superficie del sector SUR-7 es de 177-115 m², y la de la UE-1 de 9.673,09 m².

Dicha ficha de planeamiento incluye también otros parámetros como la edificabilidad, los usos globales o la tipología edificatoria. Otros parámetros se han obtenido directamente de las normas urbanísticas, atendiendo a la zona de ordenación urbanística que se indican en las fichas de planeamiento, de modo que de ahí se han obtenido parámetros como el número de plantas máximo, la dimensión mínima de la parcela o la máxima altura de cornisa. Todos estos parámetros han sido aplicados para realizar la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.

A continuación, se muestra cómo se han obtenido otros parámetros a partir de los valores obtenidos en las fichas de planeamiento o en las normas urbanísticas del Plan General de Montserrat, siguiendo lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

3.3.1. Superficie computable del sector (SCS)

Según la normativa aplicable se define la superficie computable del sector (SCS) como el "ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector." Se obtiene siguiendo la siguiente formulación:

$$SCS = S - RP_i^* - ZP^* - ZDP - S_{dot,p, exist}$$

Siendo:

- S: superficie del sector
- RP_i*: Red primaria incluida ejecutada sin cargo al sector
- ZP*: zona de protección o zona de servidumbre sin cargo al sector
- ZDP: zona de dominio público
- S_{dot,p, exist}: suelo dotacional público existente no viario

Se ha calculado este parámetro para la UE-1 NUEVA y no para el sector SUR-7 LLAR JOVE ya que este último valor se proporciona en la ficha de planeamiento. Se tiene:

$$SCS_{UE-1} = 9.673,09 - 0 = 9.673,09 \text{ m}^2$$

$$SCS_{SUR-7} = 172.639 \text{ m}^2$$



3.3.2. Edificabilidad

Los metros cuadrados de techo edificables se obtienen a partir de los índices de edificabilidad indicados en las fichas de planeamiento. En este caso se proporcionan los datos del índice de edificabilidad bruta (IEB). En el caso del sector SUR-7 se diferencia la edificabilidad residencial máxima de la terciaria. Los metros cuadrados de techo obtenidos serán:

Para la UE-1, la ficha de planeamiento proporciona:

- Metros cuadrados de techo total ($m^2_{t_{TOT}} = 17.323,27 m^2_{t_{TOT}}$)
- Metros cuadrados de techo residencial ($m^2_{t_{RES}} = IER \times SCS = 17.323,27 m^2_{t_{RES}}$)
- Metros cuadrados de techo terciario ($m^2_{t_{TER}} = IET \times SCS = 0$)

Para el SUR-7, la ficha de planeamiento proporciona estos valores:

- Metros cuadrados de techo total ($m^2_{t_{TOT}} = 170.376 m^2_{t_{TOT}}$)
- Metros cuadrados de techo residencial ($m^2_{t_{RES}} = 161.857,20 m^2_{t_{RES}}$)
- Metros cuadrados de techo terciario ($m^2_{t_{TER}} = 8.518,80 m^2_{t_{TER}}$)

La ordenación pormenorizada de la alternativa ganadora agota la edificabilidad residencial de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA en un 86%, con 14.840,35 m²t. En cuanto al sector SUR 7-LLAR JOVE, se agota la edificabilidad residencial en un 93,23%, con 150.895,88 m²t y la edificabilidad terciaria en un 93,45%, con 7.960,99 m²t.

3.3.3. Reserva de viviendas de protección pública (VPP)

Según el artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

“Conforme a la legislación estatal del suelo, “el Plan General Estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta de un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización, del 15% de la edificabilidad residencial en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana, y del 10% del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.”

El Plan General de Montserrat plantea para el sector SUR-7 LLAR JOVE un 41,75% de la edificabilidad residencial del sector será destinada a la reserva de viviendas de protección oficial (VPP), que equivale a 67.575 m²t.

En las Normas Urbanísticas del presente plan parcial se especifican las condiciones que se deben respetar en lo que respecta a la ordenación pormenorizada.

3.3.4. Tipología edificatoria

Respecto a la tipología edificatoria, la ficha de planeamiento determina para la UE-1 una edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, mientras que en el sector SUR-7 la tipología edificatoria es la vivienda plurifamiliar en bloque exento o adosado.

3.3.5. Red primaria

La Red Primaria está formada por las reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.



La unidad de ejecución UE-1 no requiere de la ejecución de red estructural. Sin embargo, el sector SUR-7 sí que requiere de la dotación de red primaria, tanto incluida como adscrita al sector. A continuación se muestra un listado:

- Red primaria incluida en el sector SUR-7
 - PED: Reserva de suelo para uso educativo de 17.500 m² que será destinado a la implantación de un Centro de Educación Secundaria de perfil 24SO+8B (24 unidades de educación secundaria obligatoria y 8 de bachillerato). Su ubicación se debe de concretar en el Plan Parcial.
 - PRV: Viario de Red Primaria. Incluye el PRV-1 (2º tramo), PRV-3, PRV-4, vial de servicio y Espacio Libre Viario (ELV) en zona de protección de la CV-405 y las glorietas G.4 y G.5. (ver Figura 1) En total son 29.910 m².
 - PRV-vp: Ancho legal de la Vía pecuaria existente Cordel del Pantano de Poyos. 2.138 m²s.
 - PRV-vp: Modificación de la Vía Pecuaria. 4.405 m²s.

El total de la Red Primaria incluida es de 53.953 m²s.

- Red primaria adscrita al sector SUR-7
 - PQL.2: Situado en el sector SUR-D5, al norte del casco urbano, en la falda del Castellet. Se trata del Parque urbano de Les Crestes, con una extensión de 34.700 m² de los cuales 11.238 m²s forman parte de la red primaria adscrita al sector SUR-7.
 - P.JL.2: Situado en el sector SUR-D4, ubicado al norte del Sector de Buscahita, con una extensión de 19.648 m², de los cuales 17.953 m²s está adscritos al sector SUR-7.
 - PED.4: Se encuentra en el sector SUR-D2, al noroeste del casco urbano. Reserva de suelo para uso educativo de 15.522 m²s. Actualmente ya se han ejecutado estas obras y se encuentra en funcionamiento.

El total de la Red Primaria adscrita a este sector es de 44.713 m²s.

- Otras actuaciones de red primaria viaria con cargo al sector SUR-7
 - PRV: Viario incluido en la UE-1 (Avenida del Río Magro). 2.532 m²s.
 - PRV: Glorieta G5, en la parte incluida en el Sector SUR-8 Suaira. 291 m²s.
 - PRV-vp: Modificación de la Vía Pecuaria, tramo incluido en el sector SUI-1 Altets. 4.922 m²s.
 - PRV: Adecuación y mejora del vial existente en glorieta G.5 y Avenida Río Magro. 1.581 m²s.
 - PRV: Vial-puente sobre el Barranco L'Algroix. 467 m²s.
 - PID-14: Balsa de laminación en suelo no urbanizable de protección hidrológica, colindante al sector. De acuerdo con el Estudio de Inundabilidad del PGOU de Montserrat se estima una superficie de 13.000 m²s, pero solo el 34,96% es a cargo del sector SUR-7, por lo que corresponden 4.544 m²s. El resto es con cargo al sector SUI-1 Altets.
 - Adecuación medioambiental del Barranco l'Algroix aguas debajo de la carretera CV-405. Con cargo al sector son 3.068 m²s (34,96% de 8.775 m²).

El total del resto de actuaciones de Red Primaria con cargo al sector es de 17.405 m²s.



3.3.6. Área de reparto y aprovechamiento tipo

La norma define como área de reparto el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo. Y define aprovechamiento tipo como la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

Según las fichas de gestión, la UE-1 cuenta con un área de reparto de 9.673,09 m²s, y con un aprovechamiento tipo provisional de 1,79 m²t/m²s. Cabe destacar que la glorieta situada en el vértice noroeste de la Unidad tiene parte de su superficie dentro de este ámbito. Esta glorieta ya ha sido ejecutada y los propietarios han cedido el terreno al Ayuntamiento, manteniendo sus derechos en la Unidad.

El sector SUR-7, al que se le ha asignado el área de reparto ARR 7 de 221.828 m²s tiene un aprovechamiento tipo homogeneizado provisional de 0,65 UA/m²s. La ficha de gestión también puntualiza que para este sector, el porcentaje de aprovechamiento tipo que le corresponde a la administración es del 15% (10% para la administración actuante y 5% para la Generalitat) con la finalidad de destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde. Además, en este caso también se debe realizar la gestión de los terrenos exteriores perteneciente a la Red Primaria, los cuales se han nombrado anteriormente.

Se indica la Red Primaria adscrita del ámbito de estudio en el Plano PO_06 del presente Plan Parcial.

3.4. Determinaciones orientativas del Plan General

El Plan General fija, en el interior de la zona de estudio, una serie de dotaciones y alineaciones, como el diseño del viario de Red Primaria, con carácter orientativo, o las alineaciones de las edificaciones de la UE-1 NUEVA.

El presente Plan Parcial se ha realizado tratando de mantener la red viaria propuesta y modificándola en aquellos puntos donde se ha visto necesario con el fin de cumplir con la normativa técnica vigente. Asimismo, también se han mantenido las propuestas de desafección y modificación del trazado de las vías pecuarias que se proponen en el Plan General y las zonas verdes pertenecientes a la Red Secundaria.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objetivo de este Plan Parcial es el de establecer la ordenación pormenorizada de la zona de estudio, respetando y aplicando lo establecido en el *Anexo IV* del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje así como lo expuesto en el Plan General Estructural de Montserrat. Anteriormente se ha justificado el cumplimiento de los estándares establecidos en el Plan General. A continuación, se justifican los estándares urbanísticos establecidos en la normativa urbanística vigente con el fin de garantizar unos mínimos de calidad urbana en las actuaciones urbanísticas.

4.1. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria

Según se establece en el punto 4.1 y 4.2 de dicha normativa:

“4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.”

“4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.”

Cabe destacar que realmente en el punto 4.2 no se establece una reserva mínima para equipamientos públicos, si bien es cierto que en la ya derogada Ley Urbanística Valenciana se establecía un mínimo de 10 m² por cada 100 m² de techo residencial. Esta consideración se va a tener en cuenta en el caso del sector SUR-7, sin embargo, no es limitante dado que se deberían de incluir un mínimo de 16.185,72 m² y, en el propio Plan General, ya se indica que en el sector SUR-7 debe de incluir una reserva de suelo de uso educacional de 17.500 m²s, un valor más limitante al calculado siguiendo la Ley Urbanística Valenciana.

En el apartado 4.5 se indica:

“A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores”

Teniendo esto en cuenta, para la UE-1 NUEVA se obtiene:

$$SD_{\min UE-1} = 0,35 * m_{tRES}^2 = 0,35 * 17.323,27 = 6.063,14 \text{ m}^2$$

$$ZV_{\min UE-1} = 0,15 * m_{tRES}^2 = 0,15 * 17.323,27 = 2.598,49 \text{ m}^2$$

$$EQ_{\min UE-1} = 0 \text{ m}^2$$

Y para el sector SUR-7 LLAR JOVE se obtiene:

$$SD_{\min SUR-7} = 0,35 * m_{tRES}^2 + 0,04 * m_{tTER}^2 = 0,35 * 161.857,20 + 0,04 * 8.518,80 = 56.990,77 \text{ m}^2$$

$$ZV_{\min SUR-7} = 0,15 * m_{tRES}^2 + 0,04 * m_{tTER}^2 = 0,15 * 161.857,20 + 0,04 * 8.518,80 = 24.619,33 \text{ m}^2$$

$$EQ_{\min SUR-7} = 0,10 * m_{tRES}^2 = 0,10 * 161.857,20 = 16.185,72 \text{ m}^2$$

Según la ordenación propuesta, se destinan 17.730,24 m²s para equipamientos, concretamente se trata de una reserva de suelo de uso educativo secundario, y 39.764,01 m²s a zonas verdes.

Se indica el suelo dotacional del ámbito de estudio en el Plano PO_02 del presente Plan Parcial.

4.2. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

Según el punto 3.2 del Anexo IV de la normativa vigente, se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

- a) *El área de juego (VA), con una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa un círculo inscrito de 12 metros de diámetro. Si no cumple esas condiciones, se considerará elemento de la red viaria (CV). En un sector, no*

podrán representar más del 20% de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

- b) El jardín (VJ), con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de 25 metros de diámetro tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior y cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.*
- c) El parque (VP), con una superficie mínima de 2,5 hectáreas en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro.*

En este caso, el municipio de Montserrat tiene entre 5.000 y 15.000 habitantes (9.312 habitantes en 2023 según el INE), por lo que según la norma la superficie mínima “se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno de ellos será mayor de 15.000 metros cuadrados. El diámetro mínimo del círculo inscrito es de 75 metros.”

Además, en el punto 4.3 de la normativa se dice: *“En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.”*

4.3. Dimensiones y características de la red viaria

Según el apartado *“2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria”* del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, las condiciones que deben cumplirse en los nuevos desarrollos son las siguientes:

“2.5. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales:

- a) Anchura mínima de los viales (teniendo en cuenta que el IEB de la UE-1 NUEVA es 1,79 m²/m²s y el del sector SUR-7 LLAR JOVE de 0,99 m²/m²s): 16 metros para viales de sentido único y 20 metros para viales de doble sentido.*
- b) Los viales peatonales o de uso peatonal tendrán una anchura mínima de 5 metros.*
- c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas en el punto a) para las calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.*
- d) Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.*
- e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación, y de 6 metros en los viales de doble sentido de circulación.*
- f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.”*

Se indica la red viaria del ámbito de estudio en el Plano PO_02 y PO_03 del presente Plan Parcial.

4.4. Aparcamientos

Respecto a las plazas de aparcamiento, en el apartado “2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria” y “4. Reservas de suelo dotacional de red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial” del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se especifica:

“2.5. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales:

- g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros.
- h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos, o subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.”

“4.4. Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, ...”

Según el Plan General de Montserrat determina una ratio de 2,1 habitantes por vivienda. Considerando, tal y como se hace en el Plan General, un tamaño medio de vivienda de 100 m² se obtiene:

Para la UE-1, un mínimo de:

$$n^{\circ} \text{ viviendas}_{UE-1} = \frac{m^2_{RES}}{100} = \frac{17.323,27}{100} = 173 \text{ viviendas}$$

$$n^{\circ} \text{ habitantes}_{UE-1} = \text{hab/viv} * n^{\circ} \text{ viviendas} = 2,1 * 173 = 364 \text{ habitantes}$$

$$n^{\circ} \text{ de plazas de aparcamiento públicas}_{UE-1} = 0,25 * n^{\circ} \text{ habitantes} = 0,25 * 364 = 91 \text{ plazas públicas}$$

$$n^{\circ} \text{ de plazas de aparcamiento privadas}_{UE-1} = 0,5 * n^{\circ} \text{ habitantes} = 0,5 * 364 = 182 \text{ plazas públicas}$$

Para el sector SUR-7, un mínimo de:

$$n^{\circ} \text{ viviendas}_{UE-1} = \frac{m^2_{RES}}{100} = \frac{161.857,20}{100} = 1.618 \text{ viviendas}$$

$$n^{\circ} \text{ habitantes}_{UE-1} = \text{hab/viv} * n^{\circ} \text{ viviendas} = 2,1 * 1.618 = 3.398 \text{ habitantes}$$

$$n^{\circ} \text{ de plazas de aparcamiento públicas}_{UE-1} = 0,25 * n^{\circ} \text{ habitantes} = 0,25 * 3.398 = 850 \text{ plazas públicas}$$

$$n^{\circ} \text{ de plazas de aparcamiento privadas}_{UE-1} = 0,5 * n^{\circ} \text{ habitantes} = 0,5 * 3.398 = 1.699 \text{ plazas públicas}$$



5. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística que se delimitan para su programación o ejecución conjunta.

La unidad de ejecución UE-1 NUEVA se considera una unidad de ejecución única. Por su parte, sobre el sector SUR-7 LLAR JOVE se establecen dos unidades de ejecución, separadas por la PRV-5 (ver Figura 1). Esto se hace con el fin de que el sector se desarrolle en dos fases distintas, adaptándose al crecimiento natural del municipio de Montserrat

Al quedar separadas las unidades de ejecución por un vial y ante la posibilidad de ejecución de cualquiera de las unidades con antelación de la otra, la actuación que se lleve a cabo en primer lugar deberá incluir necesariamente en su ámbito la totalidad del viario en cuestión, hasta alcanzar la totalidad de la acera opuesta, de modo que quede garantizada la ejecución del ancho total de la calzada.

De todos modos, se recomienda desarrollar en primer lugar la unidad de ejecución situada en la zona norte del sector puesto que se pretende dar continuidad al casco urbano actual de manera ordenada.

Se indica las Unidades de Ejecución del ámbito de estudio en el Plano PO_07 del presente Plan Parcial.

6. ÁREAS DE POSIBLE OBJETO DE ESTUDIOS DE DETALLE

6.1. Ámbito mínimo

Se admite la formulación de Estudios de Detalle en las manzanas de uso residencial que han sido definidas en el Plano PO_01, sin posibilidad de aumento del número de plantas fijado en el Plan General. Su objeto es la definición o remodelación de volúmenes y alineaciones, debiendo comprender como ámbito mínimo la manzana o unidades equivalentes completas.

6.2. Supuestos

Se podrán formular Estudios de Detalle bajo las siguientes hipótesis:

- Se permite la realización de Estudios de Detalle con el fin de reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Se permite la realización de Estudios de Detalle para reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes mediante la modificación de la parcela mínima, frentes de fachada, ocupación máxima y distancias a lindes. No se permite la modificación del aprovechamiento o edificabilidad neta máxima, la reducción de los anchos de los viales ni las propuestas de usos prohibidos por el Plan General.



7. BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Montserrat. (2018). *Plan General de Montserrat*.

DOGV. (2021). Ley 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, 9129.

Generalitat Valenciana (2019) *Guía de aplicación del Plan Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)*. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Generalitat Valenciana. (2023). *Guía de urbanización sostenible en el marco del cambio climático*. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Ministerio de Fomento (1999). *Máximas lluvias diarias en la España Peninsular*. Dirección General de Carreteras.

Saaty, T. L. (1994). *Fundamentals of decision making: And priority theory. With the analytic hierarchy process*. Rws Pubns.

Saaty, T.L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation*. McGraw-Hill.



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

NORMAS URBANÍSTICAS

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas	3
Art. 2. Vigencia y obligatoriedad	3
Art. 3. Terminología y parámetros.....	3

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4. Clasificación y calificación del suelo.....	6
Art. 5. Régimen de propiedad del suelo.....	6
Art. 6. Tratamiento de las edificaciones existentes	6
Art. 7. Gestión de la actuación.....	6
Art. 8. Delimitación de Unidades de Ejecución	6

CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS DE ORDENANZA

Art. 9. Zonas de ordenación urbanística	7
---	---

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. ENSANCHE.

Art. 10. Condiciones de uso.....	7
Art. 11. Tipología edificatoria	8
Art. 12. Forma y dimensión de la parcela mínima edificable.....	8
Art. 13. Parámetros de la edificabilidad	8
Art. 14. Condiciones estéticas	9
Art. 15. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas.....	9

CAPÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA

Art. 16. Ámbito y usos pormenorizados.....	10
Art. 17. Forma y dimensión de la parcela mínima edificable y parámetros de la edificación	10
Art. 18. Reserva de aparcamiento	10

CAPÍTULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Art. 19. Ámbitos y usos pormenorizados	11
Art. 20. Condiciones de parcela y parámetros de la edificación	11
Art. 21. Reserva de aparcamiento	11

CAPÍTULO QUINTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

Art. 22. Ámbitos y usos pormenorizados	11
Art. 23. Parámetros de la edificación.....	12

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 24. Condiciones de gestión.....	13
--------------------------------------	----

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 25. Red primaria incluida	13
Art. 26. Red primaria adscrita.....	13
Art. 27. Vías Pecuarias	14
Art. 28. Vivienda de Protección Pública (VPP)	14
Art. 29. Sistemas de Drenaje Sostenible (SUDS)	14
Art. 30. Eficiencia energética en las construcciones	15
Art. 31. Estrategias para la mitigación del calor en el entorno urbano	15



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).





TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas se aplican a la unidad de ejecución UE-1 NUEVA y al sector SUR-7 LLAR JOVE, ubicados en el término municipal de Montserrat, en la provincia de Valencia.

El contenido de estas normas prevalecerá sobre el de las Normas Urbanísticas establecidas con carácter general en el Plan General de Montserrat, aprobado el 27 de junio de 2018 y publicado en el BOP N°139 el 19 de julio de 2018. En los aspectos no considerados en las presentes normas, será de directa aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del mencionado Plan General.

Art. 2. Vigencia y obligatoriedad

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida según las condiciones establecidas por la legislación urbanística, hasta que se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique.

Todas las referencias a artículos específicos de los textos legales se consideran aplicable mientras sean vigentes, y se entenderán sustituidas por la nueva regulación que las sustituya o modifique.

Tanto la Administración como los propietarios de las parcelas quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones definidas, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse al Plan.

Art. 3. Terminología y parámetros

La terminología y parámetros utilizados en las presentes Normas Urbanísticas se corresponden con la utilizada en las Normas Urbanísticas del Plan General de Montserrat. Cualquier duda en la interpretación de las presentes normas en cuanto al contenido y definición de un parámetro urbanístico se resolverá según lo dispuesto en la normativa correspondiente. No obstante, se definen a continuación los siguientes conceptos:

- **Altura de cornisa:** Se define como altura de cornisa la distancia vertical existente sobre el plano inferior del último forjado del edificio y la cota de origen.
- **Altura total del edificio:** Se define como altura total de un edificio, a la distancia vertical existente entre el punto más alto de la edificación y la cota de origen.
- **Chafalán:** Es una línea, generalmente perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones consecutivas, trazada con objeto de aumentar la visibilidad en los cruces de vías, o de ampliar la superficie disponible en acera. Su dimensión será como mínimo de 3 m.
- **Cota de origen:** A efectos de mediciones de alturas, se define la cota de origen como la cota correspondiente al punto medio de una fachada en su intersección con la rasante oficial.
- **Cuerpo volado:** Es toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Normas y Ordenanzas aplicables (tales como los balcones, terrazas y voladizos).
- **Edificabilidad:** Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular la superficie máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela, el coeficiente señalado por las Normas y Ordenanzas.



La edificabilidad superficial vendrá expresada por un coeficiente en metros cuadrados de techo, divididos por metro cuadrado de suelo (m^2/m^2) y se denominará "edificabilidad".

- **Edificabilidad neta:** Es la obtenida al multiplicar el coeficiente de edificabilidad (m^2/m^2) asignado a la zona, por la superficie de suelo para edificar, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria.
- **Fachada:** Es el lienzo de edificación que separa el espacio edificado del no edificado. La fachada, entendida como tal, se encuentra en un plano vertical, cuya intersección con el terreno define el límite de la ocupación del mismo por el edificio.
- **Fondo de edificación o profundidad edificable:** En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas.
- **Linderos o lindes:** Son las líneas que señalan los límites de una parcela.
- **Lindero exterior:** Es el lindero que coincide con la alineación oficial.
- **Linderos interiores:** Son los que establecen la separación entre distintas parcelas colindantes.
- **Manzana:** Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.
- **Ocupación de parcelas:** Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta edificable de la parcela.
- **Parcela:** Se entiende por parcela cada una de las porciones de suelo de diferente titularidad que constituyen una propiedad.
- **Parcelación:** División de una parcela en otras más pequeñas.
- **Parcela mínima:** Es aquella cuya superficie resulta la mínima neta admisible a efectos de parcelación o de edificación en su caso.
- **Rasante:** Línea de perfil del terreno en sección.
- **Rasante oficial:** Rasante legalmente establecida, o aprobada por la administración o entidad competente.
A efectos de medición de alturas se define como cota de origen como la cota correspondiente al punto medio de una fachada en su intersección con la rasante oficial. Se define como plano de referencia al que contiene a la línea rasante del vial, a que da frente la parcela, y al punto medio de la base o arranque del cerramiento o cerca posterior de la parcela. Si la parcela da a dos o más calles se tendrán en cuenta todos los planos de referencia que surjan a raíz de la presente definición.
- **Retranqueo:** Anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.
- **Sótano o semisótano:** Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos está por debajo de la rasante o rasantes de calle que interesen a la parcela, o del plano de referencia, según dispongan las ordenanzas de zona.
Se entiende por semisótano, la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante o del plano de referencia, según dispongan las Ordenanzas de zona.
- **Superficie construida de edificación:** (A efectos de edificabilidad). Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, y los ejes de las medianerías, en su caso. De dicha superficie habrá que excluir:



- Las superficies de sótanos o semisótanos que se destinen a usos complementarios que no sean los propios de la actividad principal del edificio, como son los aparcamientos, cuartos de calderas, basuras, contadores u otras instalaciones.
- Los balcones y terrazas salvo que estén cubiertos, en cuyo caso, computarán al 50% si están cerrados por dos partes, y, al 100% si están cerrados por tres partes.
- Los patios interiores o posteriores no cubiertos.
- **Uso:** Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.
- **Zona:** Área de terreno delimitada y reglamentada en el presente Plan.
- **Zonificación:** División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.



TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4. Clasificación y calificación del suelo

Según el Plan General de Montserrat, el ámbito del presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbano en lo que respecta a la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, y como suelo urbanizable en lo que respecta al sector SUR-7 LLAR JOVE.

Art. 5. Régimen de propiedad del suelo

Son suelos de dominio y uso público los indicados en el Plano PO_01 del presente Plan Parcial. El resto de terrenos, tienen carácter de suelo de uso privado, tal y como queda indicado en el mismo plano.

Art. 6. Tratamiento de las edificaciones existentes

Los edificios e instalaciones existentes con antelación a la aprobación definitiva del presente Plan que no cumplan con la ordenación propuesta serán calificados como “fuera de ordenación”.

Esta disconformidad se puede dar por no respetar los parámetros edificatorios y de usos previstos; por ocupar total o parcialmente parcelas destinadas a un uso distinto al que tiene, por ejemplo, a viales, espacios libres u otras dotaciones públicas; por no respetar las alineaciones previstas. En cualquier caso, incluso los no contemplados anteriormente, no se permitirán obras que agraven las causas que originan esta situación de “fuera de ordenación” o que causen daños a terceros.

Los correspondientes propietarios de las edificaciones serán objeto de indemnización, con cargo a la actuación. Esta indemnización se concretará en el Proyecto de Reparcelación que acompañará al presente Plan.

En el caso de las edificaciones existentes que sean compatibles con el planeamiento propuesto, serán consideradas edificaciones consolidadas en áreas semiconsolidadas, siguiendo lo establecido en el *Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas* del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en el que se dice: “2. *tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.*” y “3. *La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.*”

Art. 7. Gestión de la actuación

La gestión de la actuación podrá ser directa o indirecta.

Art. 8. Delimitación de Unidades de Ejecución

La Unidad de Ejecución de la UE-1 NUEVA es única, mientras que en el sector SUR-7 LLAR JOVE se determinan dos Unidades de Ejecución, separadas por el vial PRV-5.



A pesar de que no exista una prioridad de desarrollo de una unidad de ejecución sobre el resto, el desarrollo prioritario de la UE-1 nueva es recomendado, dada su cercanía y su integración en el caso urbano actual del municipio.

Respecto al sector SUR-7 LLAR JOVE, las fases de ejecución de sus Unidades de Ejecución no están sujetas a una obligatoriedad en cuanto a su prioridad de ejecución, sin embargo, sugiere iniciar el desarrollo por la unidad de ejecución situada al norte, de ahora en adelante UE-1 LLAR JOVE, dada su mayor proximidad al caso urbano, lo que permitiría dar una continuidad urbanística más fluida y generaría un mayor aprovechamiento de la infraestructura y servicios del municipio. Posteriormente, se sugiere la ejecución de la UE-2 LLAR JOVE.

La Unidad de ejecución que ejecute en primer lugar deberá hacerse cargo de la cesión y ejecución de las Infraestructuras viarias incluidas en sus ámbitos, y posteriormente girará las cuotas al resto de sectores o Unidades de Ejecución implicadas, en la proporción que les corresponda.

CAPITULO SEGUNDO. ZONAS DE ORDENANZA

Art. 9. Zonas de ordenación urbanística

Todo el ámbito de estudio queda englobado dentro de la zona 2: Zona de Ensanche (ENS y subzona Ensanche 2ª, ENS2A).

Se denomina Zona de Ensanche a todo el núcleo residencial del casco urbano de Montserrat exceptuando las definidas en el Plan General como Núcleo Histórico Tradicional (Zona 1), de baja Densidad (Zona 3), Busqueita (Zona 4) y Zona de Viviendas Adosadas (Zona 5).

Esta zona abarca una amplia zona del casco urbano y de las áreas de crecimiento de la ciudad, incluyendo las consolidadas en anteriores décadas, así como las pendientes de consolidación.

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. ENSANCHE.

Art. 10. Condiciones de uso

El régimen de usos pormenorizados se corresponde con los usos del suelo establecidos en el Plan General de Montserrat.

Las definiciones de estos usos pormenorizados se establecen en el *Artículo 2.4.3. Clases de usos del suelo* de las Normas urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General de Montserrat.

La unidad de ejecución UE-1 NUEVA tiene como uso dominante el Residencial de tipo Unitario (Run), Múltiple (Rpf) o Comunitario (Rcm). La definición de cada uno de estos usos se puede encontrar en el *Artículo 2.4.4. Uso residencial* de las Normas urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General de Montserrat.

Los usos compatibles son los siguientes:

- a) Los industriales, IND 1, IND 2, definidos en el *Artículo 2.4.5. Uso industrial. Categorías.*
- b) Los terciarios, TCO 1Aa, TCO 1Ab, definidos en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases.*
- c) Uso hotelero, Tho 1, definido en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases.*



- d) Oficinas, Tof, definido en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases.*
- e) Uso recreativo, Tre 1, definido en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases.*
- f) Servicios, Ser 1 y Ser 2, definidos en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases.*
- g) Almacén, Alm 1ª, definido en el *Artículo 2.4.7. Uso Almacén.*
- h) Los dotacionales previstos por el planeamiento y aquellos otros que, a juicio de la Corporación, resulten beneficiosos o complementen el equipamiento urbano.
- i) Aparcamiento, Par.1 y Par. 2, definidos en el *Artículo 2.4.9. Uso de aparcamiento.*

Los usos prohibidos de la UE-1 NUEVA son todos los demás.

Respecto al sector SUR-7 LLAR JOVE, su uso dominante es el residencial, su uso compatible es el Terciario, Industrial y Dotacional y su uso prohibido es el Industrial de tipo IND-3. La definición de cada uno de estos usos se puede encontrar en los artículos especificados para la UE-1 NUEVA, en sus correspondientes casos.

Art. 11. Tipología edificatoria

El tipo de edificación es el Edificio tipo Ensanche, definido en el Art. 3.2.2 del Plan General. Lo componen edificaciones de carácter plurifamiliar o unifamiliar.

Para los usos no residenciales permitidos se admiten tipos de edificación específicos o de carácter singular, siempre que cumplan con las condiciones del presente artículo y queden integrados en su entorno.

Art. 12. Forma y dimensión de la parcela mínima edificable

Cualquier parcela edificable ubicada en la unidad de ejecución UE-1 NUEVA o en el sector SUR-7 LLAR JOVE debe de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m²
- Ancho de fachada mínimo: 6m
- Superficie ocupable: 100% en planta baja, y el equivalente a una profundidad máxima de 18 m en plantas altas.

Art. 13. Parámetros de la edificabilidad

En el caso de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA:

- Tipología edificatoria: Unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras
- Índice de edificabilidad bruta: 1,79 m²t/ m²s
- Edificabilidad: 17.323,27 m²t
- Número máximo de plantas: 3 (planta baja incluida)
- Áticos: Se permiten, con un retranqueo mínimo de 3 m de la fachada. En el espacio retranqueado no se permitirán cajas de escalera ni escaleras particulares fijas o desmontables de acceso a la cubierta.
- Alturas. La altura máxima de cornisa es de 10 m. En caso de que exista ático, tendrá una altura máxima entre forjados de 2,8 m. La altura mínima del forjado de la primera planta respecto a la rasante oficial es de 3 m.
- Sótanos y semisótanos: Se permiten, no pudiendo tener los semisótanos una altura superior a 2,20 m sobre la rasante oficial.
- Cubiertas: Podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%. Las planas dispondrán de antepechos de 1 m de altura mínima.



En el caso del sector SUR-7 LLAR JOVE:

- Tipología edificatoria: Vivienda plurifamiliar en bloque exento o adosado
- Índice de edificabilidad bruta: 0,99 m²t/ m²s
- Edificabilidad bruta: 170.376 m²t
- Edificabilidad Residencial máxima: 161.857,20 m²t
- Reserva de VPP: 41,75% de la edificabilidad residencial del sector, es decir, 67.575 m²t
- Número máximo de plantas: 3 (planta baja incluida)
- Áticos: Se permiten, con un retranqueo mínimo de 3 m respecto de la fachada. En el espacio retranqueado no se permitirán cajas de escalera ni escaleras particulares fijas o desmontables de acceso a la cubierta.
- Alturas. La altura máxima de cornisa será de 10 m. En caso de existir ático, éste tendrá una altura máxima entre forjados de 2,8 m. La altura mínima del forjado de la primera planta respecto a la rasante oficial será de 3 m.
- Sótanos y semisótanos: Se permiten, no pudiendo tener los semisótanos una altura superior a 2,20 m sobre la rasante oficial.
- Cubiertas: Podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%. Las planas dispondrán de antepechos de 1 m de altura mínima.

Art. 14. Condiciones estéticas

Se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Los edificios de tres plantas, con o sin ático, cuyas parcelas colindantes no estén edificadas, deberán tratar la medianera de la última planta con los mismos materiales que los de fachada.
2. Los edificios destinados a actividades permitidas no residenciales, deberán mantener las características propias de los edificios de tipología predominantes, cuidando especialmente la escala y tratamiento de los accesos en planta baja.

Art. 15. Dotación de aparcamientos en las parcelas privadas

Se deberá cumplir con lo expuesto en el Plan General de Montserrat. En el caso de las zonas de uso residencial se debe de cumplir:

“Con carácter general, se dispondrá, como mínimo de una plaza de aparcamiento de automóvil ligero por vivienda en la categoría Rpf y de una plaza por cada 100 m² útiles o fracción en la categoría Rem, a excepción de las promociones Rpf en parcelas inferiores a 300 m², a las que no se les exigirá reserva de aparcamiento. En casos de categorías Rpf y Rem, en las que a la planta baja no se le asigna uso, deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Si se le asigna, la reserva será la que corresponda según el uso.”

También se debe de cumplir lo marcado por el Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje: *“Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante.”*



CAPÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA

Art. 16. Ámbito y usos pormenorizados

En el presente Plan Parcial no se establece ninguna manzana de uso exclusivo terciario, sino que este se desarrolla en las plantas bajas de algunas de las edificaciones con uso dominante residencial del sector SUR-7 LLAR JOVE.

Respecto a la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, no existen zonas terciarias debido a su reducida dimensión y a su cercanía con otras zonas urbanizadas que sí que cuentan con zonas terciarias.

La zona terciaria queda englobada dentro de la *Zona 2. Ensanche*. Se permite el uso terciario como uso compatible, concretamente, se permiten los usos terciarios de tipo: TCO 1Aa, TCO 1Ab, definidos en el *Artículo 2.4.6. Uso terciario. Concepto y clases*.

Art. 17. Forma y dimensión de la parcela mínima edificable y parámetros de la edificación

La zona terciaria queda englobada dentro de la *Zona 2. Ensanche*, por lo que las características de la parcela mínima edificable, así como los parámetros de la edificación son los mismos que se han establecido en el *CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. ENSANCHE*.

Respecto a los parámetros de edificabilidad, las fichas de planeamiento y gestión del Plan General de Montserrat establecen una edificabilidad máxima terciaria en el sector SUR-7 LLAR JOVE de 8.518,80 m²t.

Art 18. Reserva de aparcamiento

Se remite a lo establecido en el Plan General de Montserrat. Según la tipología de uso terciario:

- a) Comercial: para superficies construidas superiores a 500 m² se deberá prever en proyecto una solución para la circulación interior y aparcamientos del edificio. En este caso, la reserva de aparcamiento se establece según la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 5 personas.
- b) Oficinas: para superficies construidas superiores a 500 m² se establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 personas de aforo.
- c) Recreativo: a los bares, cafeterías, restaurantes y pubs cuya superficie construida sea igual o inferior a 500 m² no se les exige reserva de aparcamiento. Para el resto de edificaciones con uso recreativo se deberá prever en proyecto una solución para la circulación interior y aparcamientos del edificio. En este caso, la reserva de aparcamiento se establece según la ocupación máxima prevista, a razón de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 5 personas.
- d) Servicios: a superficies construidas iguales o inferiores a 500 m² no se les exige reserva alguna de aparcamiento. Para mayores superficies se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, excepto en tanatorios, cuya superficie será de 1 plaza por cada 5 personas de ocupación.
- e) Hotelero: para superficies construidas superiores a 500 m² se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 5 personas de aforo.



CAPÍTULO CUARTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Art. 19. Ámbitos y usos pormenorizados

El ámbito de aplicación queda limitado a las parcelas señaladas como dotaciones públicas en el Plano PO_02.

La zona de dotaciones públicas queda englobada dentro de la *Zona 2. Ensanche*. Se permite el uso dotacional como uso compatible si se ha previsto por el Planeamiento General o bien si, a juicio de la Corporación, resulta beneficioso o complementa el equipamiento urbano.

Únicamente se incluye la manzana 11 calificada como dotación pública adscrita a la red primaria del sector SUR 7 LLAR JOVE, que se corresponde con una reserva escolar de 17.000 m²s en donde se prevé la implantación de un Centro de Educación Secundaria.

Art. 20. Condiciones de parcela y parámetros de la edificación

La zona de dotaciones públicas queda englobada dentro de la *Zona 2. Ensanche*, por lo que las características de la parcela mínima edificable, así como los parámetros de la edificación son los mismos que se han establecido en el *CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. ENSANCHE*.

Los edificios destinados a esta actividad deberán de mantener en la composición de la fachada características propias de la tipología residencial, la dominante del sector, cuidando especialmente la escala y el tratamiento de los accesos a planta baja,

Art. 21. Reserva de aparcamiento

El número de plazas de aparcamiento en el caso de dotaciones escolares es igual al número de unidades docentes. En todo caso, se aplicarán las normas de la Conselleria competente.

Para otro tipo de dotaciones, solo si se generan aforos superiores a 500 personas se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 5 personas de aforo.

CAPÍTULO QUINTO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

Art. 22. Ámbitos y usos pormenorizados

Las zonas verdes comprendidas en el presente Plan Parcial incluyen parques, jardines y áreas de juego, identificadas respectivamente en el plano PO-01 con las claves VP, VJ y VA, y deben cumplir con lo expuesto en el punto 3.2. del Anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021.

- a) *El área de juego (VA), con una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa un círculo inscrito de 12 metros de diámetro.*
- b) *El jardín (VJ), con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de 25 metros de diámetro tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.*
- c) *El parque (VP), con una superficie mínima de 2,5 hectáreas en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro.*

En áreas de juego:

- Se permiten los usos de tipo:
 - Recreativo: instalación de equipamiento infantil (columpios, toboganes, estructuras de escalada, etc.) y juegos recreativos.



- Servicios y equipamientos público: instalación de áreas de descanso y contemplación, incluyendo bancos. Se permite también la plantación y el cuidado de flora ornamental.
- Queda prohibido:
 - Instalación de edificaciones permanentes no relacionadas con juegos infantiles.
 - Instalaciones destinadas a las actividades comerciales, a excepción de quioscos móviles autorizados temporalmente
 - Uso de vehículos motorizados, salvo mantenimiento o emergencias.

En jardines, además de lo anterior:

- Se permite:
 - Recreativo: instalación de equipamiento infantil (columpios, toboganes, estructuras de escalada, etc.) y juegos recreativos.
 - Culturales y educativos: realización de actividades culturales como exposiciones temporales y talleres.
 - Servicios y equipamientos público: instalación de áreas de descanso y contemplación, incluyendo bancos y pérgolas, así como de fuentes y estanques. Se permite también la plantación y el cuidado de flora ornamental y jardines temáticos (jardín botánico, jardín de rosas, etc.)
- Queda prohibido:
 - Instalación de edificaciones permanentes no relacionadas con juegos infantiles.
 - Instalaciones destinadas a las actividades comerciales, a excepción de quioscos móviles autorizados temporalmente
 - Uso de vehículos motorizados, salvo mantenimiento o emergencias.

En parques, además de lo anterior:

- Se permite:
 - Recreativo: instalaciones deportivas al aire libre como canchas de baloncesto, pistas de patinaje o áreas de fitness.
 - Culturales y educativos: zonas de actividades culturales, incluyendo anfiteatros y espacios para eventos y ferias.
 - Servicios y equipamientos público: instalación de áreas de picnic con mesas.
- Queda prohibido:
 - Instalación de edificaciones permanentes no relacionadas con juegos infantiles.
 - Instalaciones destinadas a las actividades comerciales, a excepción de quioscos móviles autorizados temporalmente
 - Uso de vehículos motorizados fuera de las áreas designadas para su circulación.

Art. 23. Parámetros de la edificación

Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación a excepción de las mencionadas para cada caso en el artículo anterior.

La superficie ocupada por la edificación o construcción auxiliar no deberá superar el 2% del área total en el caso de áreas de juego y jardines, y el 5% en el caso de parques.

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 24. Condiciones de gestión

La ejecución del sector SUR-7 LLAR JOVE conlleva, según su ficha de gestión:

- La reserva de Vivienda de Protección Pública en un 41,75% del total de la edificabilidad residencial del sector.
- El porcentaje de aprovechamiento tipo para la administración del 15% (10% para la administración actuante + 5% para la Generalitat, con el fin de destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde).
- La cesión y ejecución de las infraestructuras verdes incluidas en los ámbitos colindantes (UE-1, Sector Suaira y Sector Altets) en el caso de que la ejecución del sector fuese previa a ellos, posteriormente girará la proporción correspondiente de las cuotas al otro sector implicado.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 25. Red primaria incluida

La unidad de ejecución UE-1 no requiere de la ejecución de red estructural. Sin embargo, el sector SUR-7 sí que requiere de la dotación de red primaria incluida:

- PED: Reserva de suelo para uso educativo de 17.500 m² destinado a la implantación de un Centro de Educación Secundaria de perfil 24SO+8B.
- PRV: Viario de Red Primaria. Incluye el PRV-1 (2º tramo), PRV-3, PRV-4, vial de servicio y Espacio Libre Viario (ELV) en zona de protección de la CV-405 y las glorietas G.4 y G.5. En total son 29.910 m².
- PRV-vp: Ancho legal de la Vía pecuaria existente Cordel del Pantano de Poyos. 2.138 m²s.
- PRV-vp: Modificación de la Vía Pecuaria. 4.405 m²s.

Art 26. Red primaria adscrita

La ejecución del sector SUR-7 LLAR JOVE conlleva, según su ficha de planeamiento y gestión, la condición de desarrollo de 44.713 m²s de red primaria adscrita. Las actuaciones a desarrollar son:

- PQL.2: Parque Urbano "Les Crestes" (11.238 m²s a cargo del sector). Pendiente de obtener, con cargo a los sectores de suelo urbanizable SUR-6, SUR-7 y SUI-2.
- PJI.2: en el sector SUR-D4: Jardín al norte de Buscahita (17.953 m²s a cargo del sector). Pendiente de obtener con cargo a los sectores de suelo urbanizable SUR-7 y SUR-8
- PED.4, en el sector SUR-D2: Reserva de uso Educativo (15.522 m²s a cargo del sector). Ya ejecutado.

Además, este sector también conlleva la realización de otras actuaciones de red viaria con cargo al sector:

- PRV: Viario incluido en la UE-1 (Avenida del Río Magro). (2.532 m²s con cargo al sector).
- PRV: Glorieta G5, en la parte incluida en el Sector Suaira (291 m²s con cargo al sector).



- PRV-vp: Vía Pecuaria. Tramo modificado en Sector Altets. (4.922 m²s con cargo al sector).
- PRV: Adecuación y/o mejora del vial existente (G5 y Av. Río Magro). (1.581 m²s con cargo al sector).
- PRV: Vial-puente sobre el Barranco de l'Algroix. (467 m²s con cargo al sector).
- PID-14: Balsa de laminación en suelo no urbanizable de protección hidrológica, colindante al sector. (4.544 m²s con cargo al sector).
- Adecuación ambiental del Barranco de l'Algroix. (3.068 m²s con cargo al sector).

Art. 27. Vías Pecuarias

La ejecución del sector SUR-7 LLAR JOVE conlleva la modificación del trazado de las dos vías pecuarias que lo atraviesan según su ficha de planeamiento y gestión. La superficie de vía pecuaria que ha sufrido la modificación y queda incluida en el ámbito del sector se califica como Red Primaria Incluida, se cede y ejecuta con cargo al sector y debe ser integrada como paseo o alameda:

- Cordel del Pantano de Poyos (ancho necesario: 12 m; ancho legal: 37,5 m). Se excluye de la superficie del sector una franja de 12 m que se clasifica como SNUP. Se procurará su integración en la ordenación pormenorizada del sector. El ancho restante queda incluido en los sectores Llar Jove y Suaira, y dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de la administración de tales bienes.
- Vereda del Mojón Blanco (ancho necesario y legal: 20 m). Se modifica el trazado para que discurra en paralelo con el viario de red primaria proyectado. La modificación requerirá la declaración de innecesaridad y desafectación del trazado existente, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad del nuevo trazado que se cede a la Generalitat. La reducción de la superficie respecto al trazado de la vía pecuaria original implica las compensaciones que determine la Consellera titular de los terrenos afectados.

Art. 28. Vivienda de Protección Pública (VPP)

Con el fin de promover un desarrollo urbano inclusivo y evitar la segregación socioeconómica en el municipio, se establecen criterios sobre la distribución de viviendas de protección pública (VPP) en las diferentes manzanas o conjuntos de manzanas del sector.

El propósito de este artículo no es el de precisar marcar el número de VPP a construir en cada parcela, sino que esta tarea corresponde a etapas posteriores del proceso de urbanización, en las que intervienen promotores privados o públicos bajo la supervisión de la administración competente.

Sin embargo, para garantizar una integración social efectiva y evitar la concentración de poblaciones de similares características socioeconómicas en áreas específicas, se establece un porcentaje mínimo de VPP por manzanas o conjuntos de manzanas del 15% de las viviendas totales, teniendo en cuenta que La reserva de Vivienda de Protección Pública en un 41,75% del total de la edificabilidad residencial del sector.

Art.29. Sistemas de Drenaje Sostenible (SUDS)

La urbanización del sector deberá implementar sistemas de Drenaje Sostenible (SUDS) para gestionar eficazmente las aguas pluviales, reduciendo así el riesgo de inundaciones y minimizando el impacto sobre los ecosistemas naturales.



Los SUDS incluyen la creación de áreas permeables, como pavimentos filtrantes y zanjas de infiltración en ubicaciones clave que permitan la absorción natural del agua en el suelo. Además, se deberán de incluir estanques de retención u otras infraestructuras verdes capaces de favorecer la filtración y el almacenamiento temporal de las aguas pluviales, antes de su liberación controlada a los cauces naturales en los que desagua el sector.

Art. 30. Eficiencia energética en las construcciones

Las edificaciones dentro del sector deberán ser diseñadas para ser, en la medida de lo posible, autosuficientes energéticamente, haciendo uso de energías limpias y renovables. Las edificaciones, especialmente las dotaciones de carácter público deberán de incorporar sistemas de energía solar fotovoltaica o térmica y, cuando sea viable, instalaciones de energía eólica o geotérmica.

Asimismo, las edificaciones deben contar con sistemas de aislamiento térmico eficientes, orientaciones óptimas para el aprovechamiento solar pasivo, y tecnología de ahorro energético como pueden ser iluminación LED y sistemas de gestión de energía inteligentes.

Art. 31. Estrategias para la mitigación del calor en el entorno urbano

Con el fin de combatir el efecto de isla de calor urbana y mejorar la calidad de vida en el sector, se deberán establecer en las zonas públicas zonas de sombra mediante la plantación de árboles de hoja caduca en las áreas peatonales y zonas verdes.

Los pavimentos deberán, en la medida de lo posible, ser de materiales de alta reflectancia térmica (pavimentos fríos), que reduzcan la absorción de calor, especialmente en aquellas zonas públicas destinadas al descanso o actividad física de los ciudadanos. Además, se promoverá la implementación de cubiertas y fachadas vegetales en los edificios, así como la incorporación de techos verdes, que no solo contribuyen al aislamiento térmico sino que también fomentan la biodiversidad y mejoran el microclima urbano.



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

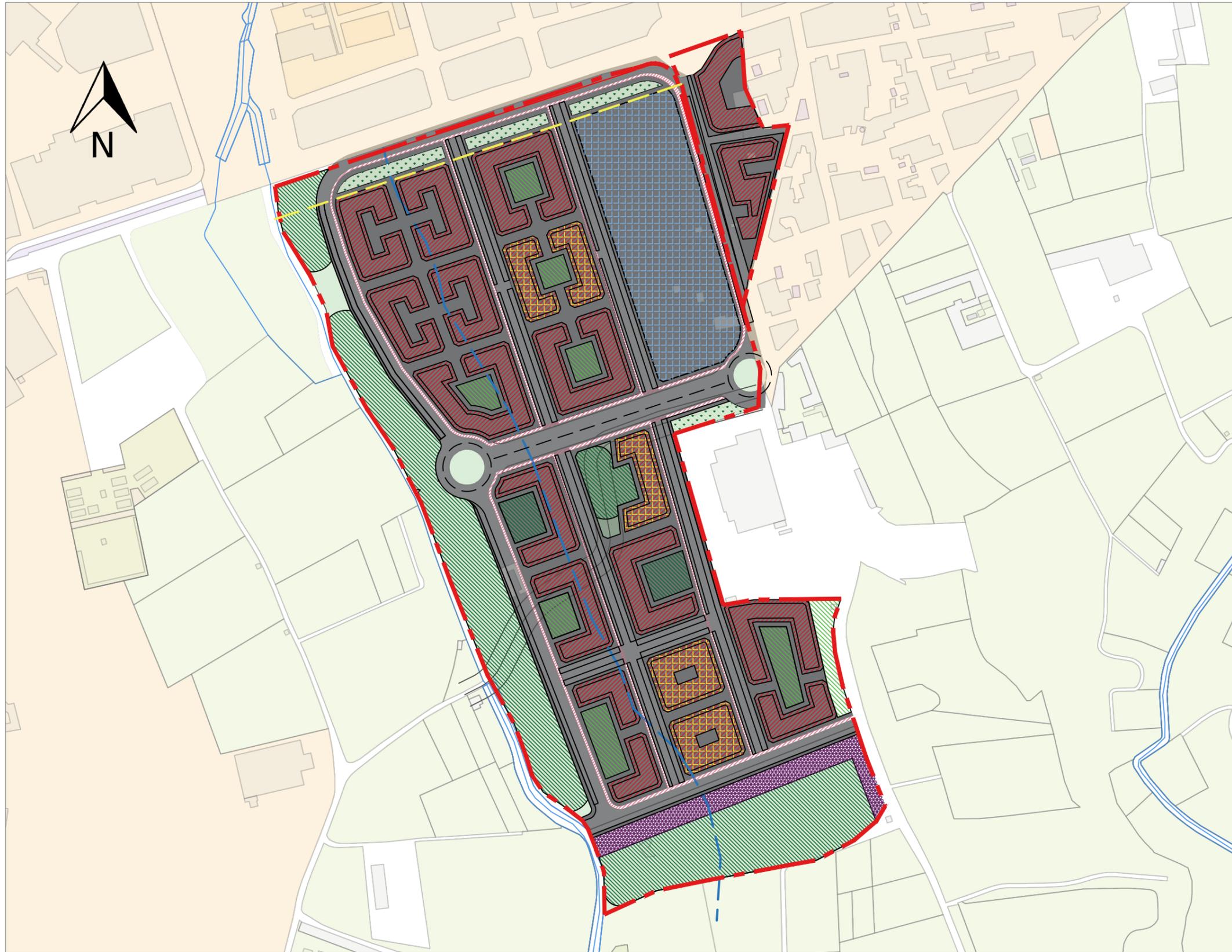
PLANOS DE ORDENACIÓN

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





LEYENDA:

- Límite del sector
UE-1 NUEVA: 9.673,09 m²
SUR-7 LLAR JOVE: 177.115,00 m²
- Zona de policía DPH
- Zona de protección CV-405

SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO:

- Equipamientos
- Red Viaria
- Vía Pecuaria
- Zona Verde
- Zona verde que computa como Red Viaria

SUELOS DE DOMINIO PRIVADO:

- Vivienda plurifamiliar tipo ensanche
- Terciario

Manzana	Superficie (m ²)	m ² TRES	m ² TER	m ² ZV	m ² EQ
1	1966,34	7617,05			
2	2148,89	7223,29			
3	2681,23	9233,84			
4	2680,08	9228,05			
5	2199,24	7466,56			
6	2370,36	8113,45			
7	3610,56	12456,98			
VA-1	634,06			634,06	
8	3548,40	12242,20			
VA-2	657,41			657,41	
9A	1592,99	4184,81	1274,39		
VA-3	516,64	0,00		516,64	
9B	1593,05	4185,04	1274,44		
10	3520,67	12146,38			
VA-4	631,57			631,57	
11	17730,24				17730,24
VJ-1	1002,95			1002,95	
12	2369,43	8115,24			
VA-5	772,57	3914,37		772,57	
13	2369,23	8150,81			
VJ-2	2136,12			1841,96	
14	1896,27	4989,62	1517,02		
15	2705,24	9315,47			
VJ-3	1066,04			1066,04	
VA-6	1236,27			1236,27	
16A	1302,27	4449,20			
16B	1263,26	4314,63			
17	2274,72	6276,60	1961,30		
18	2247,94	6201,22	1933,84		
19A	2879,21	9917,06			
VA-7	788,90			788,90	
19B	1747,47	5994,35			
VA-8	1371,83			1371,83	
VJ-4	12159,36			12159,36	
VJ-5	17084,45			17084,45	



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
MÀSTER UNIVERSITARIO EN INGENIERÍA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:

Sofía Murciano

Sofía Murciano Morte

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:

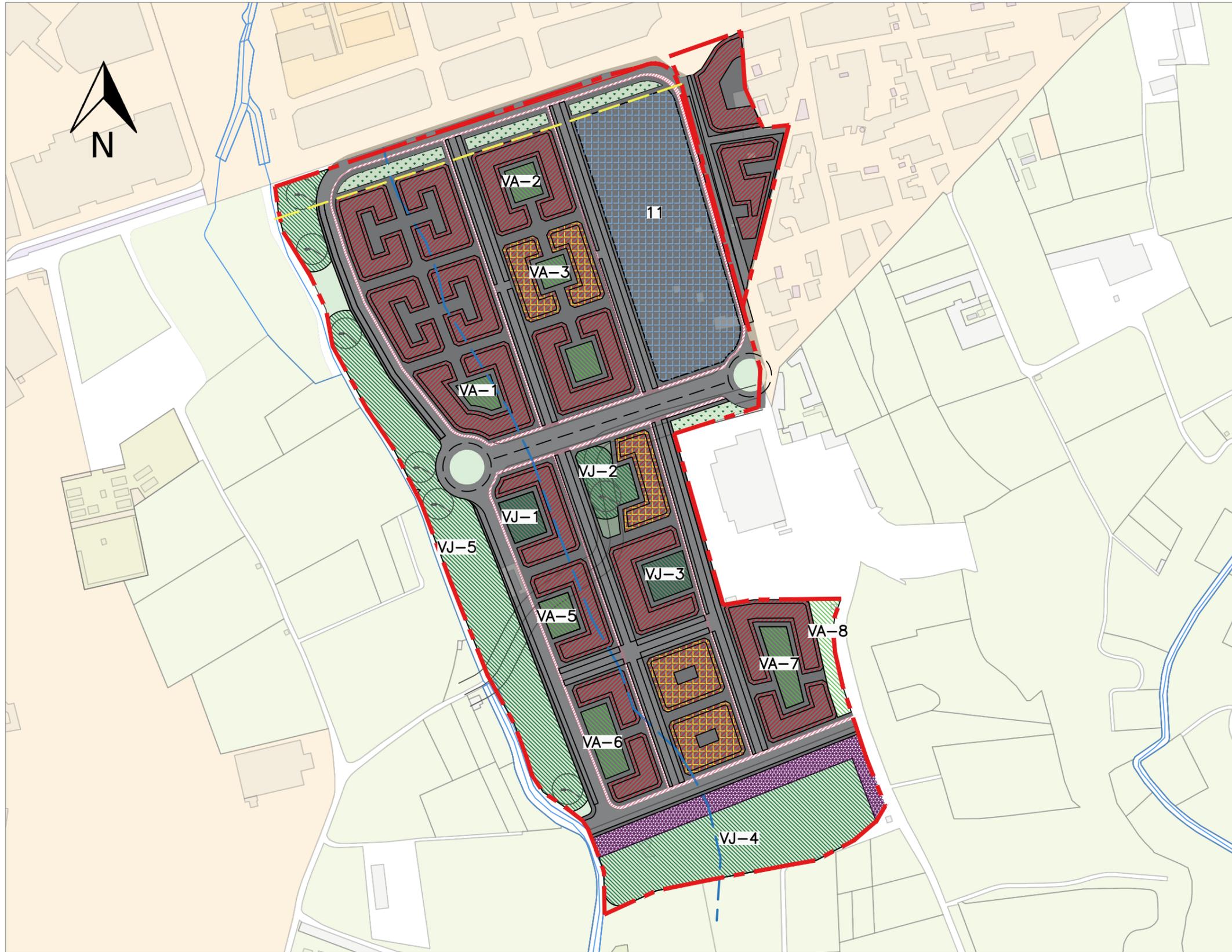
1:3.000

TÍTULO DE PLANO:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Nº DE PLANO:

PO_01



LEYENDA:

- Límite del sector
UE-1 NUEVA: 9.673,09 m²
SUR-7 LLAR JOVE: 177.115,00 m²
- Zona de policía DPH
- Zona de protección CV-405

SUELO DOTACIONAL:

- Equipamientos
17.730,24 m²
- Red Viaria
14.617,58 m²
- Vía Pecuaria
4.496,56 m²
- Zona Verde
Área de juego (VA): 6.609,25 m²
Jardín (VJ): 33.154,76 m²
- Zona verde que computa como Red Viaria
2.717,02 m²

SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES: 79.325,41 m²

Manzana	Superficie (m ²)	m ² tZV	m ² EQ
VA-1	634,06	634,06	
VA-2	657,41	657,41	
VA-3	516,64	516,64	
VA-4	631,57	631,57	
11	17730,24		17730,24
VJ-1	1002,95	1002,95	
VA-5	772,57	772,57	
VJ-2	2136,12	1841,96	
VJ-3	1066,04	1066,04	
VA-6	1236,27	1236,27	
VA-7	788,90	788,90	
VA-8	1371,83	1371,83	
VJ-4	12159,36	12159,36	
VJ-5	17084,45	17084,45	



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:

Sofía Murciano

Sofía Murciano Morte

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:

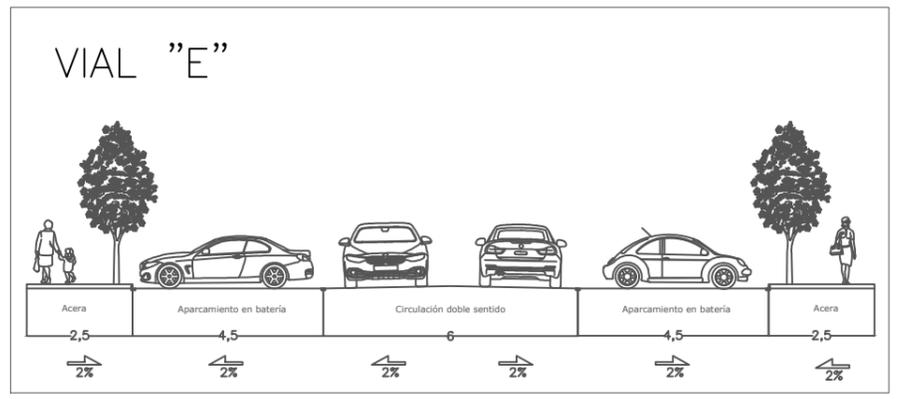
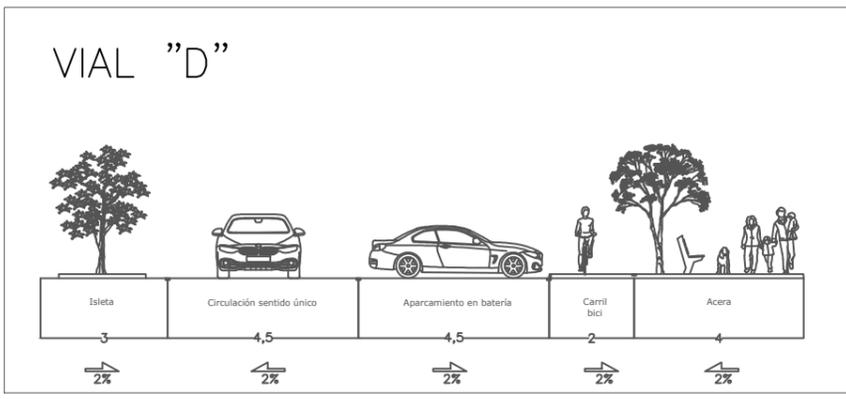
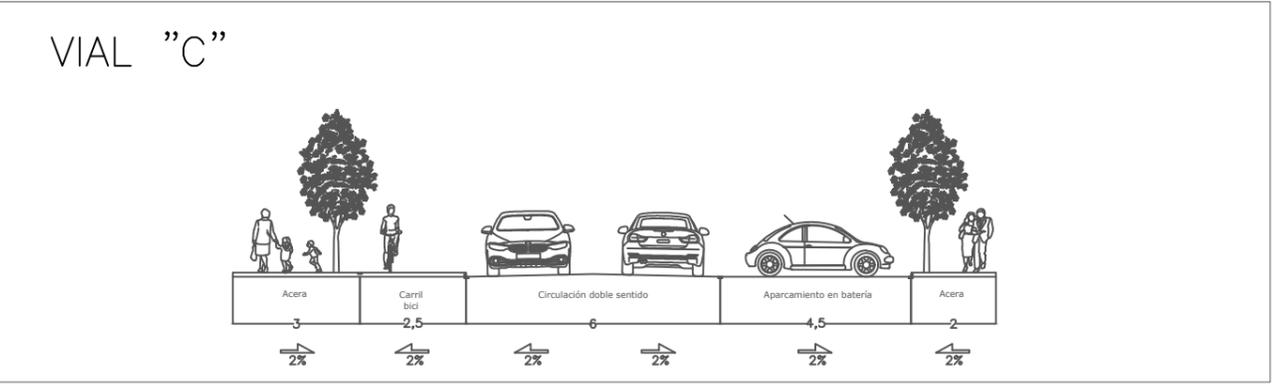
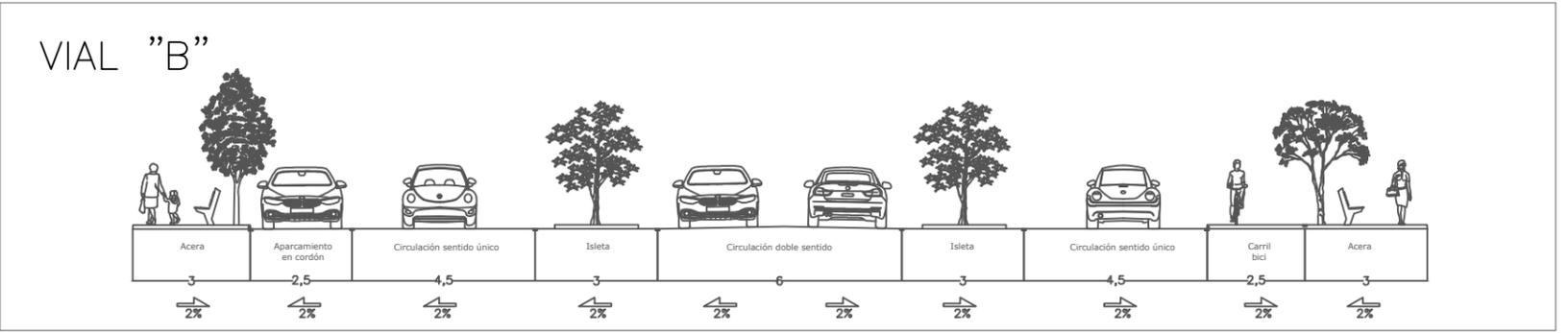
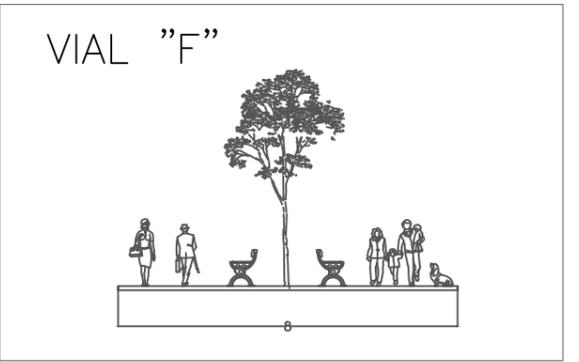
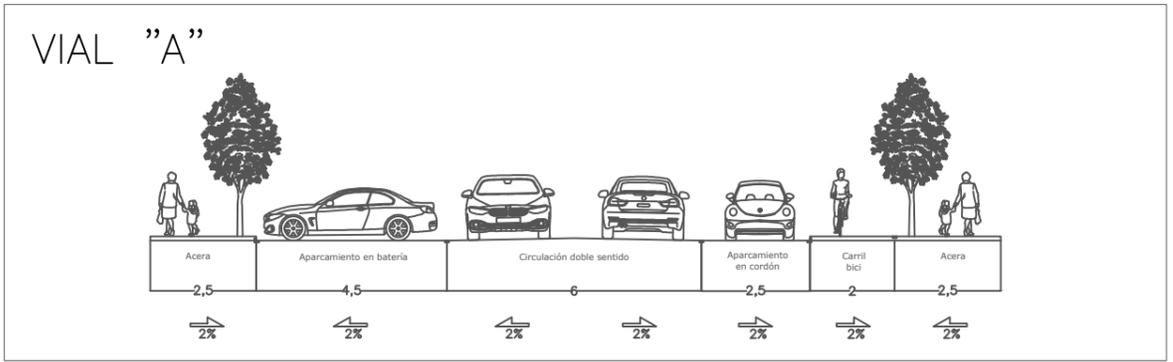
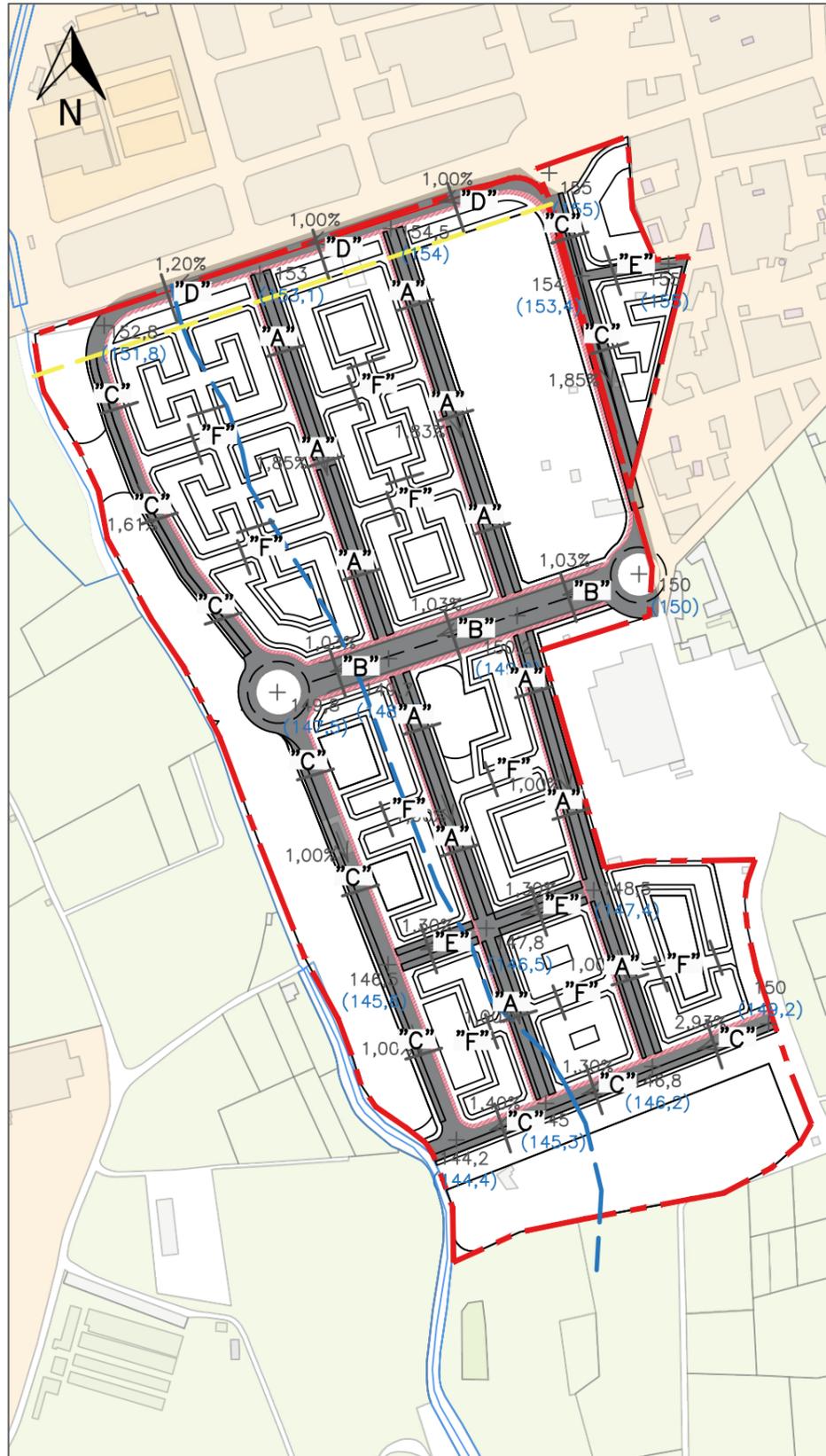
1:3.000

TÍTULO DE PLANO:

RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL

Nº DE PLANO:

PO_02



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
 MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:
Sofía Murciano
 Sofía Murciano Morte

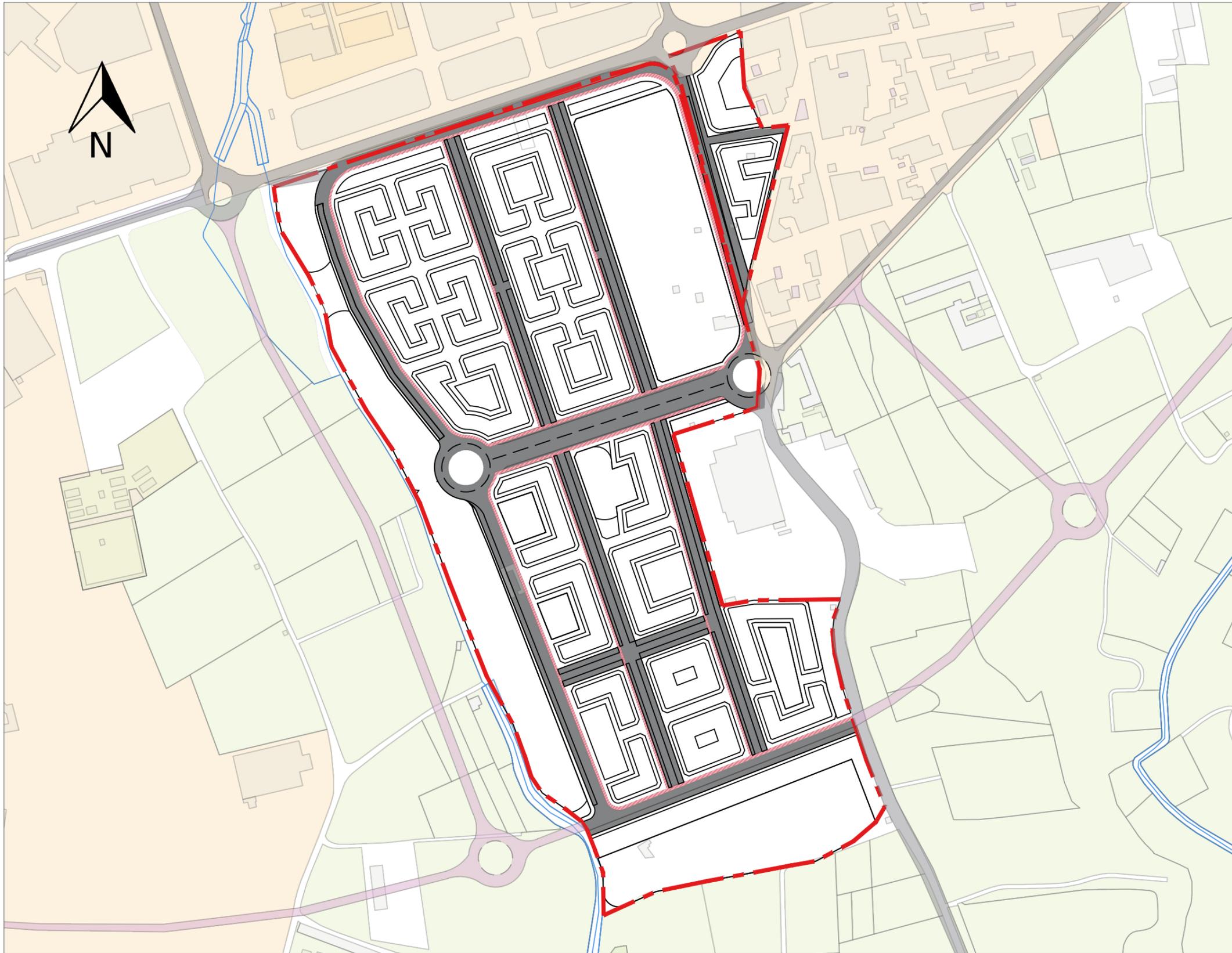
FECHA:
 SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:
 Planta: 1:2.500
 Secciones: varias escalas
 Expresado en metros

TÍTULO DE PLANO:
 RED VIARIA. SECCIONES VIALES

Nº DE PLANO:
 PO_03



- LEYENDA:**
- Límite del sector
UE-1 NUEVA: 9.673,09 m²
SUR-7 LLAR JOVE: 177.115,00 m²
 - Red viaria del sector
 - Carril bici
 - Red viaria existente fuera del sector
 - Red viaria proyectada fuera del sector



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:
Sofia Murciano Morte
Sofía Murciano Morte

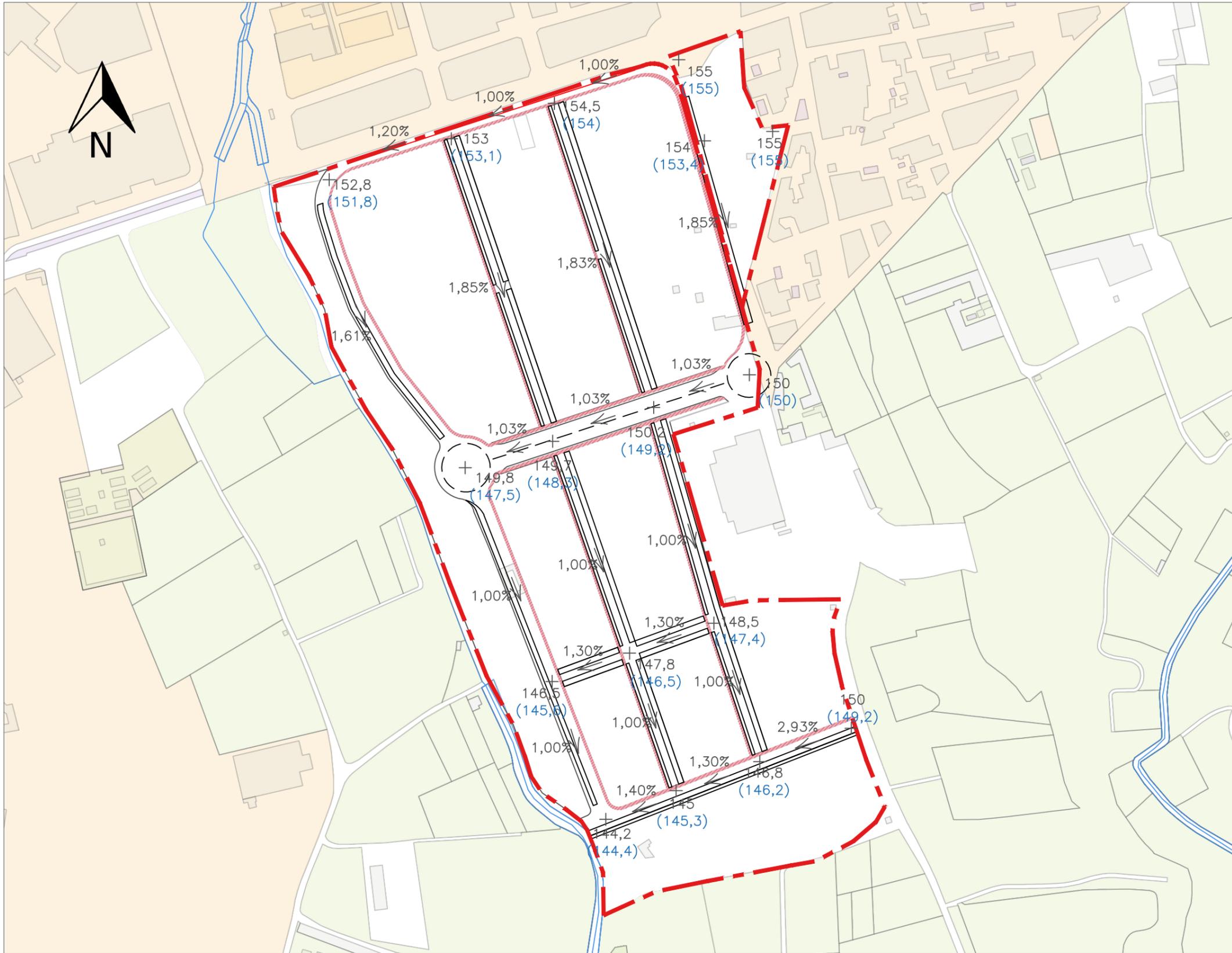
FECHA:
SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:
PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:
1:3.000

TÍTULO DE PLANO:
RED VIARIA. CONEXIÓN CON RED VIARIA EXISTENTE

Nº DE PLANO:
PO_04



LEYENDA:

- Límite del sector
- xxx Cota terreno natural
- xxx Cota rasante vial
- ↘% Pendiente vial



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
 MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:
Sofía Murciano
 Sofía Murciano Morte

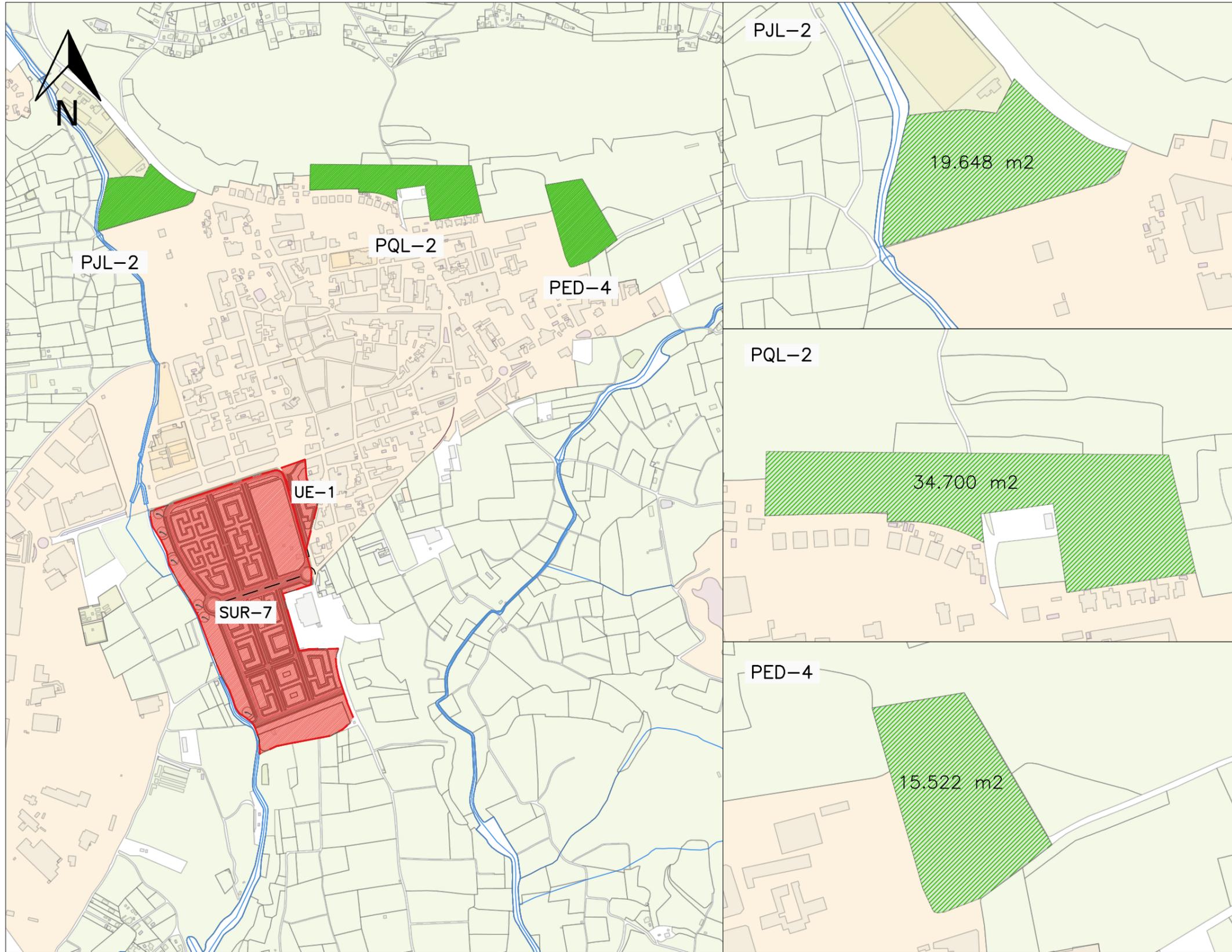
FECHA:
 SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:
 1:3.000

TÍTULO DE PLANO:
 RASANTES DE LA RED VIARIA

Nº DE PLANO:
 PO_05



LEYENDA:

- Ambito de estudio
 UE-1 NUEVA: 9.673,09 m²
 SUR-7 LLAR JOVE: 177.115,00 m²
- Red primaria adscrita
 PJJL-2: 19.648 m² (17.953 m²s a cargo de SUR-7 LLAR JOVE)
 PQL-2: 34.700 m² (11.238 m²s a cargo de SUR-7 LLAR JOVE)
 PED-4: 15.522 m²



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
 MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:

Sofía Murciano

Sofía Murciano Morte

FECHA:

SEPTIEMBRE 2024

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:

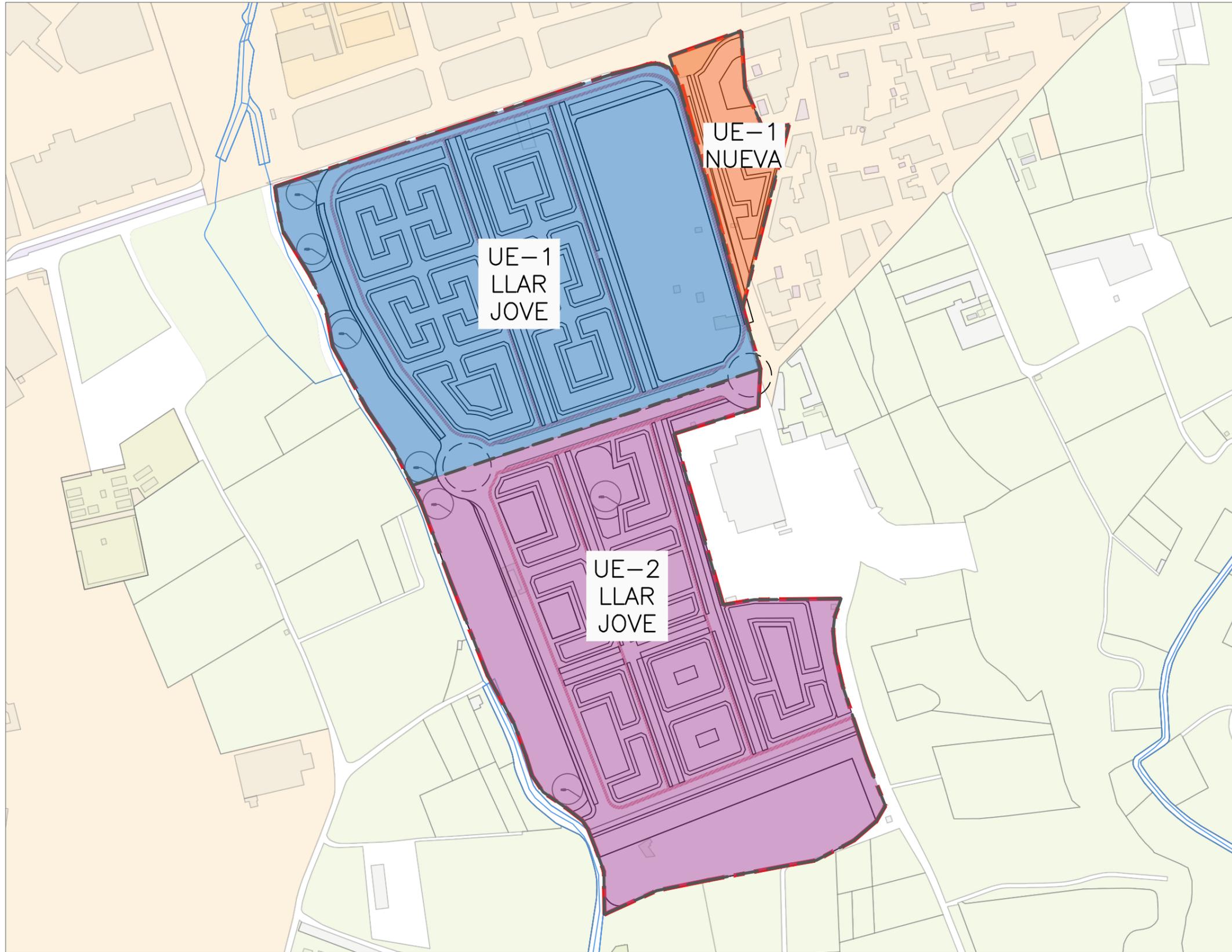
1:1.000
1:2.500

TÍTULO DE PLANO:

SUPERFICIES ADSCRITAS

Nº DE PLANO:

PO_06



LEYENDA:

—	Límite del sector
	UE-1 NUEVA: 9.673,09 m ²
	SUR-7 LLAR JOVE: 177.115,00 m ²
	Límite Unidades de Ejecución
	UE-1 NUEVA: 9.673,09 m ²
	UE-1 LLAR JOVE: 87.139,51m ²
	UE-2 LLAR JOVE: 89.975,49 m ²

UE-1
LLAR
JOVE

UE-1
NUEVA

UE-2
LLAR
JOVE



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
MÀSTER UNIVERSITARI EN INGENIERIA
DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS



AUTOR DEL PROYECTO:

Sofía Murciano Morte

FECHA:

SEPTIEMBRE
2024

TÍTULO DEL PROYECTO:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE SUR-7 LLAR
JOVE Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 NUEVA,
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTSERRAT (VALENCIA)

ESCALA:

1:3.000

TÍTULO DE PLANO:

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE
EJECUCIÓN

Nº DE PLANO:

PO_07



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ETS INGENIERÍA DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS

ANEXOS

Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la
unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal
de Montserrat (Valencia).

Para la obtención del

Master Universitario en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos





Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO I

Anexo fotográfico



Figura 1. Exterior de la edificación nº1. Fuente: Elaboración propia.



Figura 2. Recinto contiguo a la edificación nº1. Fuente: Elaboración propia.



Figura 3. Recinto contiguo a la edificación nº1. Fuente: Elaboración propia.



Figura 4. Parte trasera de la edificación residencial nº2. Fuente: Elaboración propia.



Figura 5. Parte delantera de la edificación residencial nº2. Fuente: Elaboración propia.



Figura 6. Recinto de almacenamiento de agua del conjunto de edificaciones nº2. Fuente: Elaboración propia.



Figura 7. Construcción nº3. Fuente: Elaboración propia.



Figura 8. Balsa de la construcción nº3. Fuente: Elaboración propia.



Figura 9. Recinto del conjunto de edificaciones nº4. Fuente: Elaboración propia.



Figura 10. Construcción nº5. Fuente: Elaboración propia.



Figura 11. Lateral de la construcción nº6. Fuente: Elaboración propia.



Figura 12. Fachada de la construcción nº6. Fuente: Elaboración propia.



Figura 13. Estado actual de la explanada (construcción nº6). Fuente: Elaboración propia.



Figura 14. Estado actual de la explanada (construcción nº6). Fuente: Elaboración propia.



Figura 15. Imagen de la edificación nº7. Fuente: Elaboración propia.

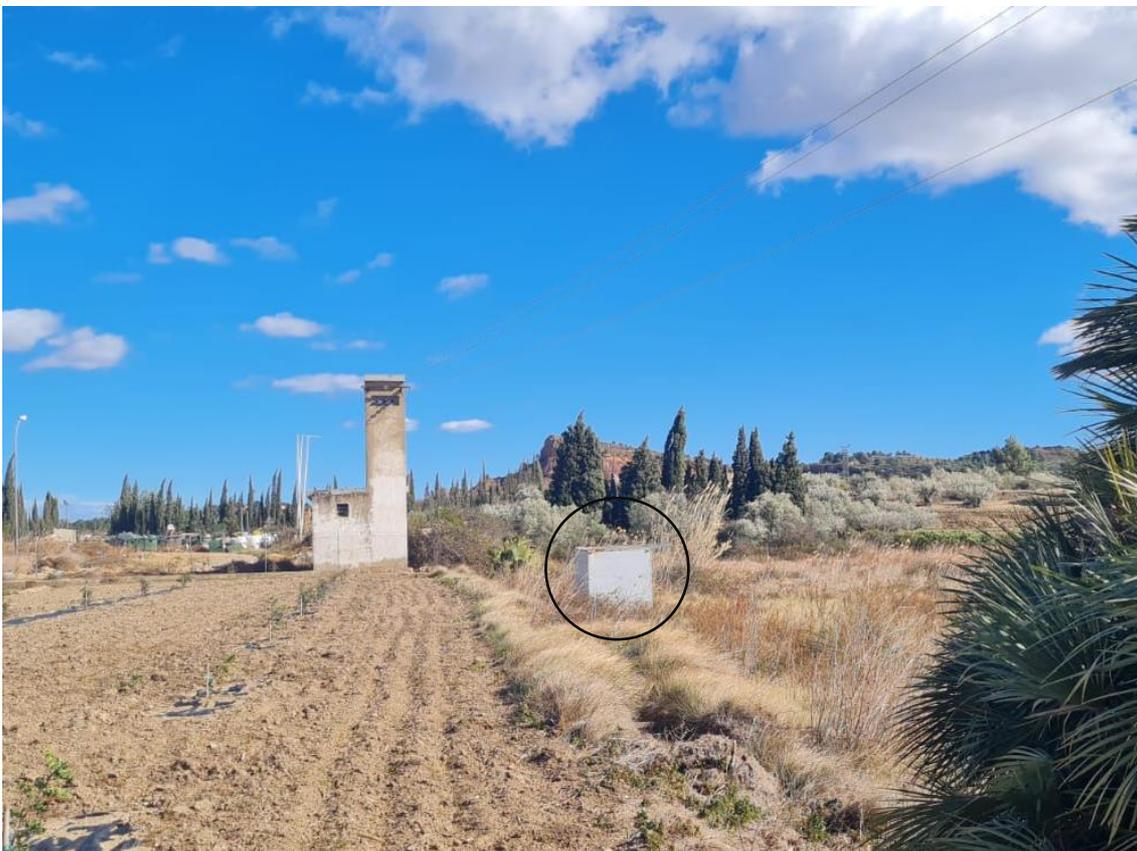


Figura 16. Construcción nº8. Fuente: Elaboración propia.



Figura 17. Edificación nº9. Fuente: Elaboración propia.



Figura 18. Estado actual de una acequia del sector. Fuente: Elaboración propia.



Figura 19. Apoyo metálico en el interior del sector. Fuente: Elaboración propia.



Figura 20. Parte sur de la glorieta situada al norte de la UE-1. Fuente: Elaboración propia.



Figura 21. Iluminación de la calle la Marjal, al sur de la UE-1. Fuente: Elaboración propia.



Figura 22. Iluminación en las inmediaciones de la edificación nº6. Fuente: Elaboración propia.



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO II

Estudio hidrológico

1. Introducción

El presente estudio se realiza con el fin de llevar a cabo un análisis que permita determinar los caudales esperables entorno a la zona de estudio. La importancia de este estudio recae en conocer el volumen de agua que aportará el sector al Barranco de l'Agroix, teniendo en cuenta el aumento de la escorrentía derivado del sellado del suelo para la urbanización del sector.

Este estudio es fundamental para la planificación urbanística responsable y sostenible del sector.

2. Definición de la cuenca e identificación del tipo de estudio de inundabilidad

En primer lugar, es necesario conocer las cuencas cuya escorrentía puede tener incidencia sobre el ámbito de estudio. En este caso, el sector se ve afectado únicamente por una cuenca de vertido, que se muestra en la Figura 1, y tiene una superficie de 5,74 km².

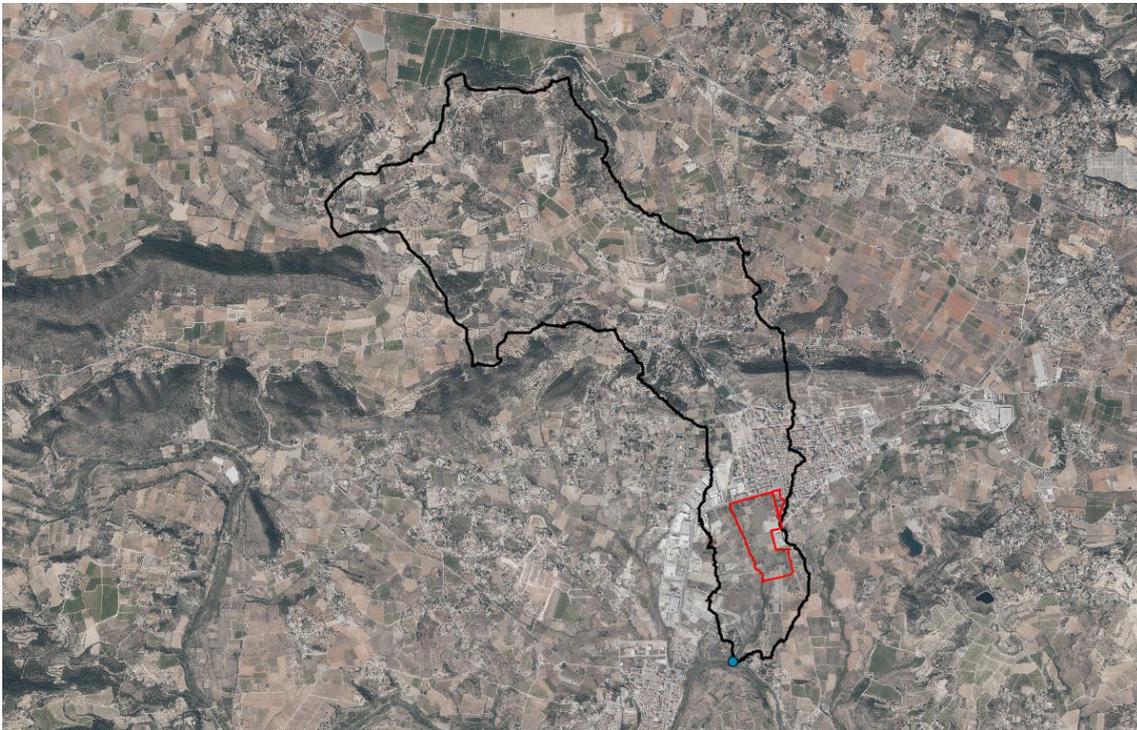


Figura 1. Cuenca que afecta a la zona de estudio. Fuente: elaboración propia

Teniendo en cuenta el tamaño de la cuenca vertiente y aplicando las consideraciones reflejadas en el Capítulo 8 de la Guía de Aplicación del PATRICOVA, al tratarse de una cuenca superior a 5 km², se considera que se debe de realizar un Estudio de Inundabilidad Tipo III.

En cuanto a la modelación hidrológica, al tratarse de una cuenca con un tamaño inferior a 50 km² se puede aplicar el método racional según lo establecido en la norma 5.2-IC. Drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/298/2016), teniendo en cuenta las correcciones de la Resolución del Ministerio de Fomento del 26 de marzo de 2018.



3. Climatología

En el apartado 2.1.3. *Características climáticas* se ha analizado la climatología general de la zona de estudio así como las temperaturas y precipitaciones habituales.

La temperatura media anual es de 18,2 °C siendo los meses de julio y agosto los más calurosos, con temperaturas medias que alcanzan los 26,7°C. El mes más frío es enero, con temperaturas medias de 10,8°C. La máxima temperatura se da en el mes de agosto, alcanzándose los 39,8°C, mientras que la temperatura mínima se da en enero con -1,1°C.

En cuanto a las precipitaciones, la precipitación media anual es de 503,05 mm, con una distribución irregular a lo largo del año. Pese a esta irregularidad pluviométrica, la zona de estudio presenta una clara estacionalidad de las precipitaciones, cuyos máximos anuales se concentran en los meses de otoño, dándose los máximos secundarios en primavera. El verano es la estación más seca.

4. Cálculo de Q_T

Se tiene como objetivo el cálculo del Caudal máximo anual (Q_T) correspondiente a un periodo de retorno T con el fin de conocer el caudal generado tras la urbanización del sector.

Siguiendo lo establecido en la Norma 5.2 I.C. Drenaje superficial del Ministerio de Fomento, el cálculo del caudal máximo anual para cuencas inferiores a 50 km² se puede obtener a partir del método racional, el cual supone la generación de una escorrentía en una cuenca determinada a partir de una intensidad de precipitación uniforme en el tiempo.

Aplicando el método racional, el caudal máximo anual Q_T se obtiene a partir de la siguiente expresión:

$$Q_T = \frac{I(T, t_c) \cdot C \cdot A \cdot K_t}{3,6}$$

Siendo:

- Q_T : Caudal máximo anual correspondiente al período de retorno T, en el punto de desagüe de la cuenca. (m³/s)
- $I(T, t_c)$: Intensidad de precipitación correspondiente al período de retorno considerado T, para una duración del aguacero igual al tiempo de concentración t_c , de la cuenca. (mm/h)
- C : Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie considerada. (adimensional)
- A : Área de la cuenca o superficie considerada. (km²)
- K_t : Coeficiente de uniformidad en la distribución temporal de la precipitación. (adimensional)

4.1. Cálculo de la intensidad de precipitación $I(T, t_c)$

La intensidad de precipitación se define como:

$$I(T, t) = I_t = I_d \cdot \left(\frac{I_1}{I_d}\right)^{\frac{28^{0,1} - t_c^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Siendo:

- $I(T, t)$: Intensidad de precipitación correspondiente a un período de retorno T y a una duración del aguacero t . (mm/h)
- I_d : Intensidad media diaria de precipitación corregida correspondiente al período de retorno T , se obtiene dividiendo la precipitación P_d entre 24 h. (mm/h),
- t_c : Tiempo de concentración de la cuenca
- I_1 / I_d : índice de torrencialidad. Expresa la relación entre la intensidad de precipitación horaria y la media diaria corregida. Se determina en función de la zona geográfica según la Figura 2. En este caso, el índice de torrencialidad de la zona de estudio es 11.

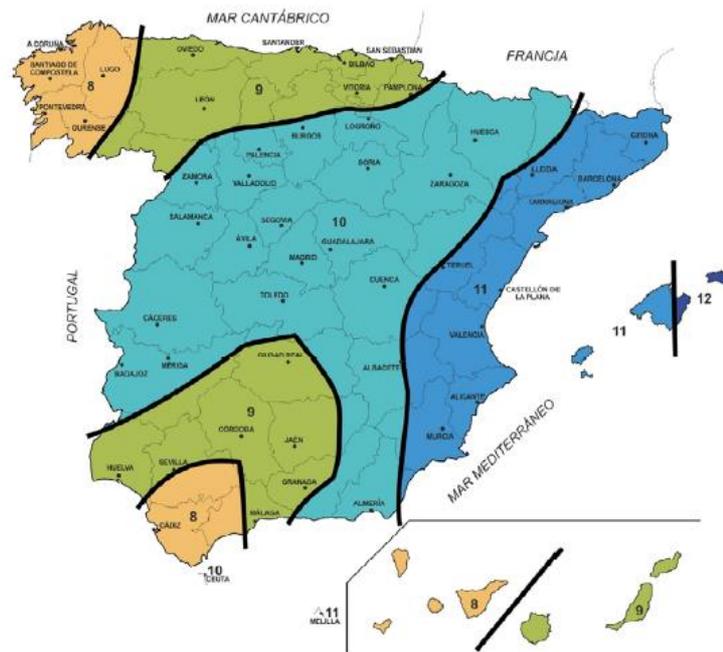


Figura 2. Mapa del índice de torrencialidad. Fuente: Norma 5.2-IC. Drenaje superficial.

Cálculo del tiempo de concentración

El tiempo de concentración t_c es el tiempo mínimo necesario, medido desde el inicio del episodio de lluvia, que se necesita para que toda la superficie de la cuenca aporte escorrentía al punto de desagüe. Se obtiene de la siguiente forma:

$$t_c = 0,3 \cdot \left(\frac{L_c}{J_c^{1/4}} \right)^{0,76}$$

Siendo:

- t_c : Tiempo de concentración (horas)
- L_c : Longitud del cauce (km)
- J_c : Pendiente media del cauce (adimensional)

Siendo la longitud del cauce de 3,59 km y la pendiente media de 0,03, se obtiene un tiempo de concentración para la cuenca de:

$$t_c = 1,625 \text{ horas} = 97,50 \text{ minutos}$$

4.2. Cálculo del coeficiente de escorrentía (C)

El coeficiente de escorrentía C define la parte de la precipitación de intensidad I (T , t_c) que genera el caudal de avenida en el punto de desagüe de la cuenca. Se obtiene de la siguiente manera:

Si $P_d \cdot K_A > P_0$

$$C = \frac{\left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} - 1\right) \left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 23\right)}{\left(\frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 11\right)^2}$$

Si $P_d \cdot K_A \leq P_0$

$$C = 0$$

Siendo:

- C : Coeficiente de escorrentía (adimensional)
- P_d : Precipitación diaria correspondiente al periodo de retorno T (mm)
- K_A : Factor reductor de la precipitación por área de la cuenca (adimensional)
- P_0 : Umbral de escorrentía (mm)

Cálculo de la precipitación diaria correspondiente a un T

La estimación de la precipitación de diseño se obtiene a partir del documento guía de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento titulado "Máximas lluvias diarias en la España Peninsular". En este documento se establece un método por el cual, de manera breve y fiable, permite calcular la máxima lluvia diaria en un determinado punto dentro de la península, de manera que es posible obtener un punto de partida para el cálculo de los caudales a desaguar por pequeños cauces.

En primer lugar, se determina el valor del coeficiente de variación C_v y del valor medio de la máxima precipitación diaria anual P mediante la Figura 3. En este caso la zona de estudio se encuentra en la hoja 4-4 Valencia.

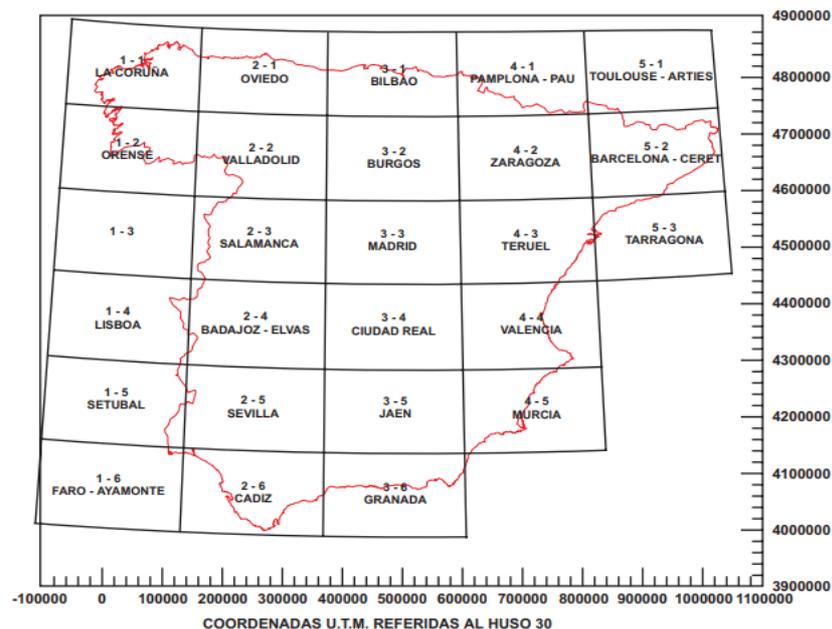


Figura 3. Localización del ámbito de estudio. Fuente: Ministerio de Fomento

A partir de la Figura 4 se obtienen los valores del coeficiente de variación C_v y el valor medio de la máxima precipitación diaria anual P , que resultan ser: $C_v = 0,51$ y $P = 75$ mm / día.



Figura 4. Mapa para la obtención de C_v y P . Fuente: Ministerio de Fomento

Se pretende calcular el caudal pico de diseño para los periodos de retorno de 25, 100 y 500 años. Para estos periodos de retorno, teniendo en cuenta el valor de C_v , se obtiene un cuantil regional Y_T , aplicando la tabla del mapa para el cálculo de las máximas precipitaciones Diarias en la España Peninsular (1997):



Tabla 1. Cuantiles Y_T de la Ley SQRT-ET max en el "Mapa para el Cálculo de Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular" (1997)

C_v	PERIODO DE RETORNO EN AÑOS (T)							
	2	5	10	25	50	100	200	500
0.30	0.935	1.194	1.377	1.625	1.823	2.022	2.251	2.541
0.31	0.932	1.198	1.385	1.640	1.854	2.068	2.296	2.602
0.32	0.929	1.202	1.400	1.671	1.884	2.098	2.342	2.663
0.33	0.927	1.209	1.415	1.686	1.915	2.144	2.388	2.724
0.34	0.924	1.213	1.423	1.717	1.930	2.174	2.434	2.785
0.35	0.921	1.217	1.438	1.732	1.961	2.220	2.480	2.831
0.36	0.919	1.225	1.446	1.747	1.991	2.251	2.525	2.892
0.37	0.917	1.232	1.461	1.778	2.022	2.281	2.571	2.953
0.38	0.914	1.240	1.469	1.793	2.052	2.327	2.617	3.014
0.39	0.912	1.243	1.484	1.808	2.083	2.357	2.663	3.067
0.40	0.909	1.247	1.492	1.839	2.113	2.403	2.708	3.128
0.41	0.906	1.255	1.507	1.854	2.144	2.434	2.754	3.189
0.42	0.904	1.259	1.514	1.884	2.174	2.480	2.800	3.250
0.43	0.901	1.263	1.534	1.900	2.205	2.510	2.846	3.311
0.44	0.898	1.270	1.541	1.915	2.220	2.556	2.892	3.372
0.45	0.896	1.274	1.549	1.945	2.251	2.586	2.937	3.433
0.46	0.894	1.278	1.564	1.961	2.281	2.632	2.983	3.494
0.47	0.892	1.286	1.579	1.991	2.312	2.663	3.044	3.555
0.48	0.890	1.289	1.595	2.007	2.342	2.708	3.098	3.616
0.49	0.887	1.293	1.603	2.022	2.373	2.739	3.128	3.677
0.50	0.885	1.297	1.610	2.052	2.403	2.785	3.189	3.738
0.51	0.883	1.301	1.625	2.068	2.434	2.815	3.220	3.799
0.52	0.881	1.308	1.640	2.098	2.464	2.861	3.281	3.860

La precipitación diaria máxima anual para los periodos de retorno de 25, 100 y 500 años se obtiene multiplicando el cuantil regional Y_T correspondiente por el valor medio de la máxima precipitación diaria anual P , obteniéndose:

$$P_d = Y_T * P$$

- Para T=25 años: $P_d = 155,1$ mm
- Para T=100 años: $P_d = 211,13$ mm
- Para T=500 años: $P_d = 285,83$ mm

Cálculo del factor reductor de la precipitación por área de cuenca

Sobre los valores obtenidos anteriormente, se debe de aplicar un factor reductor de la precipitación por área de cuenca con el objetivo de tener en cuenta la no simultaneidad y uniformidad espacial de la lluvia en toda la superficie de la cuenca. De esta forma, las precipitaciones de diseño obtenidas anteriormente se corrigen a la baja de la siguiente manera:

$$\text{Si } A < 1 \text{ km}^2 \quad K_A = 1$$

$$\text{Si } A \geq 1 \text{ km}^2 \quad K_A = 1 - \frac{\log_{10} A}{15}$$

Siendo:

- K_A : Factor reductor de la precipitación por área de la cuenca. (adimensional)

- A: Área de la cuenca (km²)

En este caso, para una cuenca de 5,74 km² obtenemos un $K_A = 0,9494$

Las precipitaciones de diseño una vez aplicado el factor reductor serán:

- Para T=25 años: $P_d = 147,25$ mm
- Para T=100 años: $P_d = 211,13$ mm
- Para T=500 años: $P_d = 284,93$ mm

Cálculo del umbral de escorrentía

El umbral de escorrentía P_0 , representa la precipitación mínima que debe caer sobre la cuenca para que se inicie la generación de escorrentía y se calcula mediante:

$$P_0 = P_0^i \cdot \beta$$

Siendo:

- P_0 : Umbral de escorrentía (mm)
- P_0^i : Valor inicial de escorrentía. (mm)
- β : Coeficiente corrector del umbral de escorrentía. (adimensional). En este caso, para la región 822 (ver Figura 5) este coeficiente vale 2,40



Figura 5. Regiones para la caracterización del coeficiente corrector del umbral de escorrentía. Fuente: Norma 5.2-IC. Drenaje Superficial

El valor inicial del umbral de escorrentía (P_0^i) se determina en función del grupo hidrológico del suelo, que se determina a partir del mapa de la Figura 6. Así, la zona de estudio pertenece al grupo hidrogeológico C.

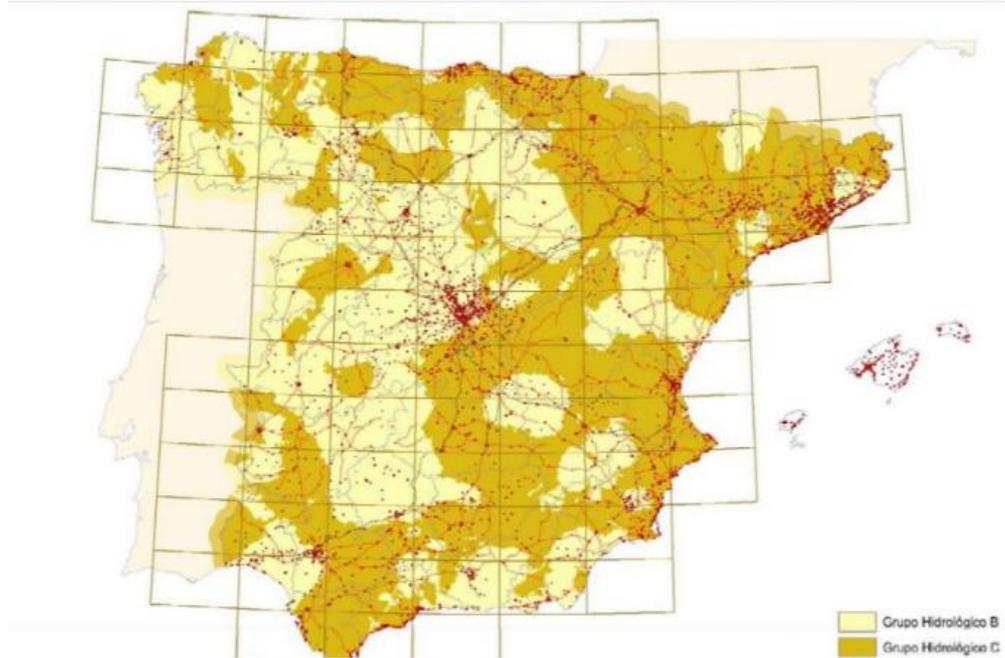


Figura 6. Mapa de grupos hidrológicos de suelo. Fuente: Norma 5.2-IC. Drenaje Superficial.

En el caso que nos ocupa, Corine Land Cover diferencia distintos usos tipos y usos del suelo. Con esto, se puede atribuir un valor concreto de P_o^i a partir de una media ponderada. Los usos del suelo principales identificados en la cuenca son: zonas industriales o comerciales, viñedos, frutales, prados y praderas, mosaicos de cultivos, pastizales y matorral.

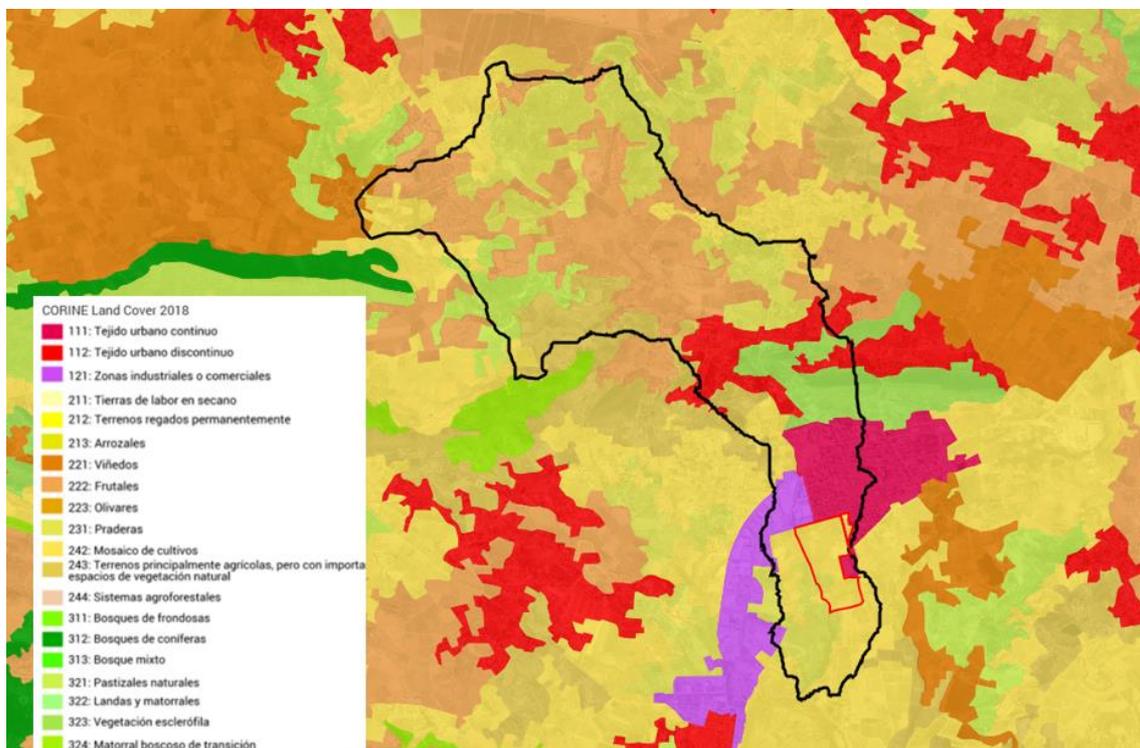


Figura 7. Usos del suelo. Fuente: Corine Land Cover

La Figura 8 muestra las pendientes de la zona de estudio.

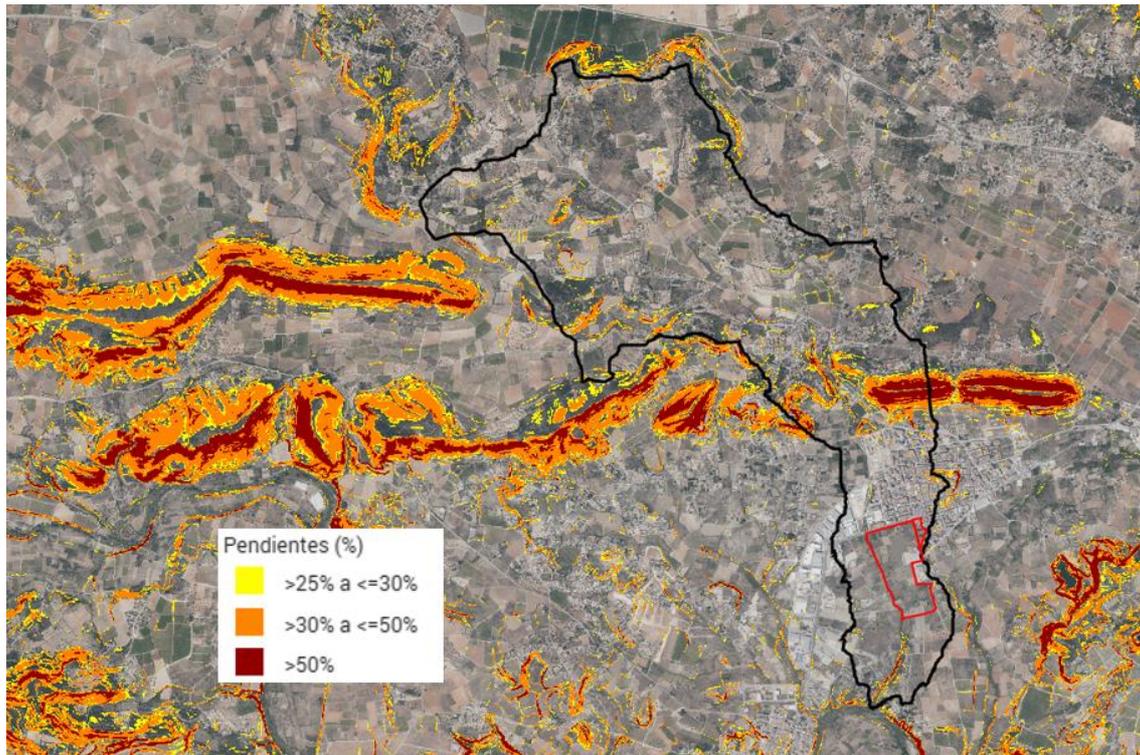


Figura 8. Pendientes (%) en la cuenca de estudio. Fuente: ICV

Con esta información y teniendo en cuenta que se trata de un suelo tipo C, se ha obtenido a partir de la tabla de la Tabla 2 los valores de P_0^i :

Tabla 2. Extracto de la tabla para la determinación de P_0^i . Fuente: Norma 5.2-IC. Drenaje Superficial

Código	Uso del suelo	Pendiente	Grupo de suelo			
			A	B	C	D
11100	Tejido urbano continuo	-	1	1	1	1
11200	Tejido urbano discontinuo	-	24	14	8	6
12100	Zonas industriales o comerciales	-	6	4	3	3
22110	Viñedos	>3	62	28	15	10
22210	Frutales en secano	<3	75	34	19	14
23100	Prados y praderas	<3	120	55	22	14
24230	Mosaico de cultivos mixtos en secano y regadío	-	37	22	14	11
31200	Bosques de coníferas	-	90	47	31	23
32100	Pastizales naturales	<3	80	35	17	10
32300	Vegetación esclerófila	-	60	24	14	10
32400	Matorral boscoso de transición	-	75	34	22	16

Finalmente, teniendo en cuenta los valores de P_0^i y las superficies de cada uso de suelo de la cuenca se obtiene un valor de P_0^i medio de 16,9423 mm, tal y como se muestra en la Tabla 3.



Tabla 3. Valores iniciales del umbral de escorrentía P_0^i a aplicar según el uso del suelo. Fuente: elaboración propia

Cubierta suelo	Clase suelo	Pendiente	P_0^i (mm)	Area (km ²)	$P_0^i \times A$
Tejido urbano continuo	C	-	1	0,35	0,3500
Tejido urbano discontinuo	C	-	8	0,40	3,2000
Zonas industriales o comerciales	C	-	3	0,12	0,3600
Viñedos	C	> 3%	15	0,00	0,0128
Frutales en secano	C	< 3%	19	2,05	38,9500
Prados y praderas	C	< 3%	22	1,75	38,5000
Mosaico de cultivos mixtos en secano y regadío	C	-	14	0,76	10,6141
Bosques de coníferas	C	-	31	0,00	0,0000
Pastizales naturales	C	< 3%	17	0,30	5,1000
Vegetación esclerófila	C	-	14	0,01	0,1400
Matorral boscoso de transición	C	-	22	0,00	0,0220
				Po medio (mm)	16,9423

Con todo esto, se obtiene un valor del umbral de escorrentía P_0 de:

$$P_0 = P_0^i * \beta = 16,9423 * 2,4 = 40,66 \text{ mm}$$

4.3. Cálculo del coeficiente de uniformidad de la distribución temporal de la precipitación (K_t)

Este coeficiente tiene en cuenta la falta de uniformidad en la distribución temporal de la precipitación. Su formulación es la siguiente:

$$K_t = 1 + \frac{t_c^{1,25}}{t_c^{1,25} + 14}$$

Siendo:

- K_t : Coeficiente de uniformidad en la distribución temporal de la precipitación. (adimensional)
- t_c : Tiempo de concentración de la cuenca. (horas)

Sustituyendo el tiempo de concentración de la cuenca obtenido anteriormente, obtenemos:

$$K_t = 1 + \frac{t_c^{1,25}}{t_c^{1,25} + 14} = 1 + \frac{1,625^{1,25}}{1,625^{1,25} + 14} = 1,12$$

Finalmente, una vez conocidos los valores de la intensidad de precipitación, el coeficiente de escorrentía, la superficie de la cuenca y el coeficiente de uniformidad de la distribución temporal de la precipitación, se puede calcular el caudal máximo esperable mediante la aplicación del método racional para un periodo de retorno T:

$$Q_T = \frac{I(T, t_c) \cdot C \cdot A \cdot K_t}{3,6}$$



Aplicando esta expresión para periodos de retorno de 25, 100 y 500 años se obtienen los siguientes caudales:

Tabla 4. Q_T para los tres periodos de retornos analizados. Fuente: elaboración propia

T (años)	I (T, t_c) (mm/h)	C	A (km ²)	K_t	Q_T (m ³ /s)
25	49,9423	0,3264	5,74	1,12	28,99
100	67,9494	0,4325	5,74	1,12	52,29
500	91,9906	0,5390	5,74	1,12	88,22

Con el objetivo de conocer la magnitud del aumento del caudal esperable tras la urbanización del sector se procede a calcular el coeficiente de escorrentía, en este caso teniendo en cuenta el sellado del suelo derivado de la urbanización del sector. El umbral de escorrentía P_0 para esta situación se obtiene a partir del siguiente valor inicial de escorrentía P_0^i :

Tabla 5. Valores iniciales del umbral de escorrentía P_0^i a aplicar según el uso del suelo tras la urbanización del sector. Fuente: elaboración propia

Cubierta suelo	Clase suelo	Pendiente	P_0^i (mm)	Area (km ²)	$P_0^i \times A$
Tejido urbano continuo	C	-	1	0,35	0,3500
Tejido urbano discontinuo	C	-	8	0,40	3,2000
Zonas industriales o comerciales	C	-	3	0,12	0,3600
Viñedos	C	> 3%	15	0,00	0,0128
Frutales en seco	C	< 3%	19	2,05	38,9500
Prados y praderas	C	< 3%	22	1,75	38,5000
Mosaico de cultivos mixtos en seco y regadío	C	-	14	0,61	8,5558
Bosques de coníferas	C	-	31	0,00	0,0000
Pastizales naturales	C	< 3%	17	0,30	5,1000
Vegetación esclerófila	C	-	14	0,01	0,1400
Matorral boscoso de transición	C	-	22	0,00	0,0220
Po medio (mm)					16,5837

Así, se obtiene un P_0 de:

$$P_0 = P_0^i * \beta = 16,5837 * 2,4 = 39,80 \text{ mm}$$

Con este nuevo coeficiente de escorrentía, se obtiene un caudal esperable máximo para los distintos periodos de retorno de:

Tabla 6. Q_T para los tres periodos de retornos analizados tras la urbanización del sector. Fuente: elaboración propia

T (años)	I (T, t_c) (mm/h)	C	A (km ²)	K_t	Q_T (m ³ /s)
25	49,9169	0,3336	5,74	1,12	29,63
100	67,9494	0,4400	5,74	1,12	53,20
500	91,9906	0,5464	5,74	1,12	89,43

5. Conclusiones

El estudio hidrológico realizado en la cuenca a la que pertenece el sector ha determinado que el aporte de caudal máximo esperable generado por el sellado del suelo del sector a urbanizar es mínimo. Los coeficientes de escorrentía varían mínimamente, de manera que el caudal tan solo aumenta en 0,64 m³/s para un periodo



de retorno de 25 años, en 0,91 m³/s para un periodo de retorno de 100 años y en 1,22 m³/s para un periodo de retorno de 500 años. Estos incrementos de caudal máximo esperado son asumibles por el barranco. Además, teniendo en cuenta la ordenación pormenorizada propuesta y la existencia de grandes zonas verdes en el entorno inmediato del barranco, parte de este incremento de caudal generado puede ser infiltrado por las propias zonas verdes del sector, desempeñando un papel crucial en la regulación del drenaje del agua superficial.

La combinación de estas dos opciones permite una adecuada laminación de las aguas generadas por la urbanización del sector, minimizando el riesgo de inundaciones y garantizando un desarrollo urbano sostenible.



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO III

Fichas catastrales



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000020000GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 2
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

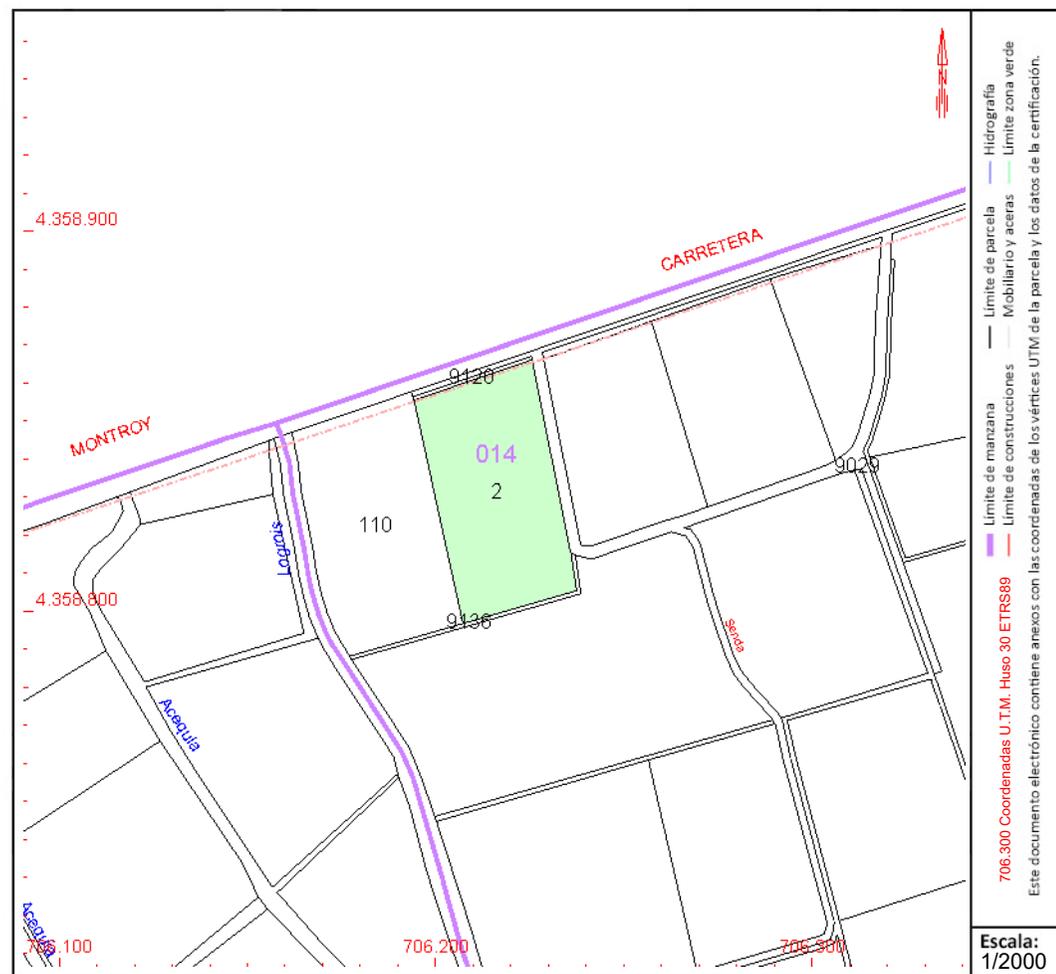
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.964

PARCELA

Superficie gráfica: 1.964 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000030000GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 3
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

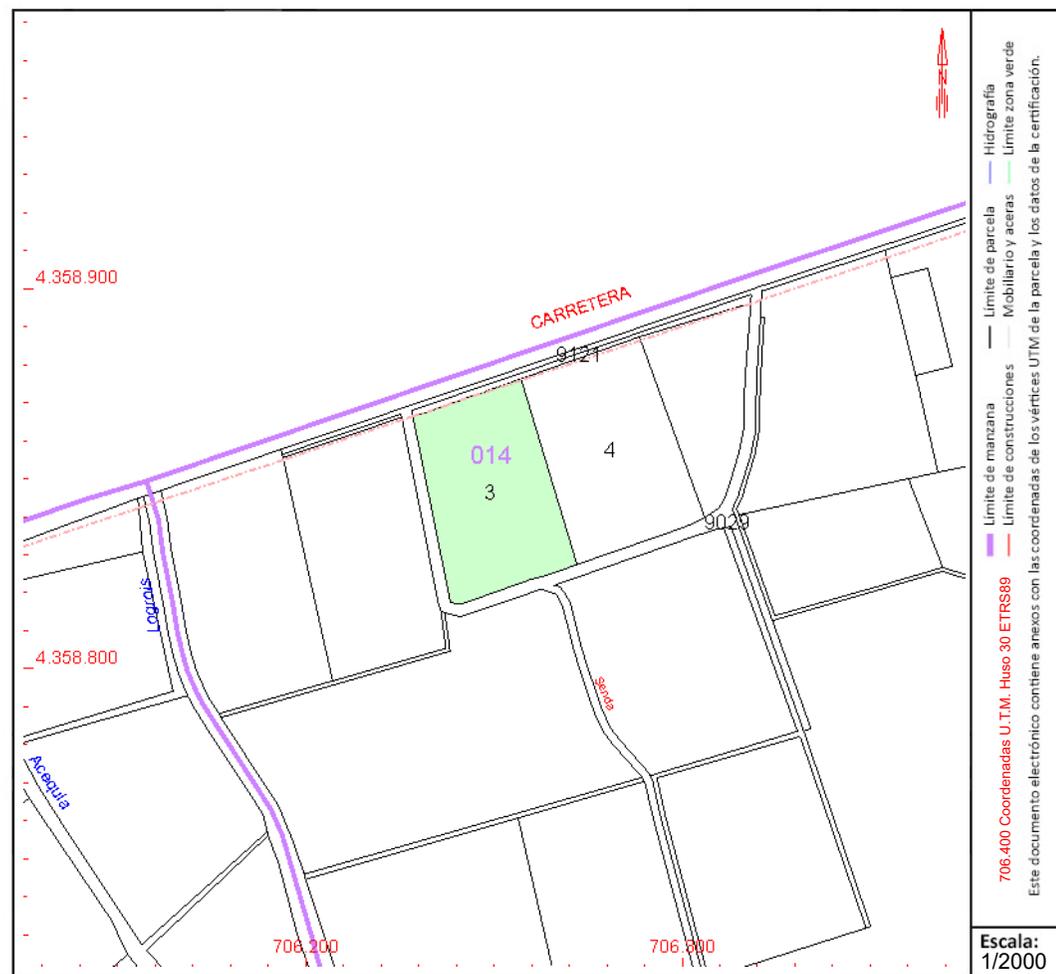
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.660

PARCELA

Superficie gráfica: 1.660 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000040000GJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 4
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

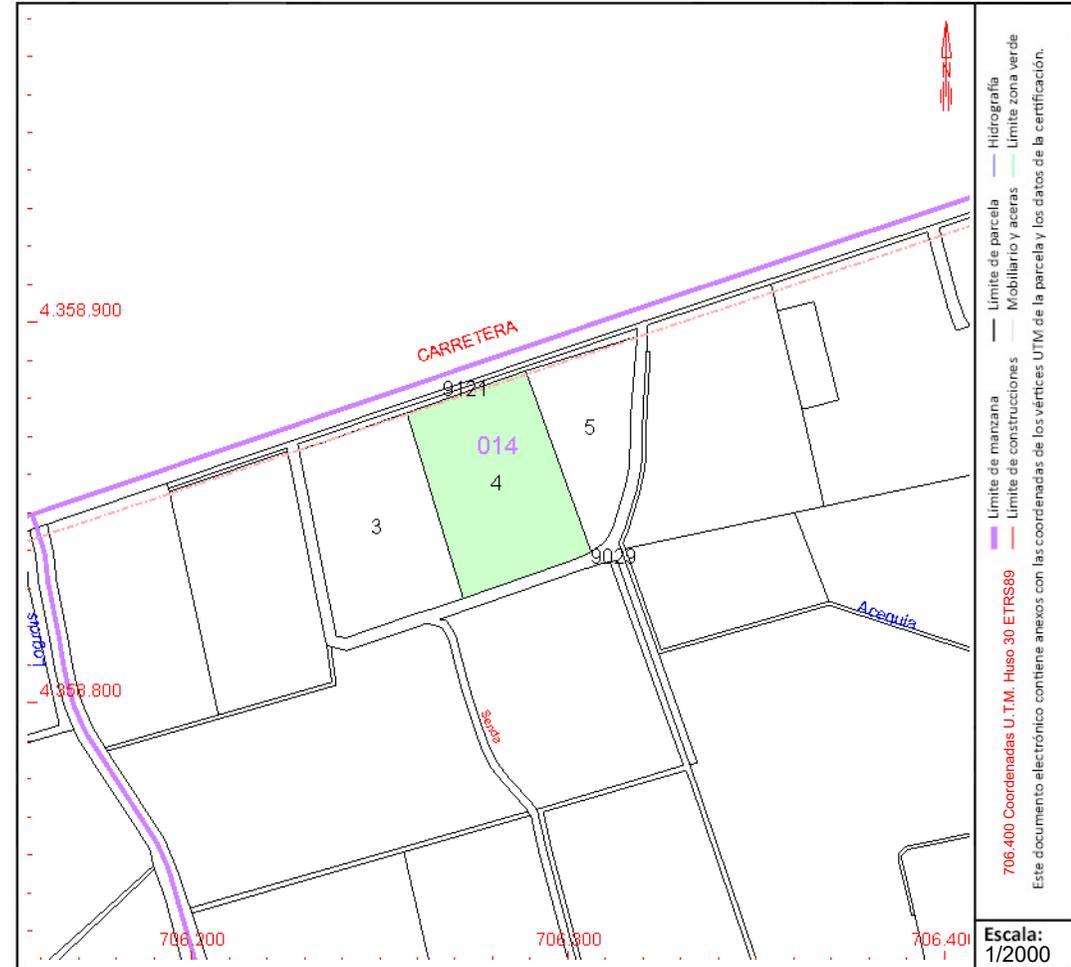
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.771

PARCELA

Superficie gráfica: 1.771 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000050000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 5
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

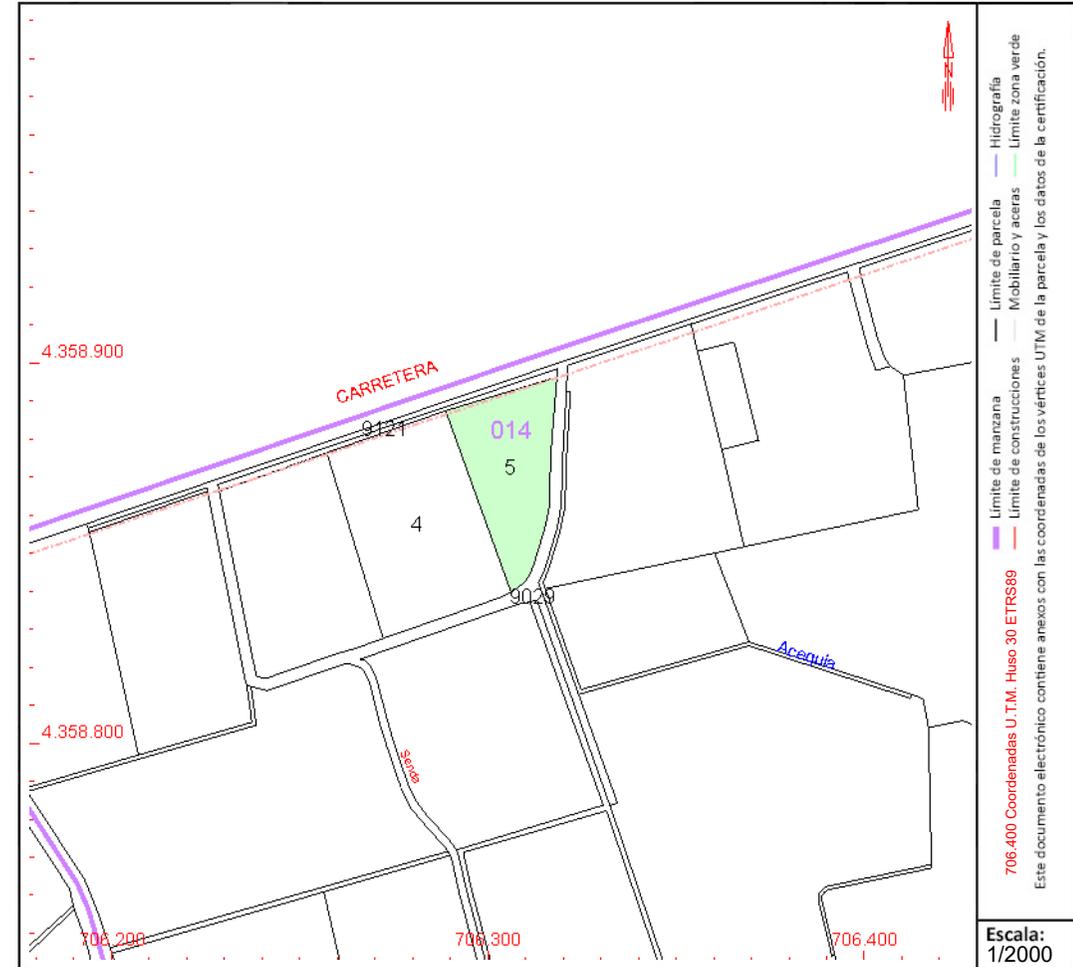
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	963

PARCELA

Superficie gráfica: 963 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000060000GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 6
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

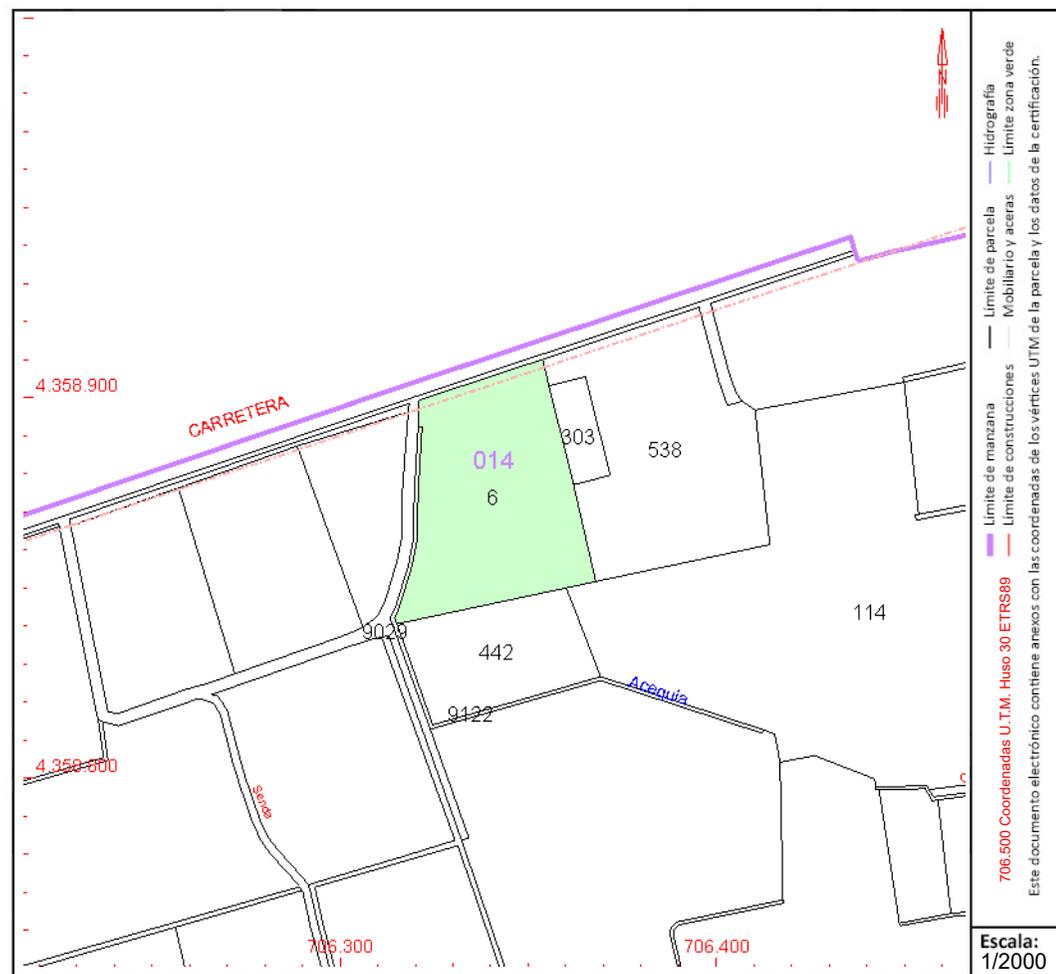
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	2.460

PARCELA

Superficie gráfica: 2.460 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000730300YJ05H0001YF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 29 6
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 266 m2

Año construcción: 1970

Construcción

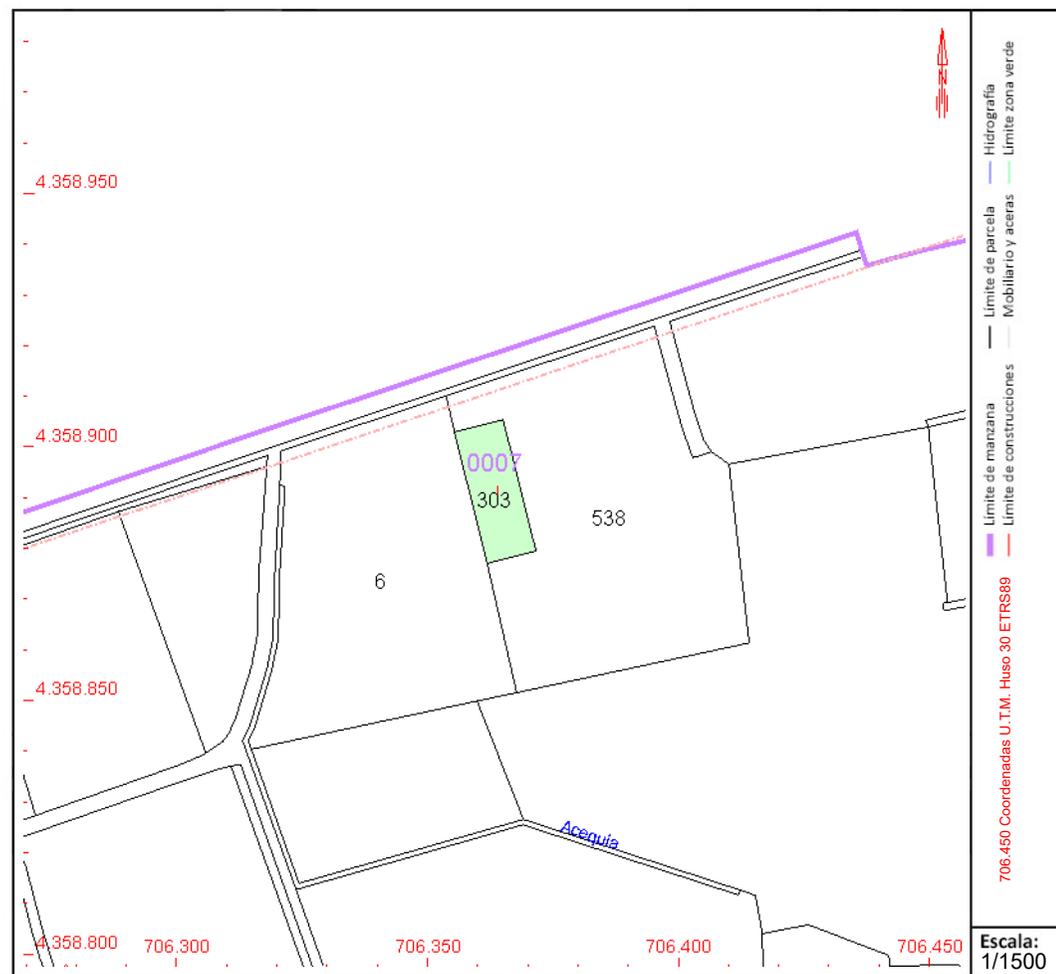
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	1/00/01	266

PARCELA

Superficie gráfica: 266 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005380000GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 538
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

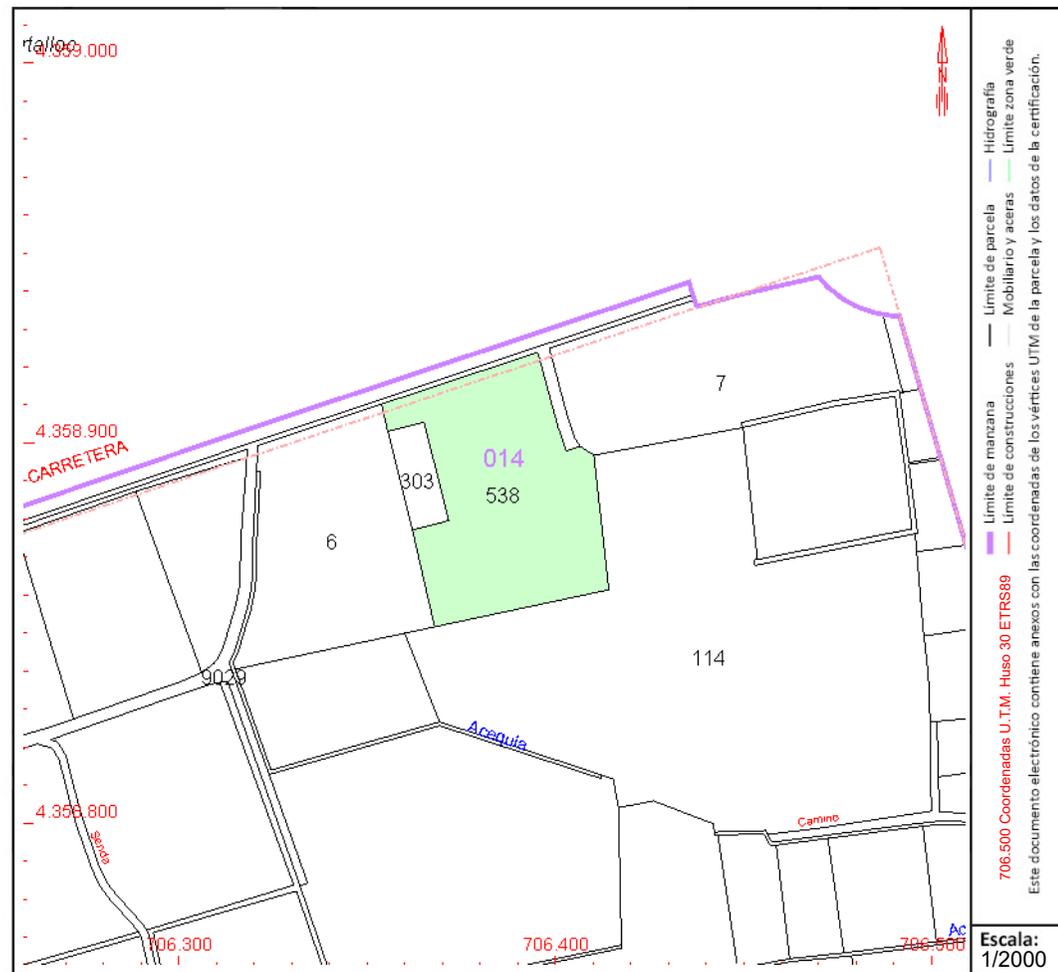
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	2.694

PARCELA

Superficie gráfica: 2.694 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000070000GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 7

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

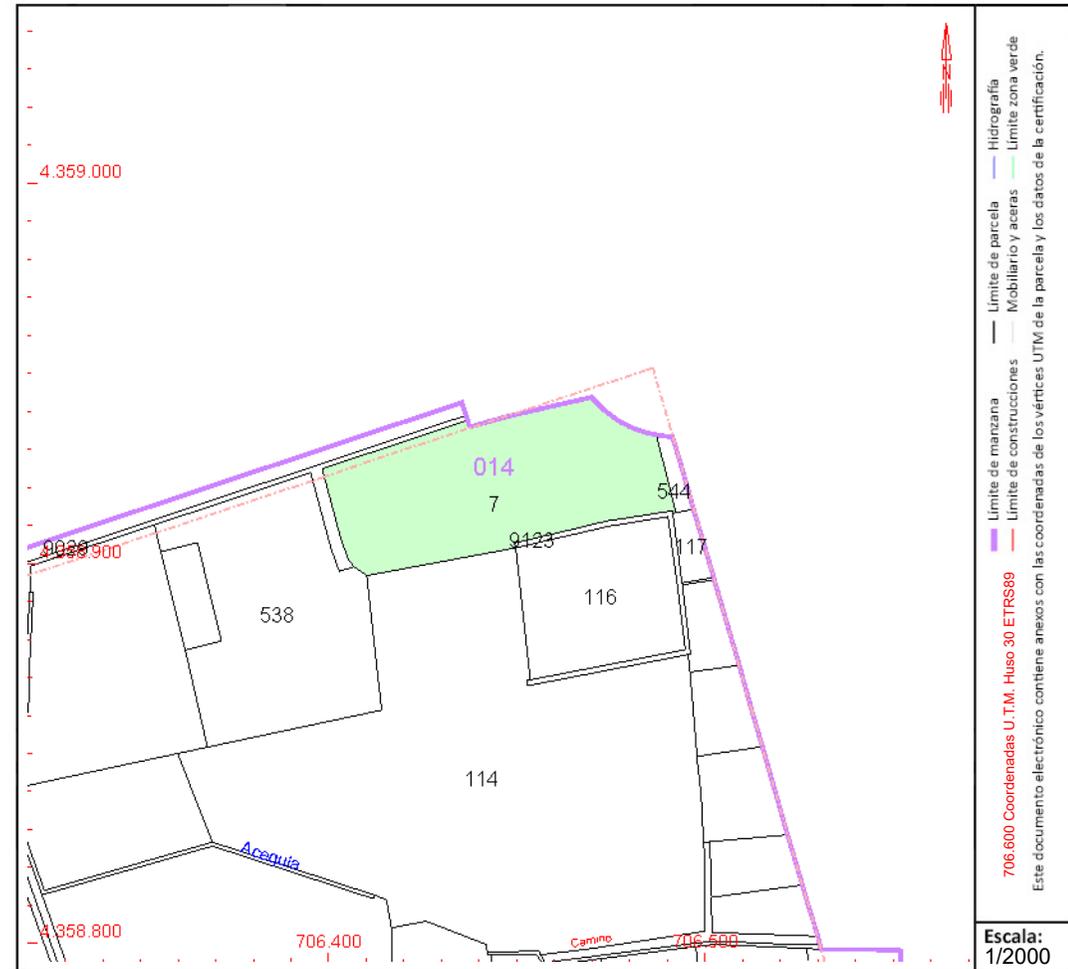
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	2.755

PARCELA

Superficie gráfica: 2.755 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001160000GP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 116

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

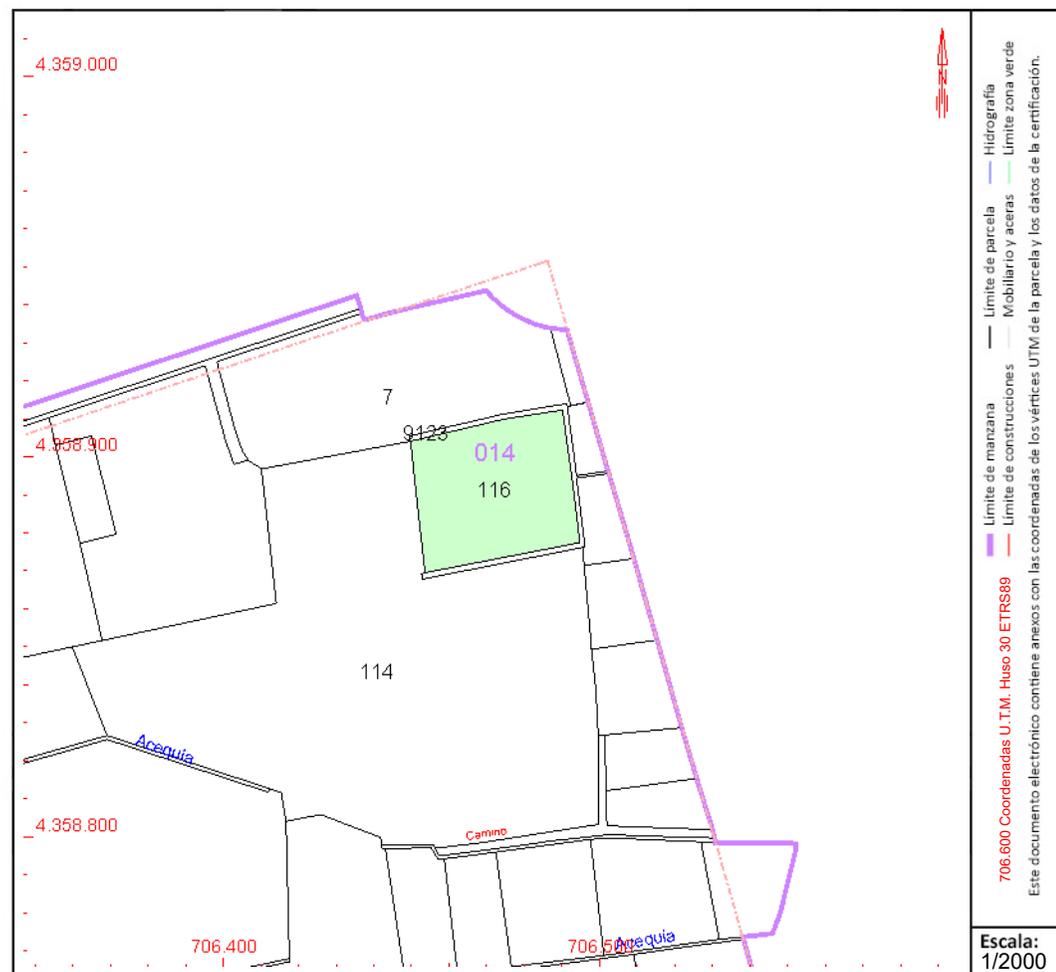
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	1.465

PARCELA

Superficie gráfica: 1.465 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005440000GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 544
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

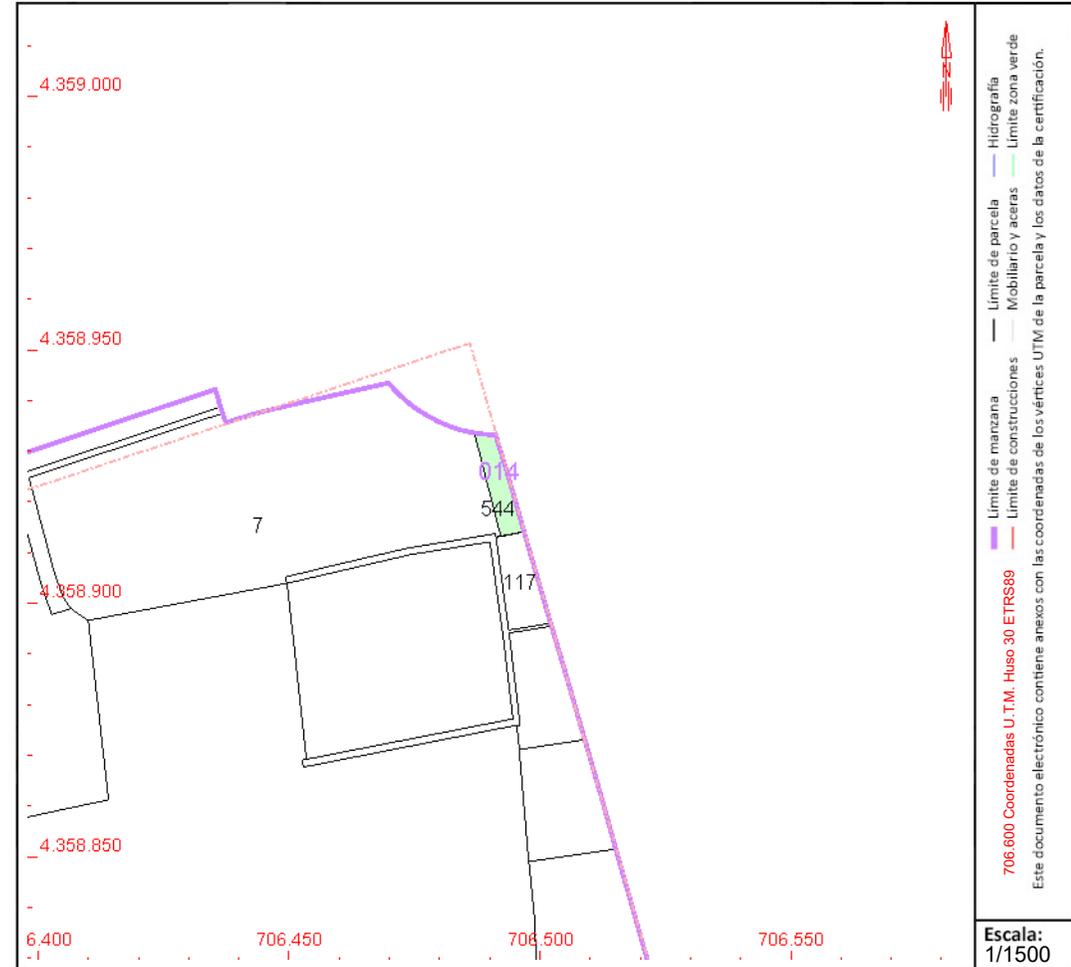
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	90

PARCELA

Superficie gráfica: 90 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001170000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 117

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

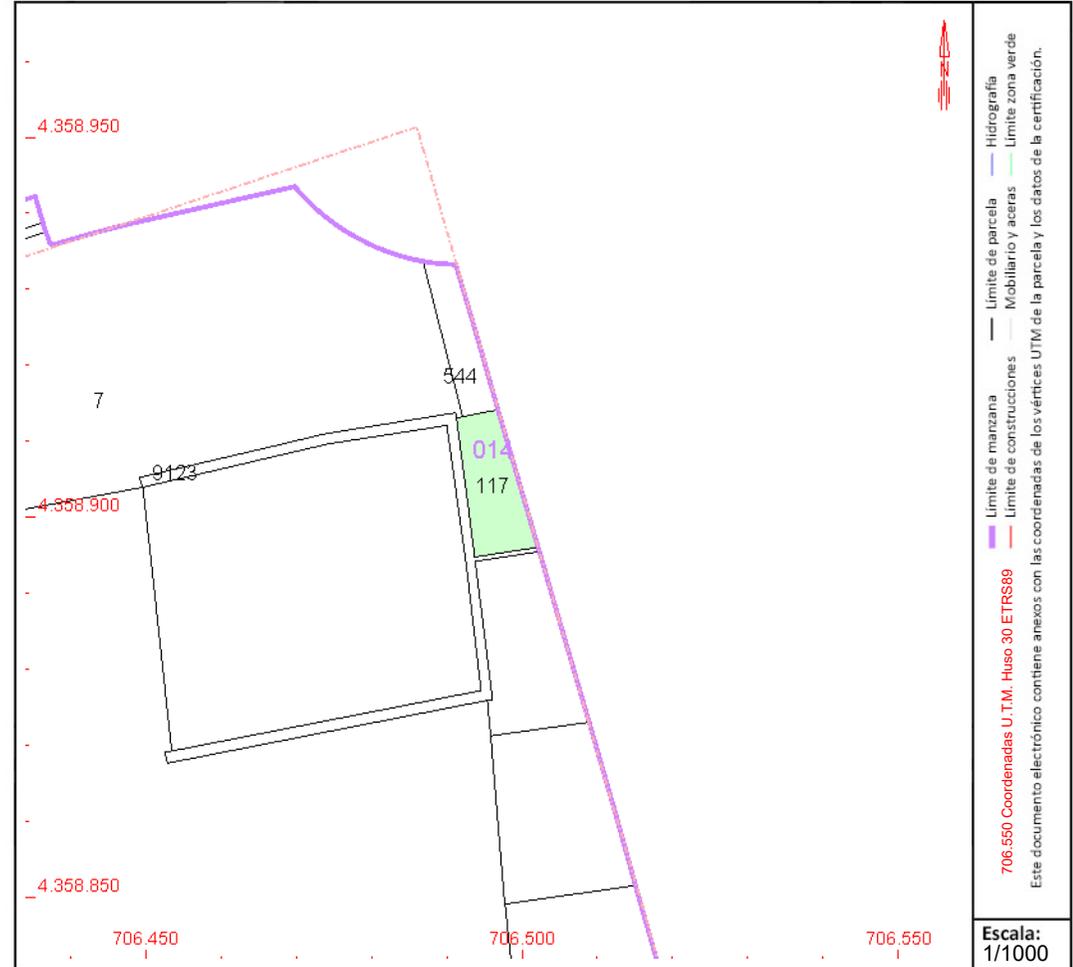
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	NR Agrios regadío	03	130

PARCELA

Superficie gráfica: 131 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001820000GQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 182
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

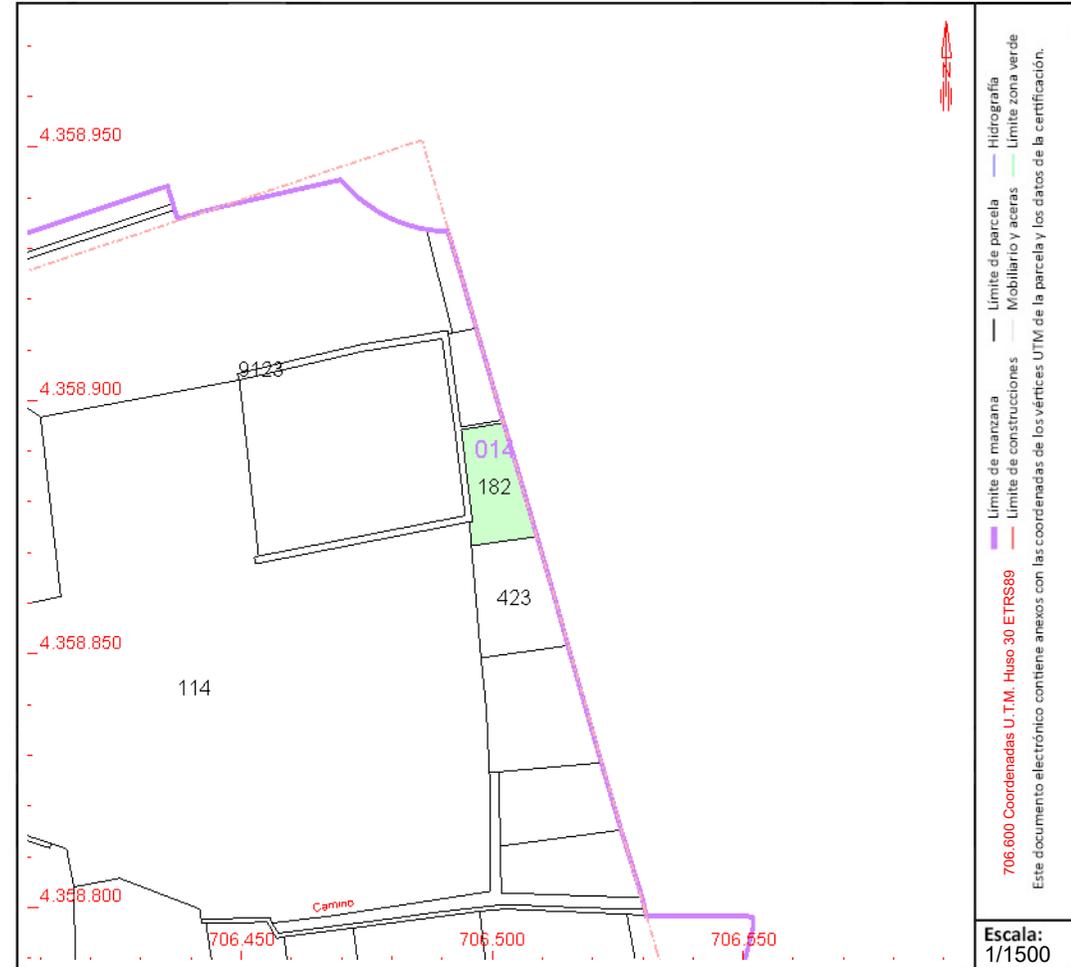
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	242

PARCELA

Superficie gráfica: 245 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001830000GP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 183

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

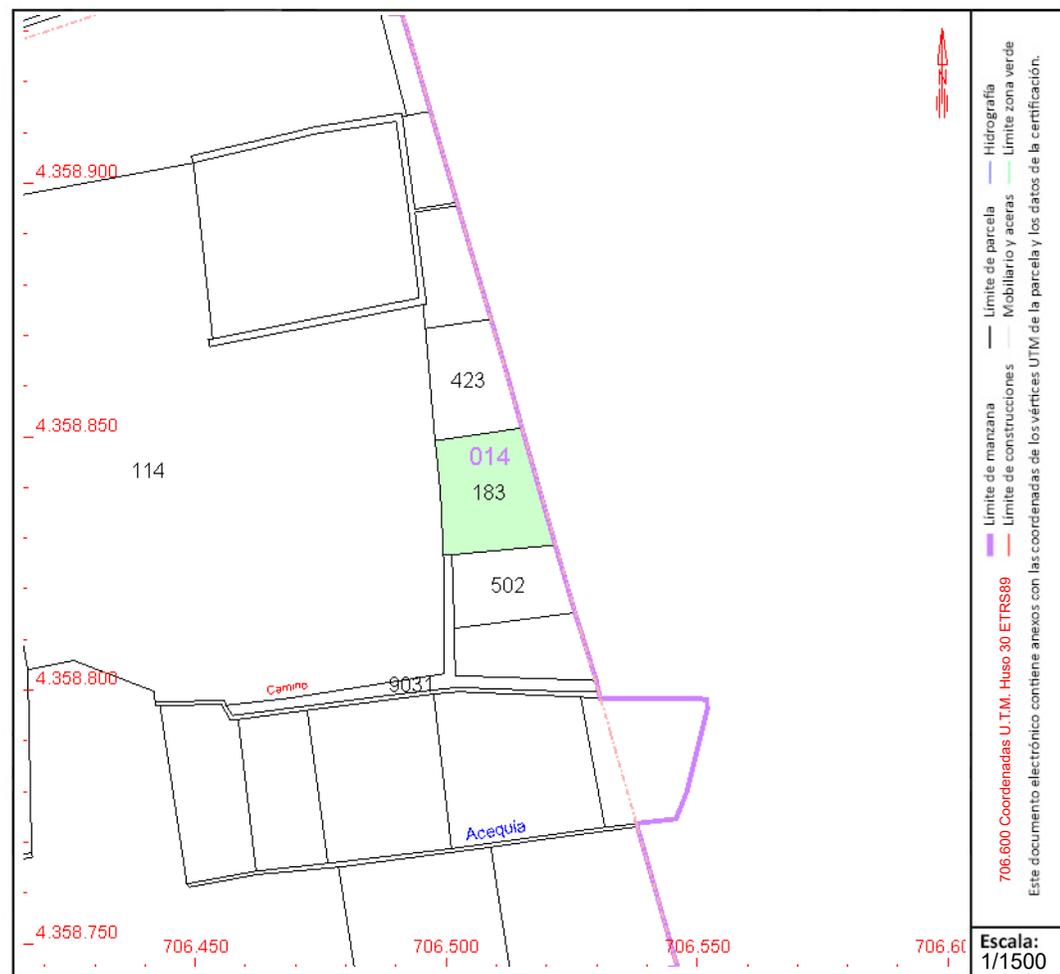
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	462

PARCELA

Superficie gráfica: 458 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005020000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 502
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

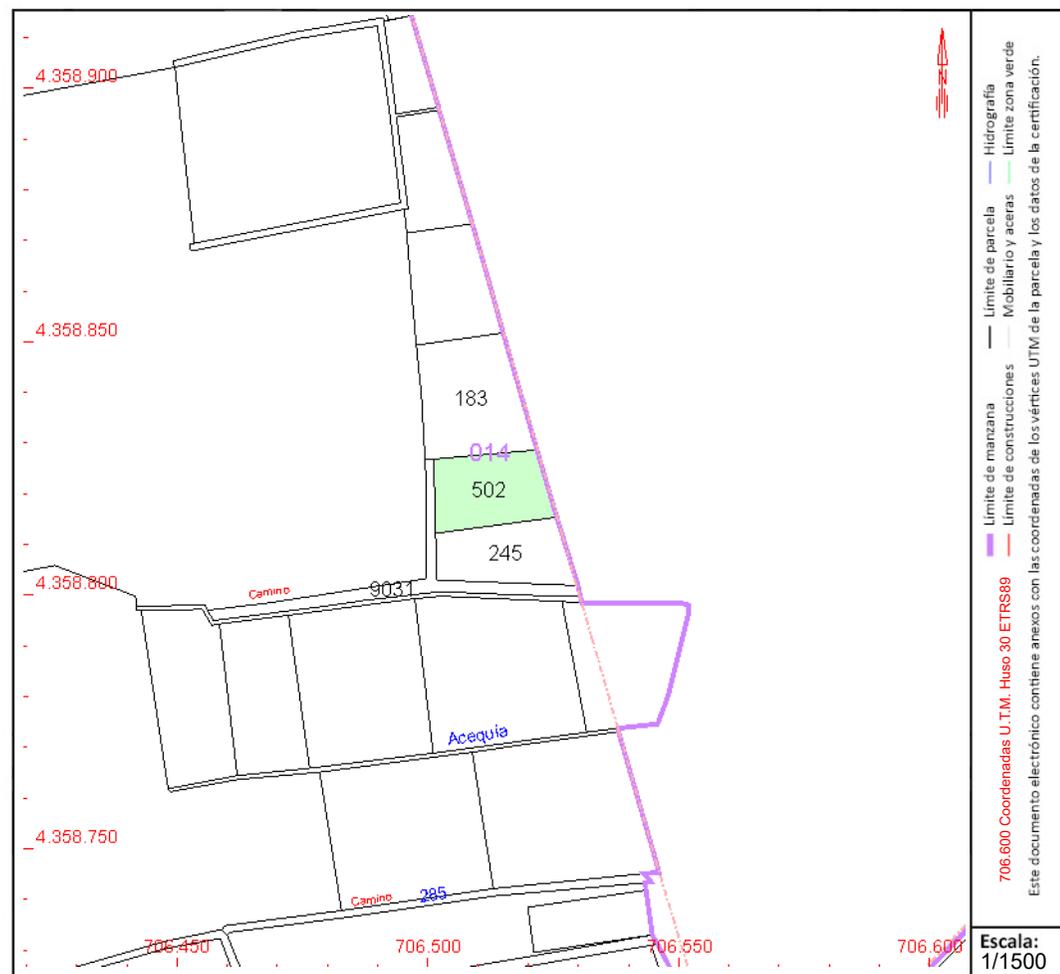
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	317

PARCELA

Superficie gráfica: 316 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002450000GP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 245
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

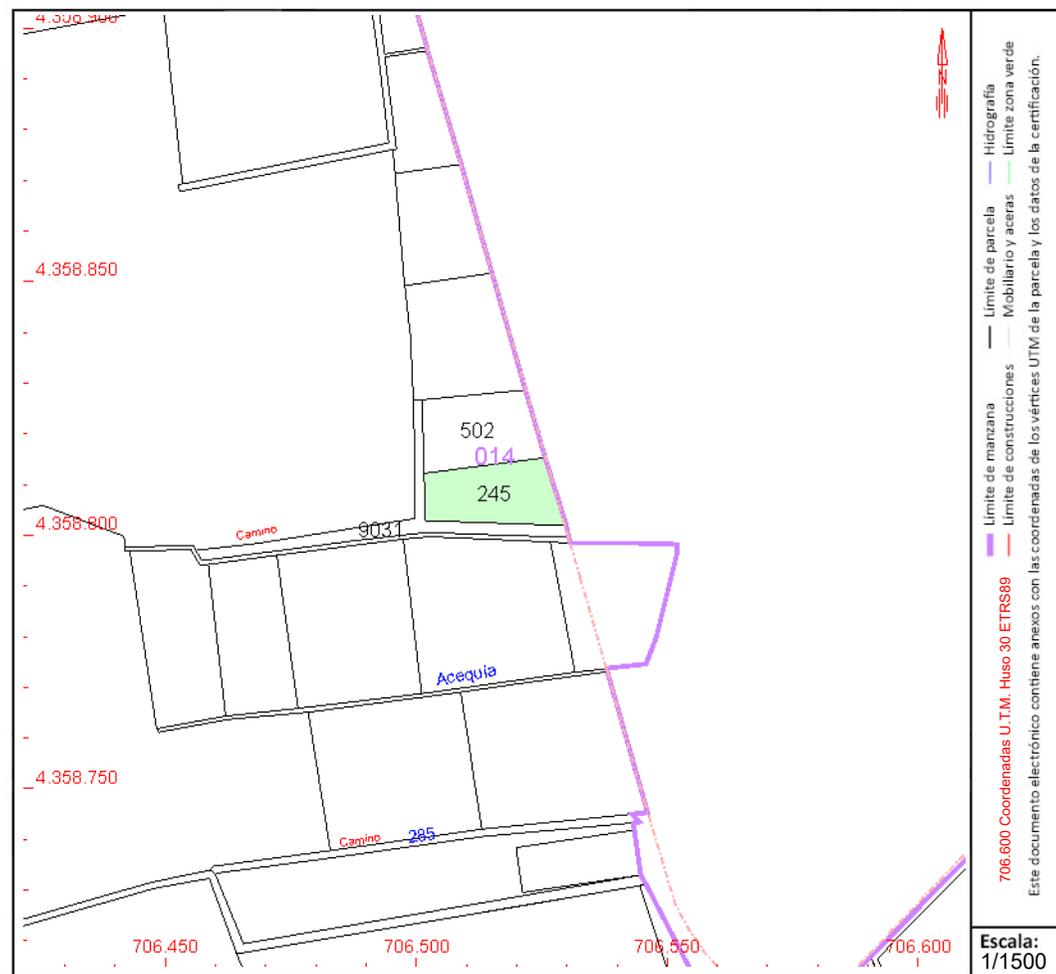
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	297

PARCELA

Superficie gráfica: 297 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002460000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 246
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

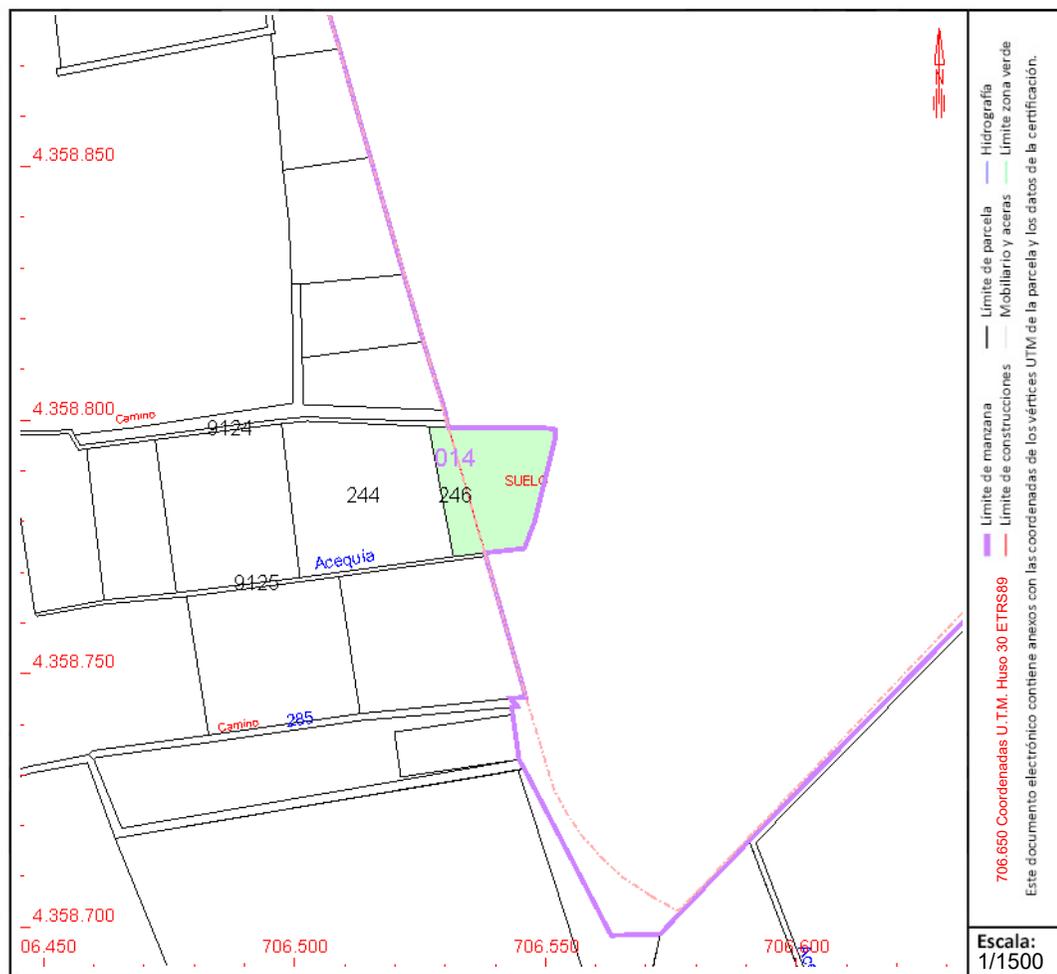
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR LABOR O LABRADÍO REGADÍO	21	130

PARCELA

Superficie gráfica: 494 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002440000GQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 244
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

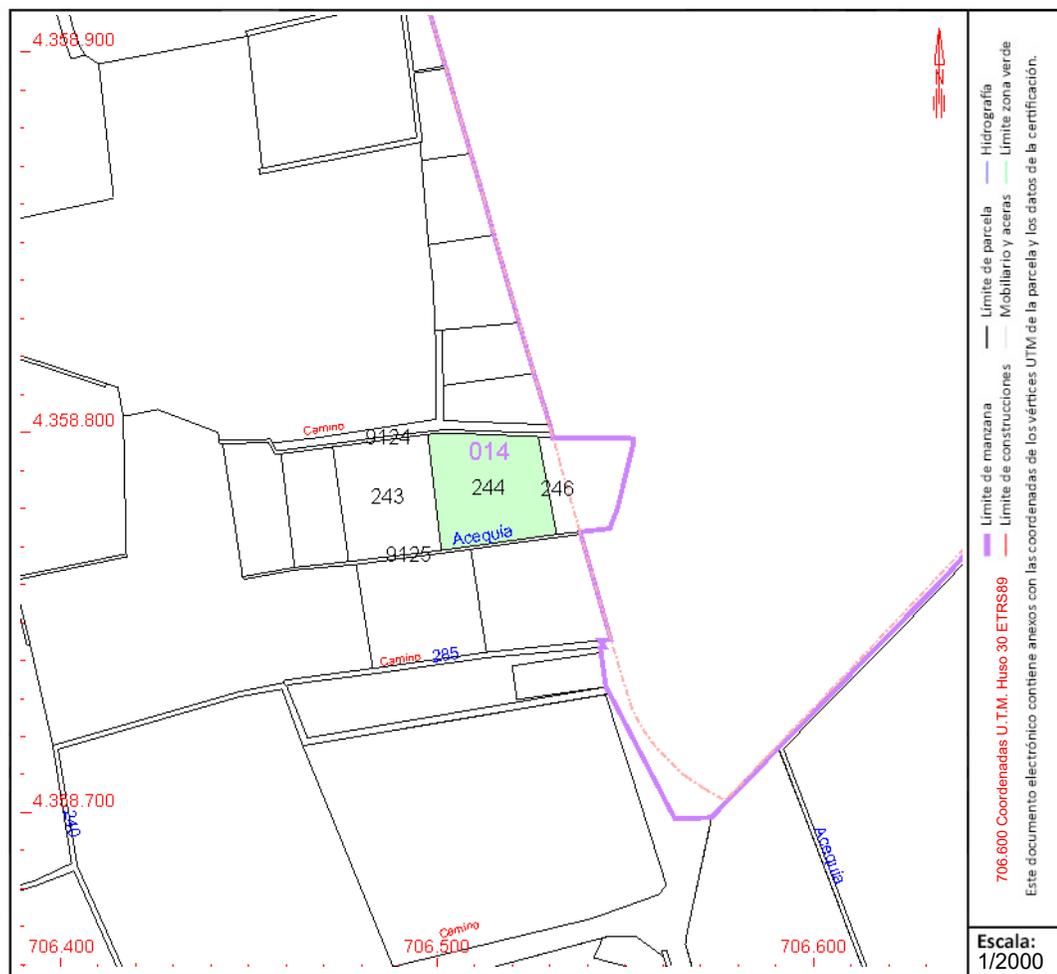
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	855

PARCELA

Superficie gráfica: 855 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002430000GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 243
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

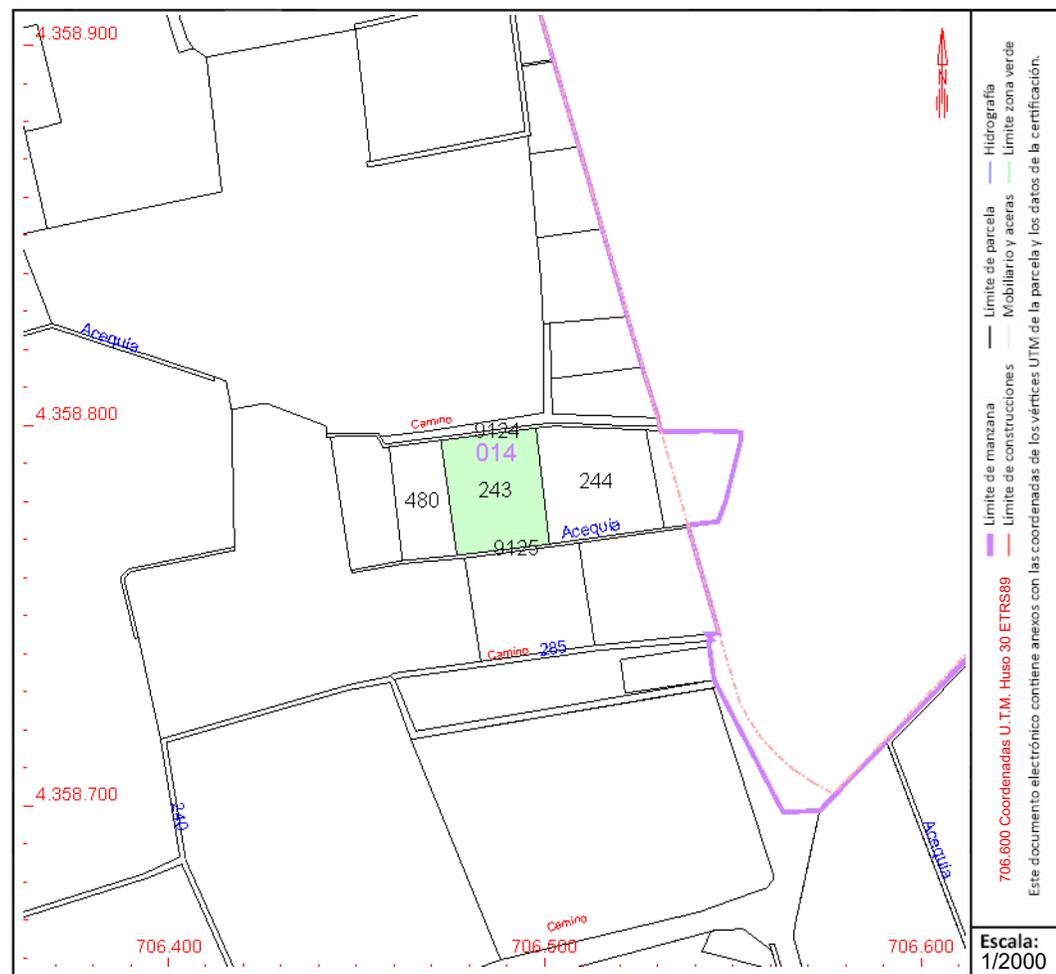
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	765

PARCELA

Superficie gráfica: 765 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004800000GK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 480
RECHOLAR. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

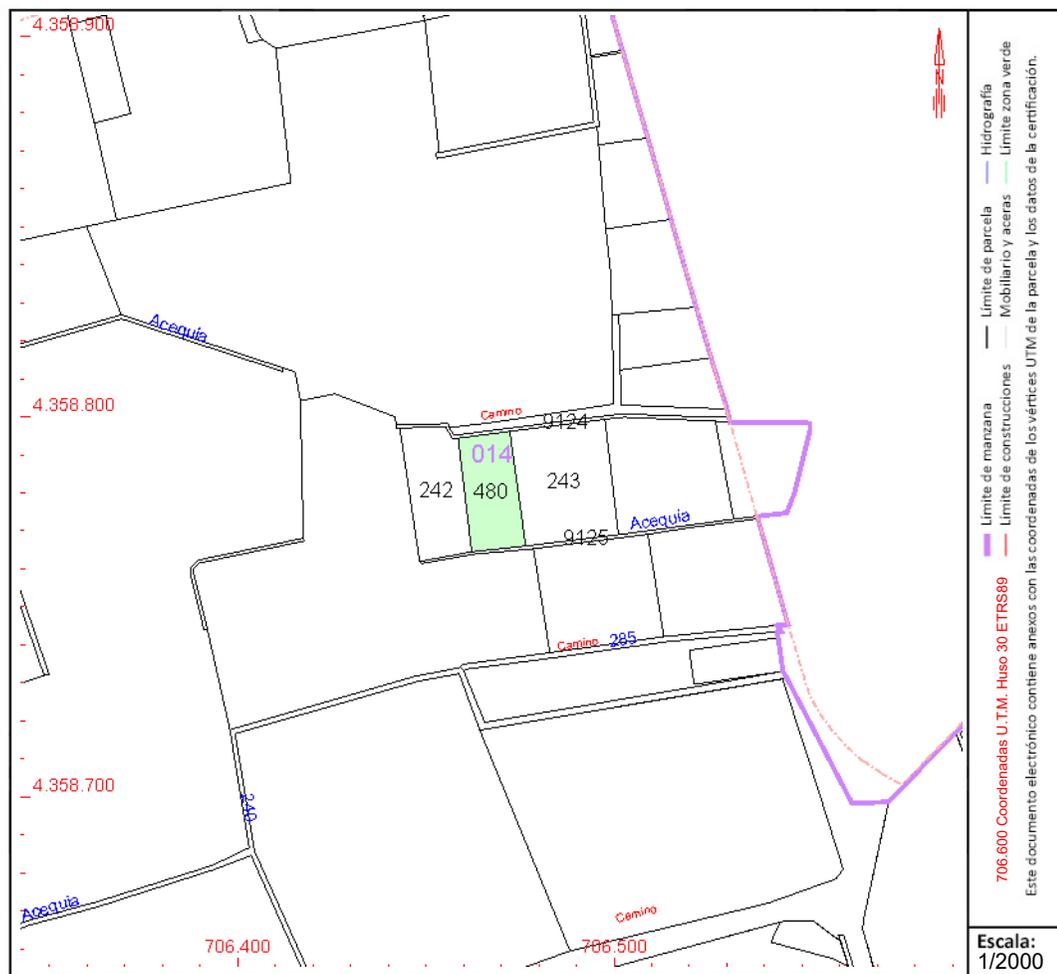
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	427

PARCELA

Superficie gráfica: 427 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002420000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 242
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

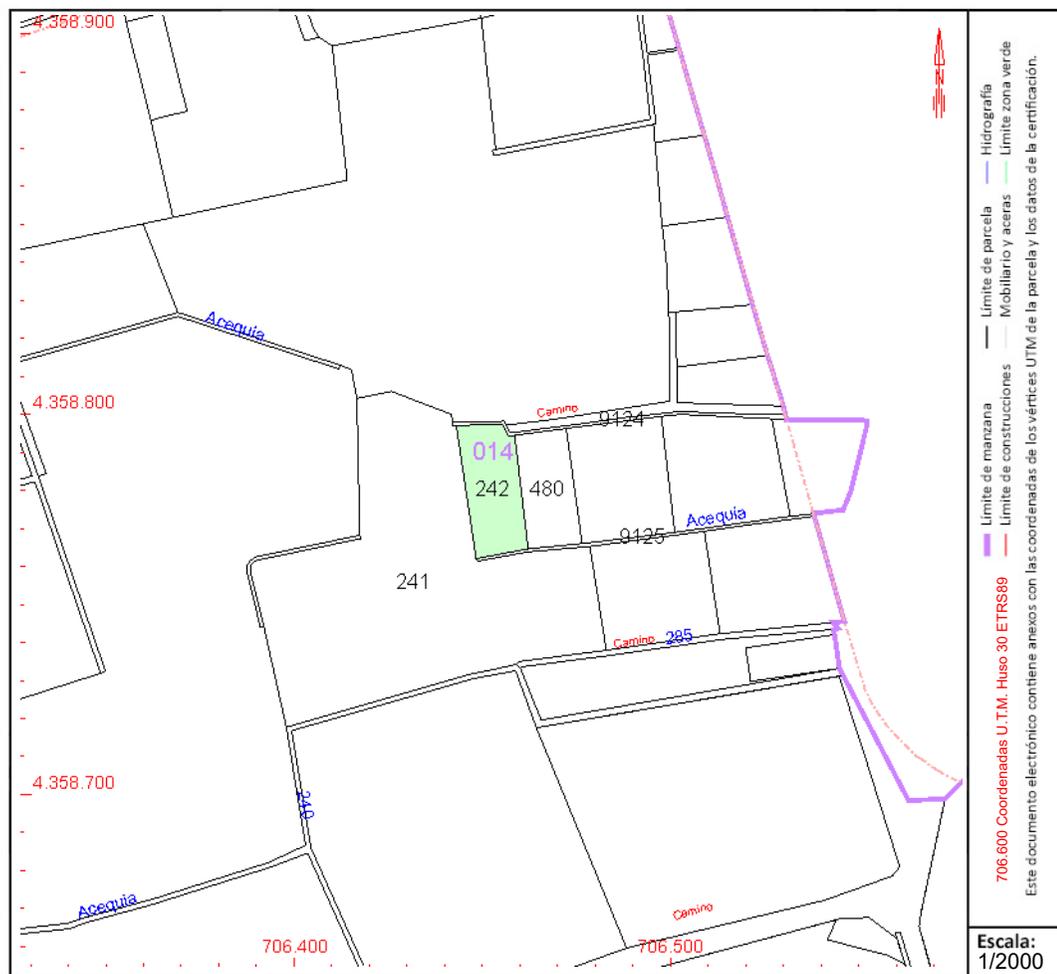
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	491

PARCELA

Superficie gráfica: 491 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001140000GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 114
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

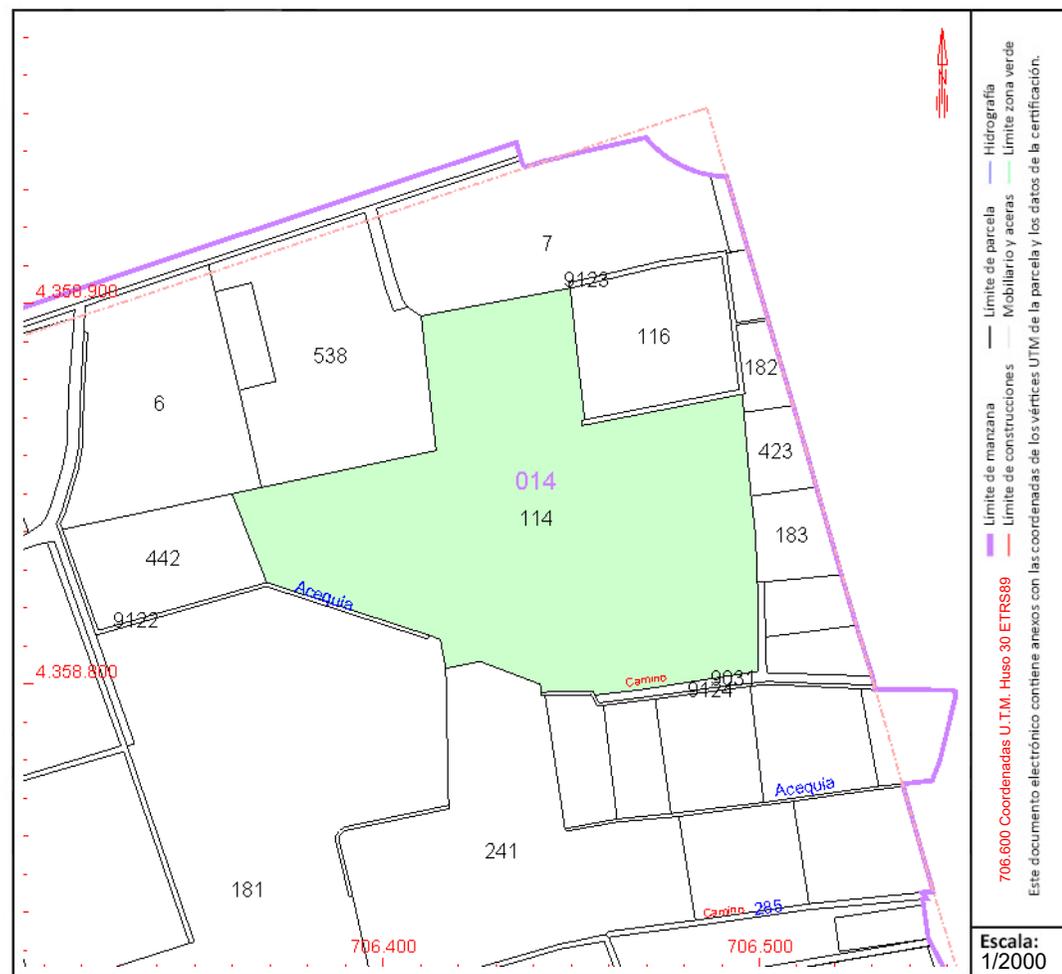
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	NR Agrios regadío	03	8.922

PARCELA

Superficie gráfica: 8.922 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004420000GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 442
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

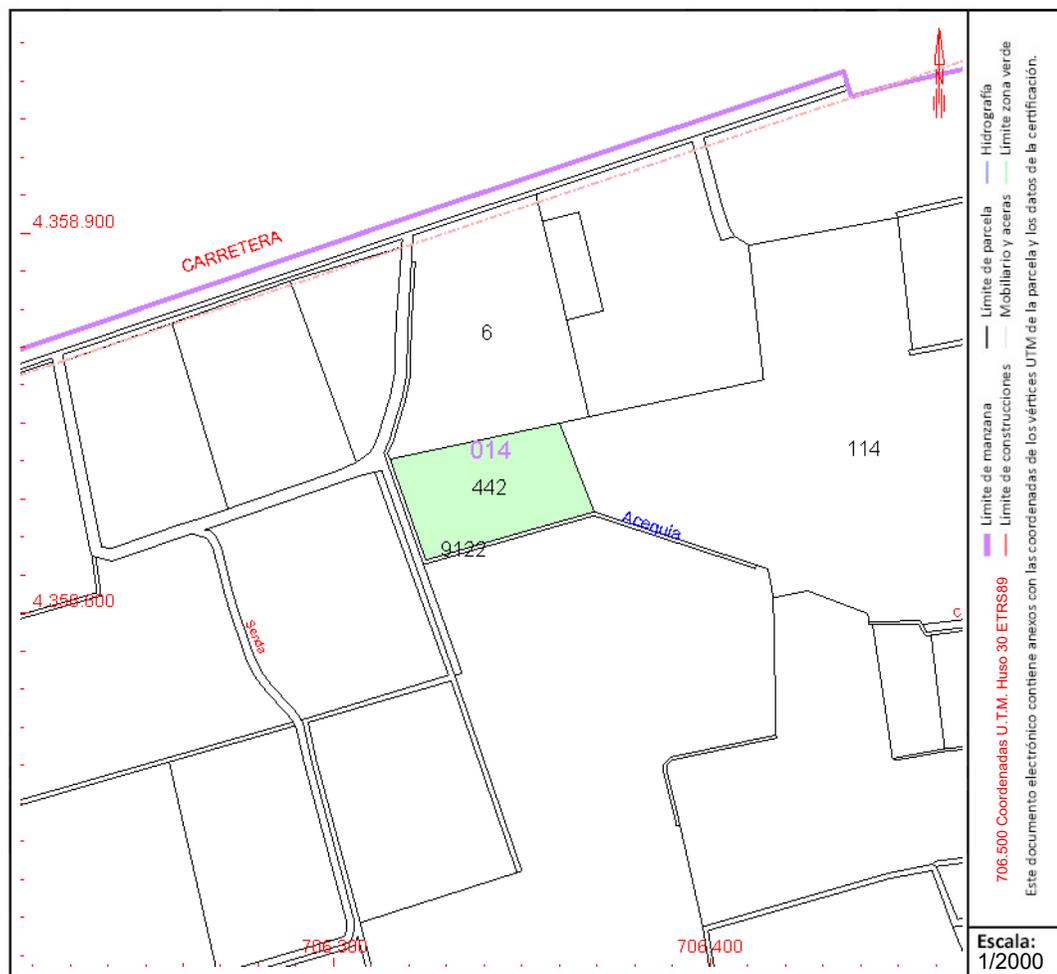
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.218

PARCELA

Superficie gráfica: 1.218 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001120000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 112
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

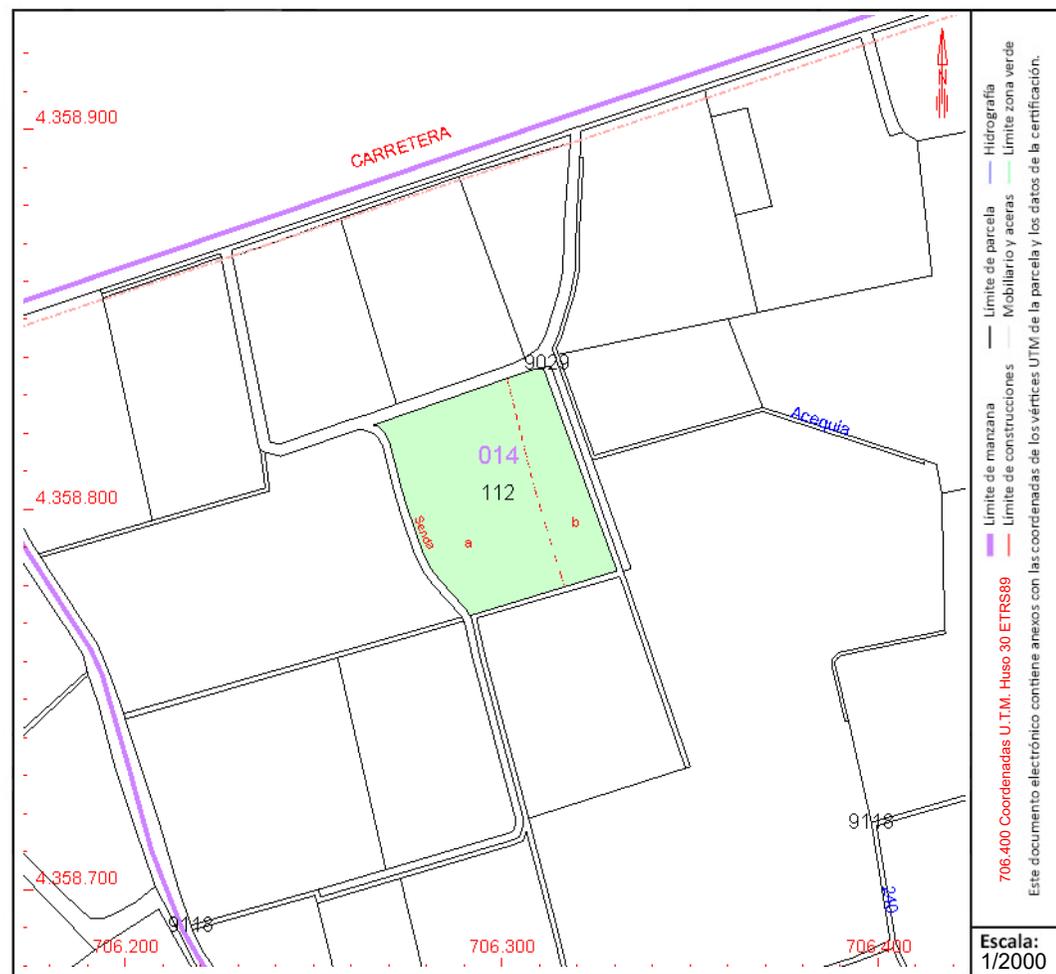
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	01	1.841
b	NR Agrios regadío	02	718

PARCELA

Superficie gráfica: 2.559 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CARLET 1

Código registral único: 46005001406723

Fecha coordinación: 04/06/2018

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 29 de Febrero de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001110000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 111

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

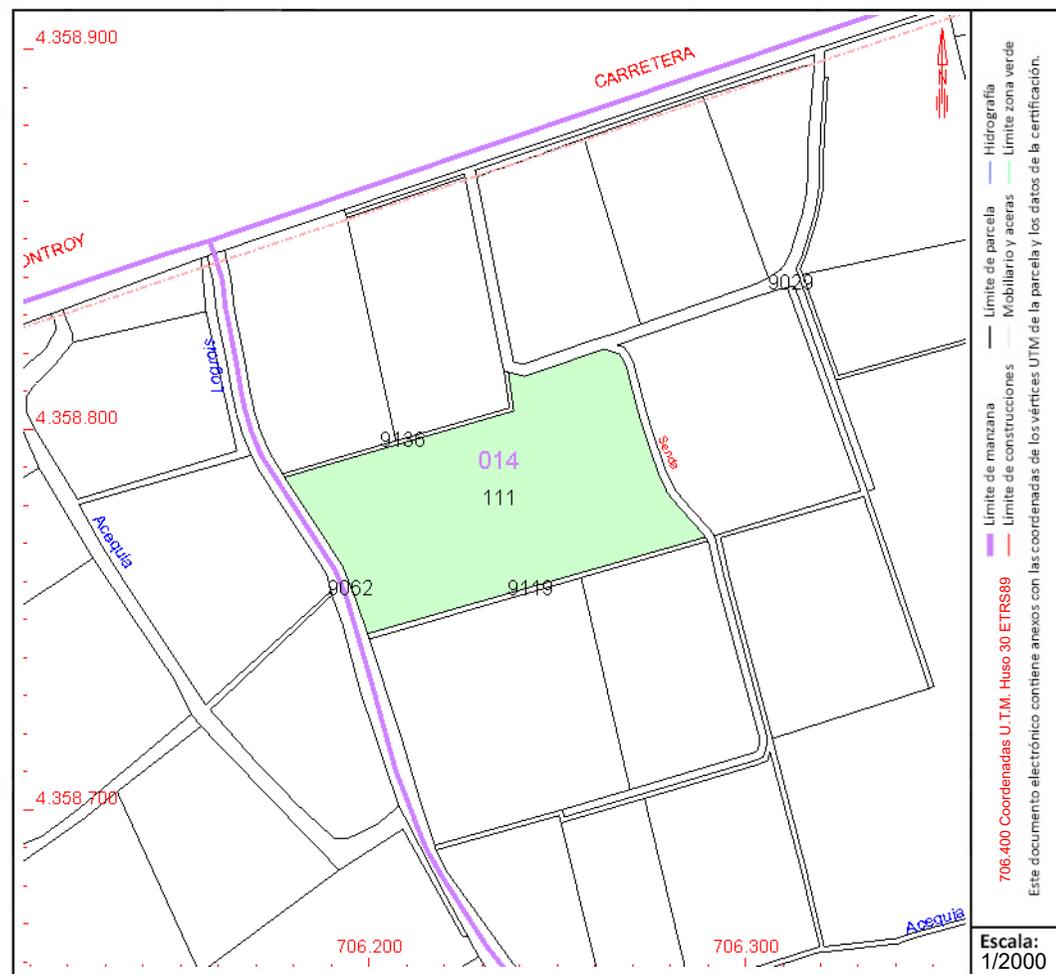
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	4.397

PARCELA

Superficie gráfica: 4.397 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001080000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 108
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

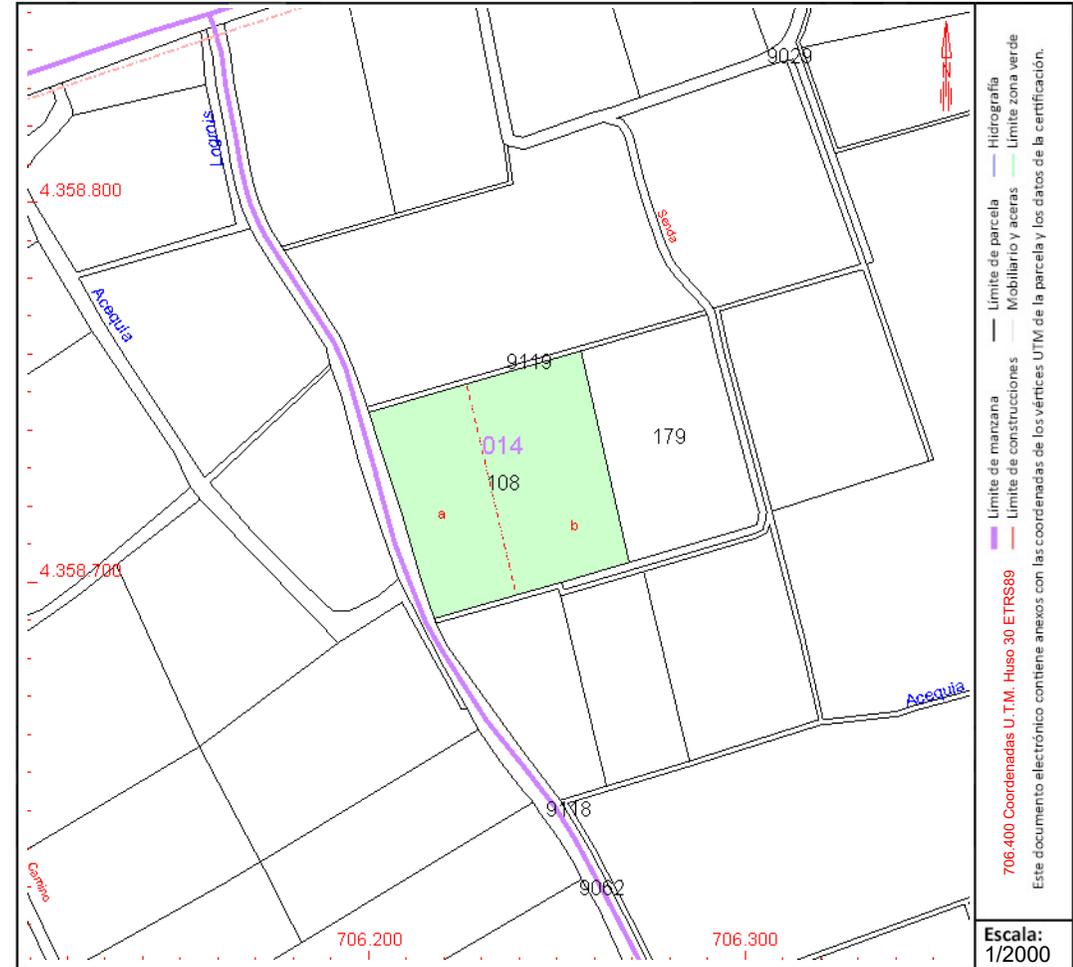
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	FR Frutales regadío	02	1.412
b	CR Labor o labradío regadío	01	1.791

PARCELA

Superficie gráfica: 3.203 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001790000GQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 179

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

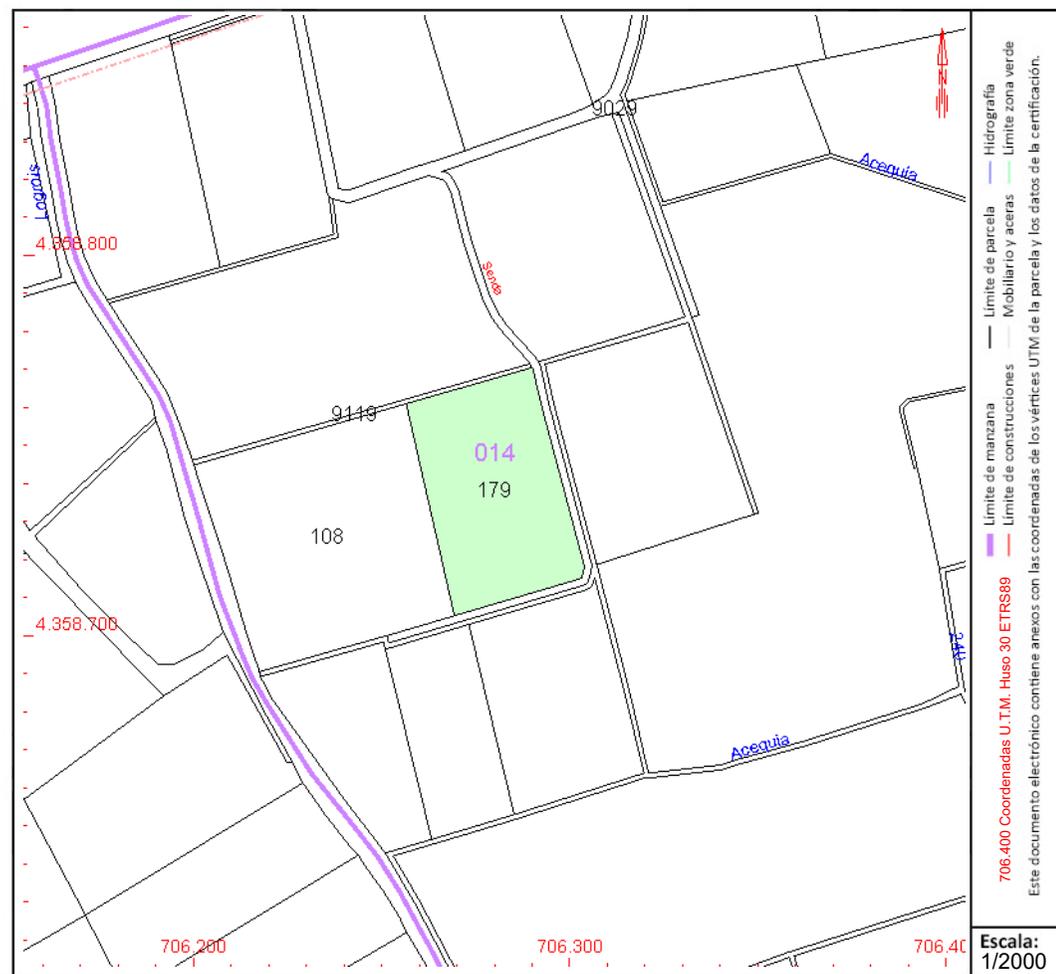
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	2.027

PARCELA

Superficie gráfica: 2.027 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001800000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 180
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

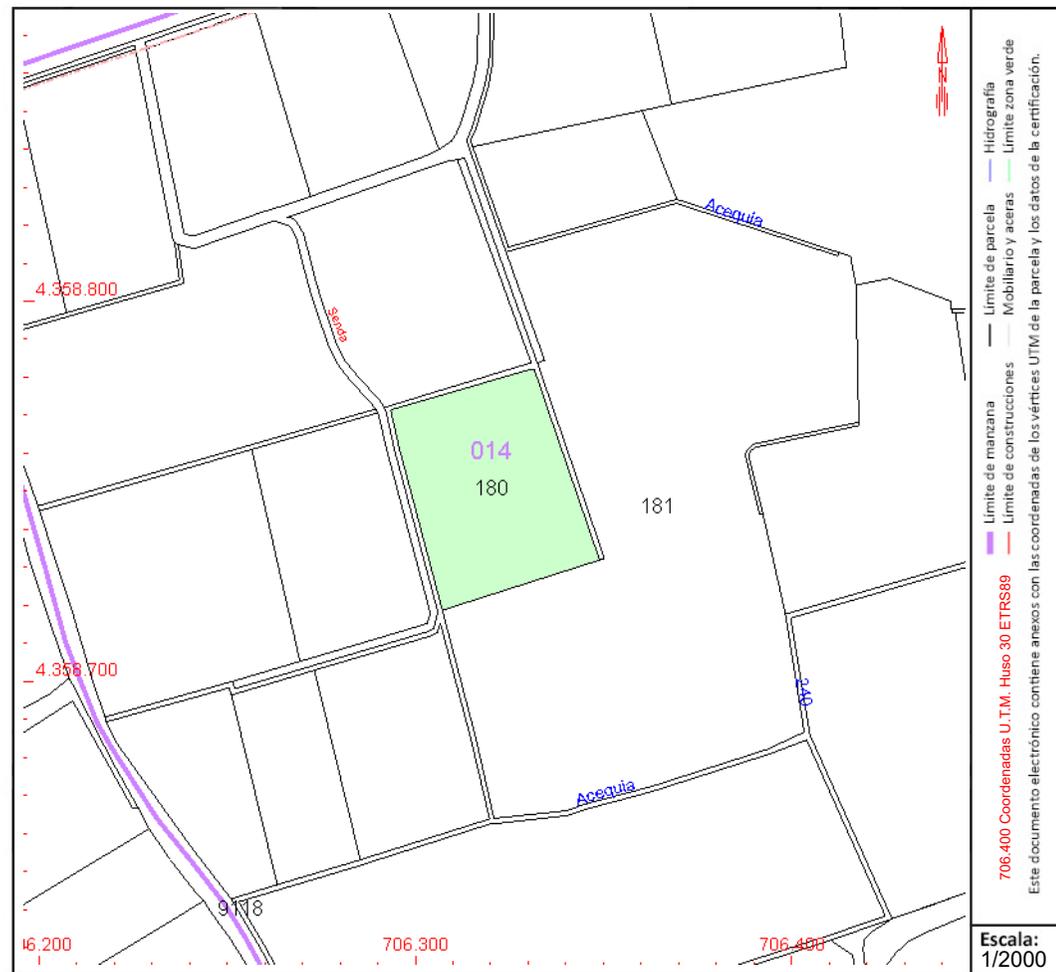
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	2.247

PARCELA

Superficie gráfica: 2.247 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001070000GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 107

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

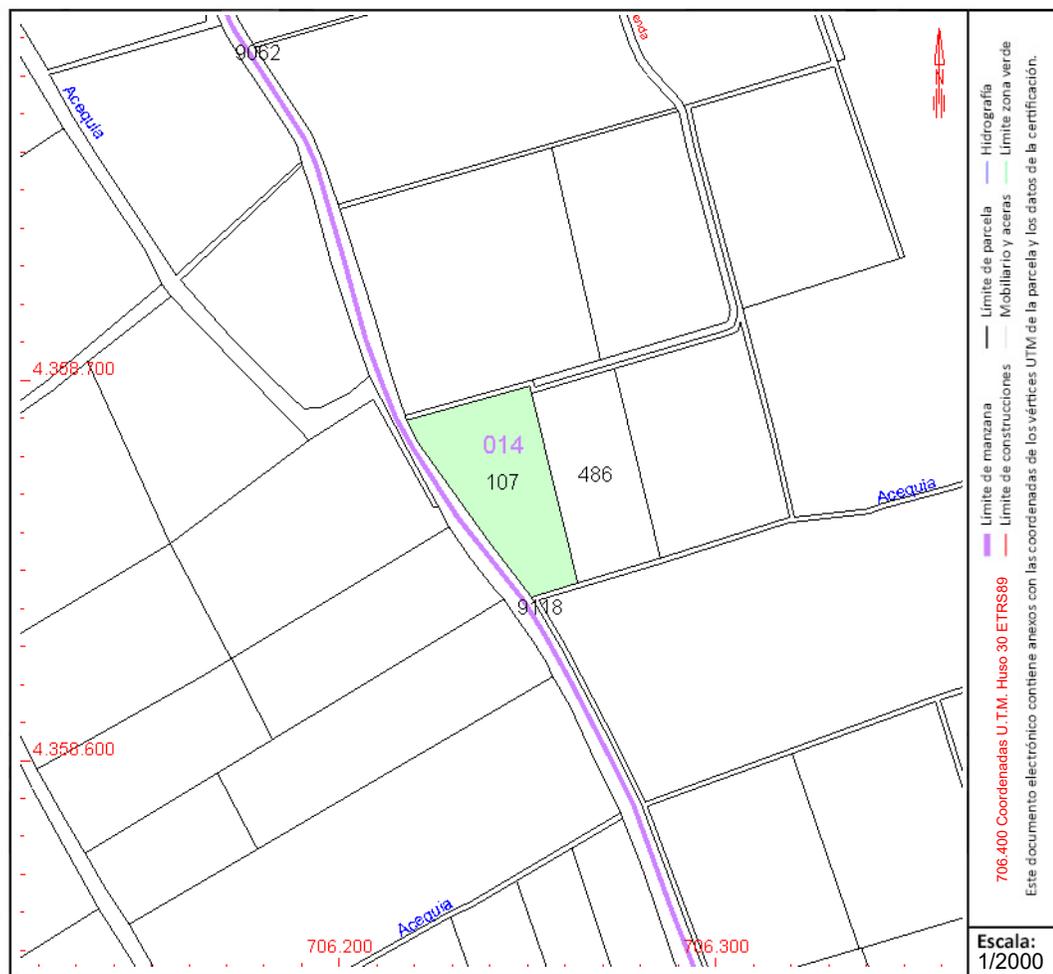
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.287

PARCELA

Superficie gráfica: 1.287 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004860000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 486

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

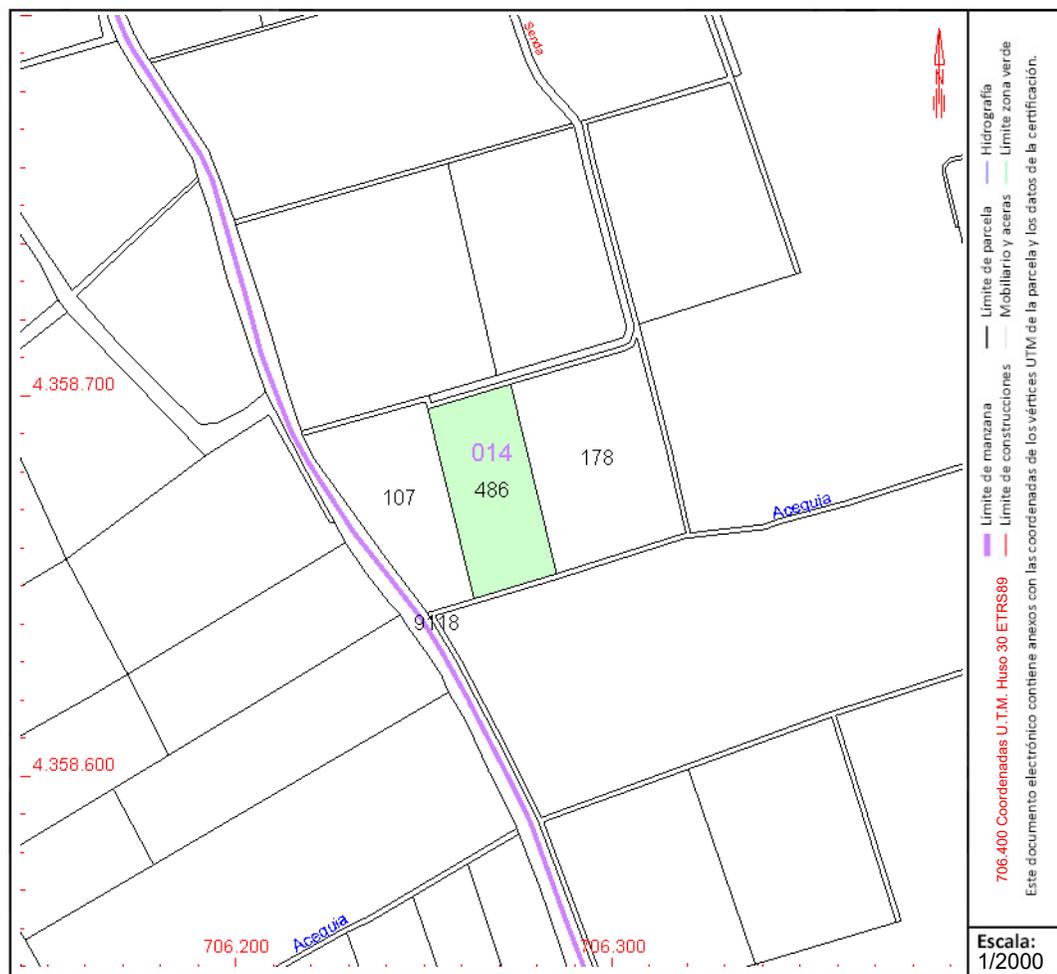
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	1.177

PARCELA

Superficie gráfica: 1.177 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001780000GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 178
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

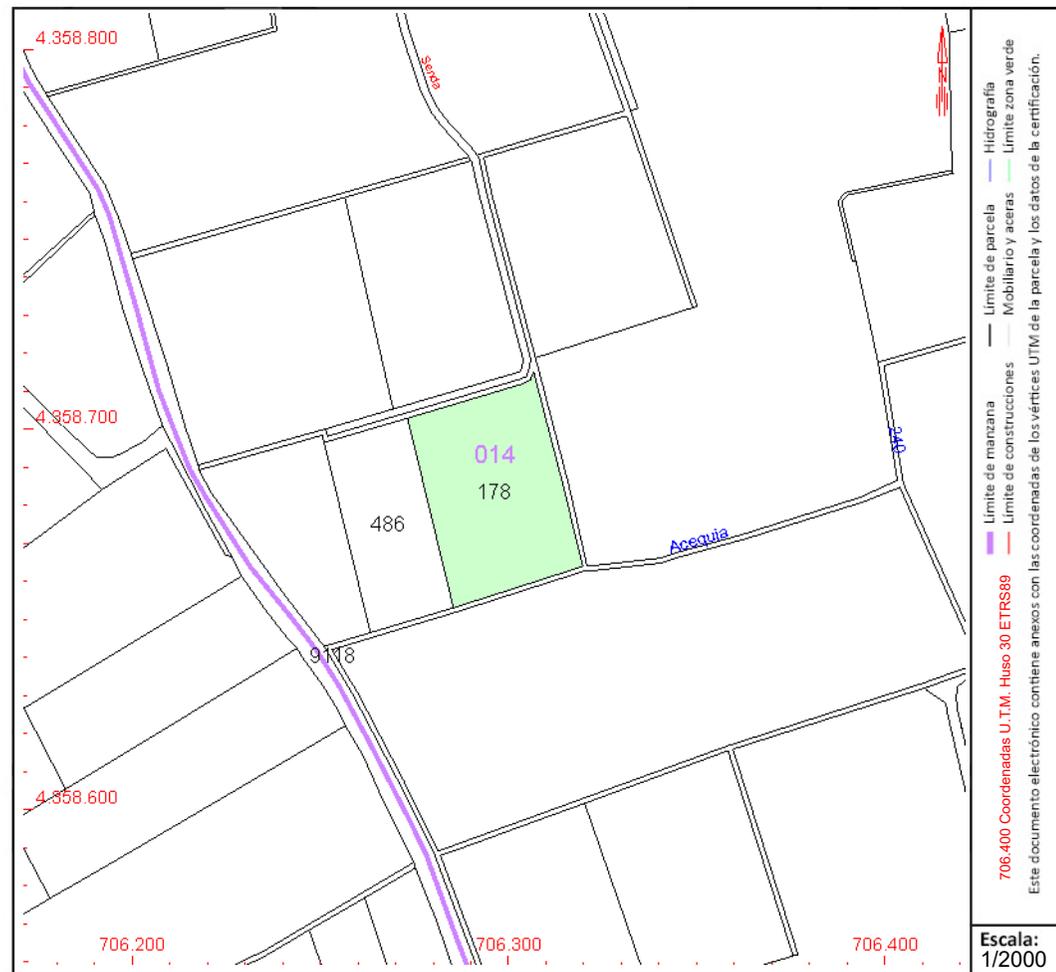
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.825

PARCELA

Superficie gráfica: 1.825 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001810000GG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 181
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

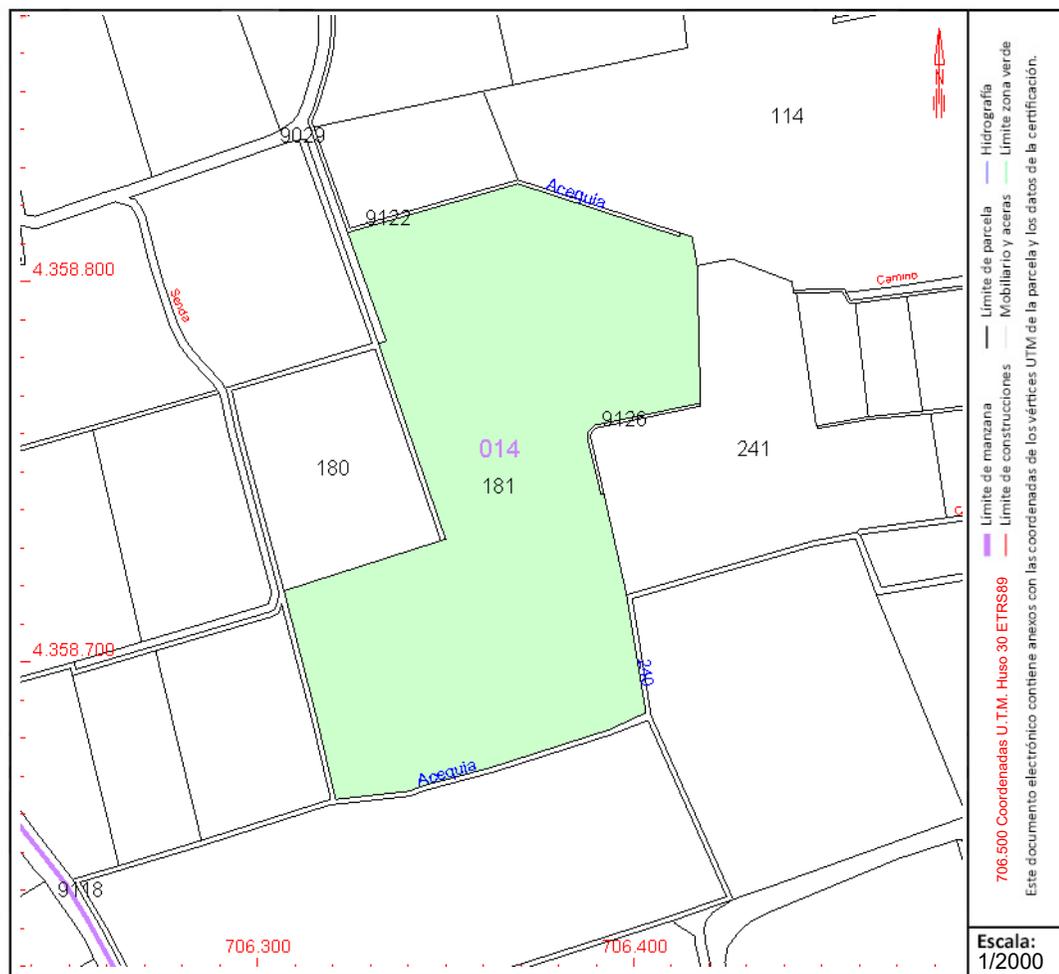
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	11.083

PARCELA

Superficie gráfica: 11.083 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002410000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 241
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

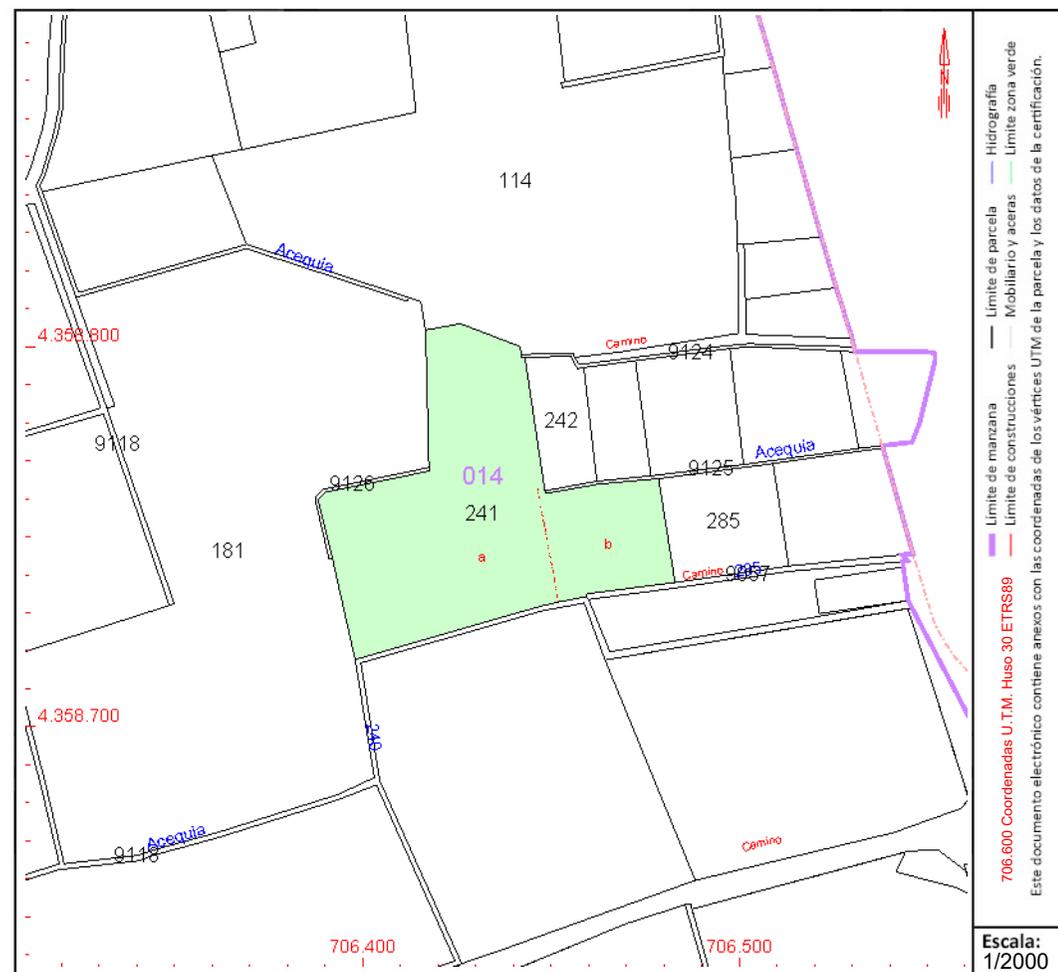
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	03	3.327
b	CR Labor o labradío regadío	02	917

PARCELA

Superficie gráfica: 4.244 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002850000GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 285 Polígono 14 Parcela 285
MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

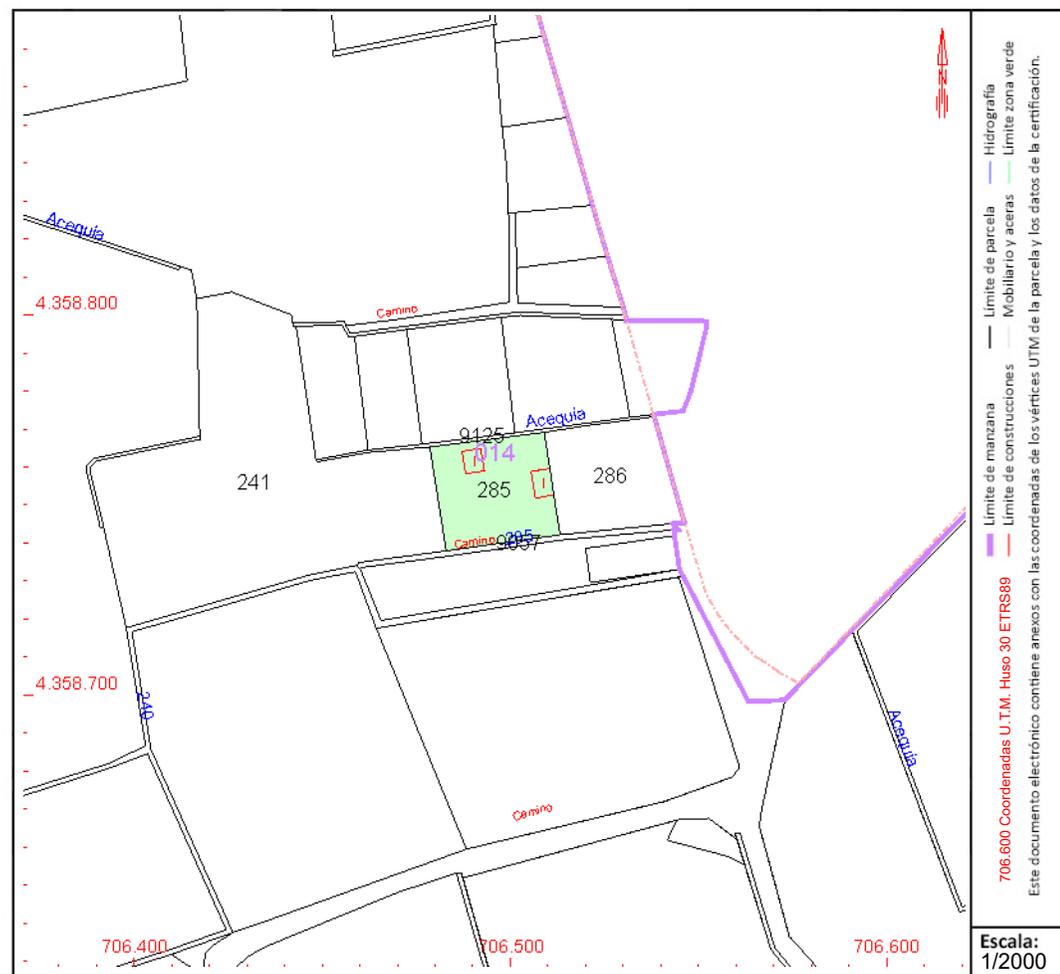
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	772

PARCELA

Superficie gráfica: 837 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002850001HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 285 Polígono 14 Parcela 285
MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 65 m2

Año construcción: 2004

Construcción

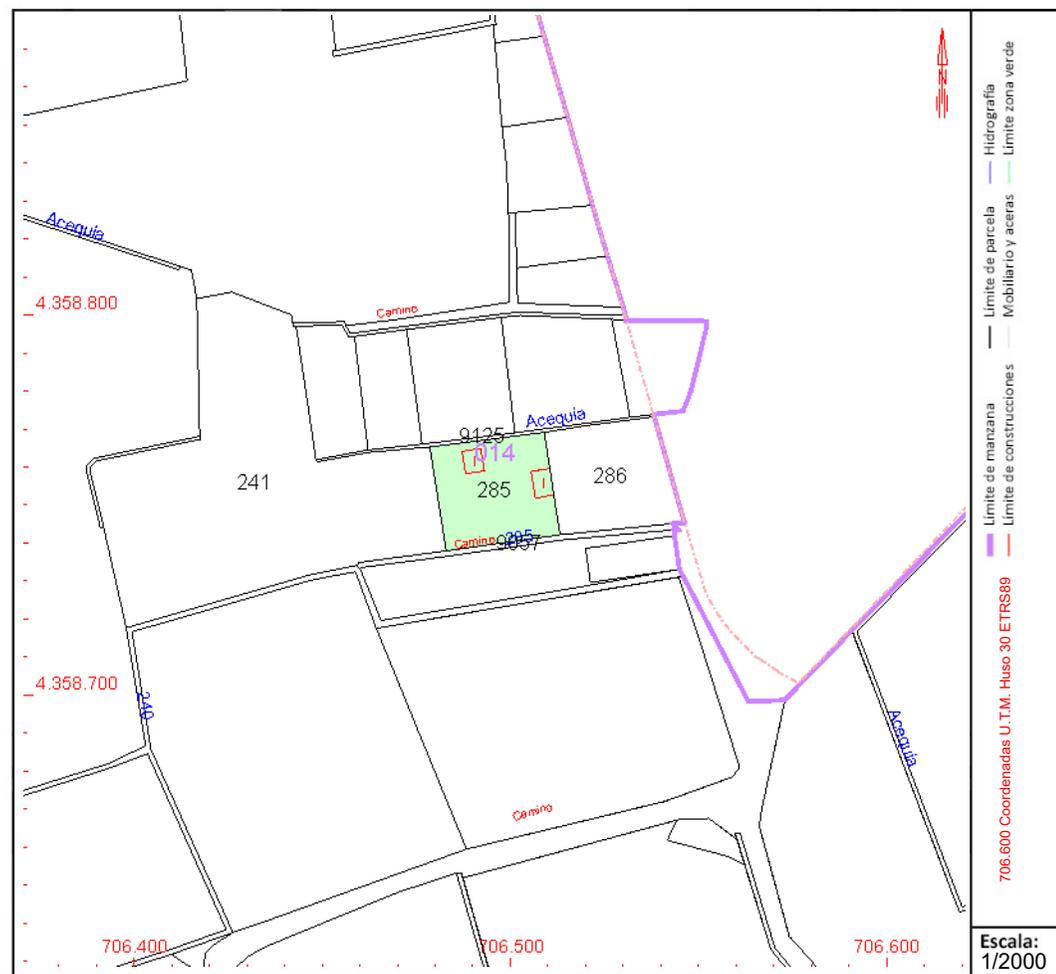
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	30
ALMACEN	1/00/02	35

PARCELA

Superficie gráfica: 837 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002860000GK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 286
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

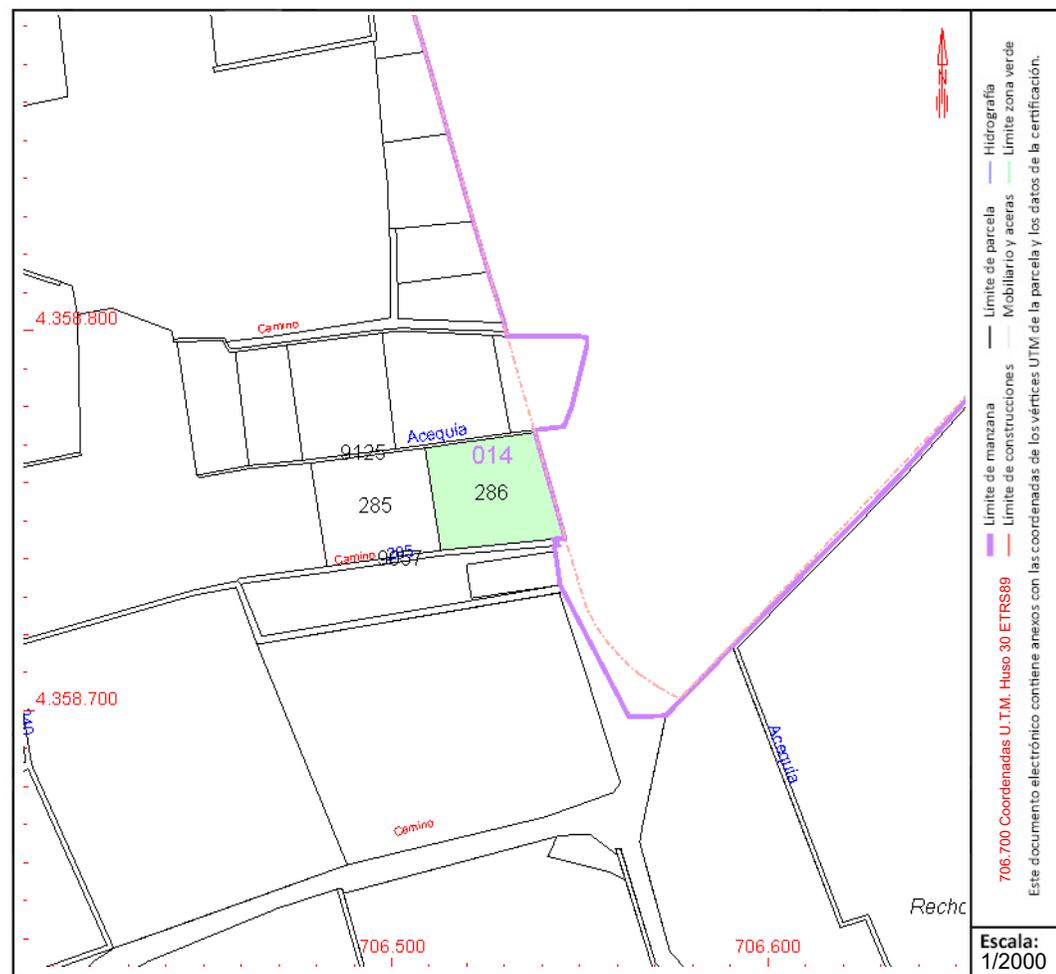
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	877

PARCELA

Superficie gráfica: 872 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001220200YJ05H0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 [A] 39
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 286 m2

Año construcción: 1930

Construcción

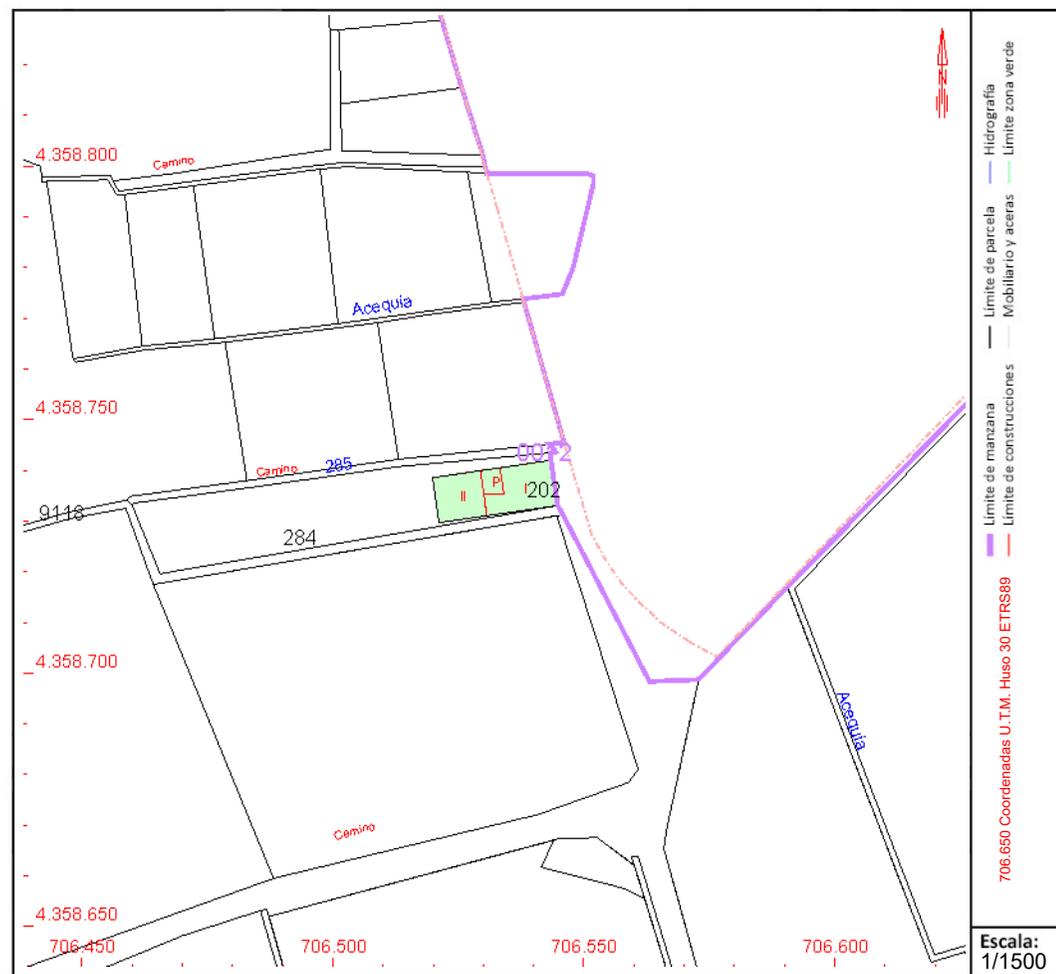
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	198
ALMACEN	1/01/	88

PARCELA

Superficie gráfica: 214 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002840000GM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 284
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

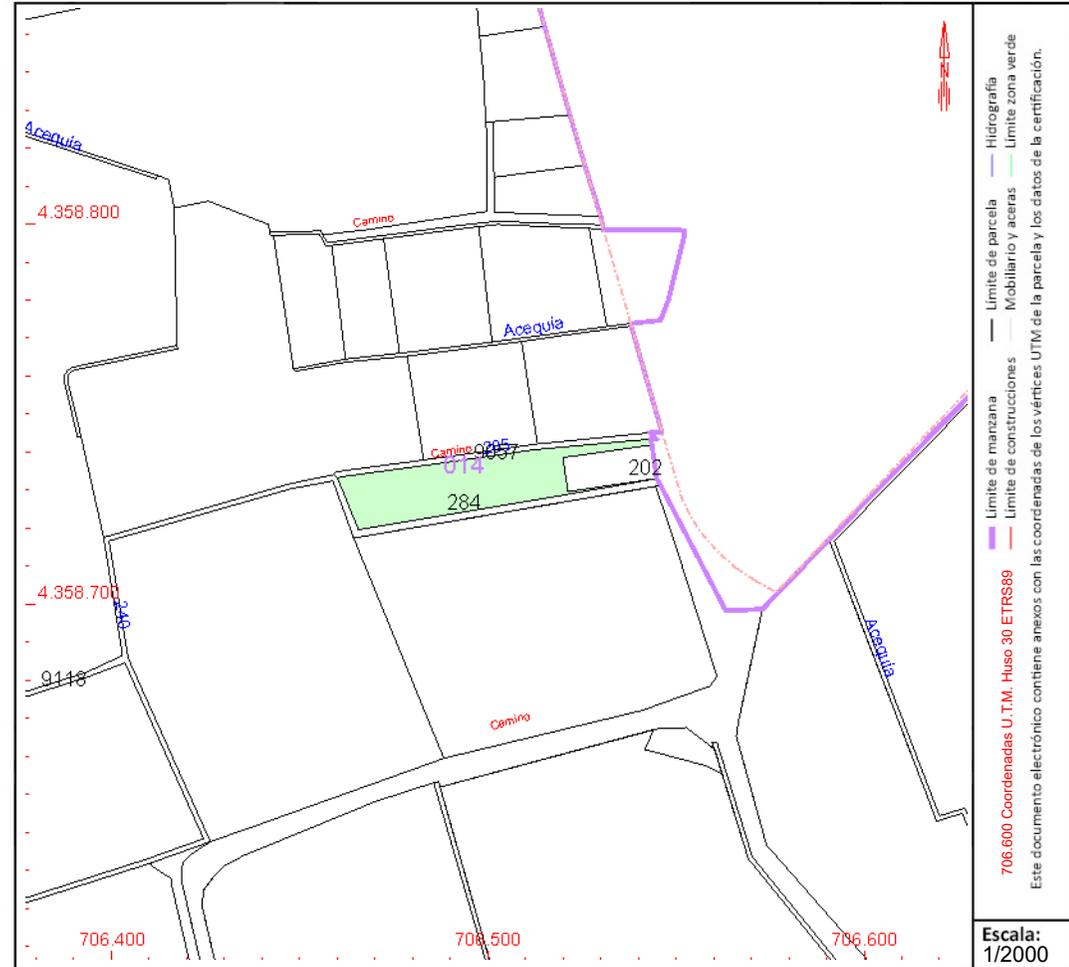
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	847

PARCELA

Superficie gráfica: 847 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002830000GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 283 Polígono 14 Parcela 283

MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

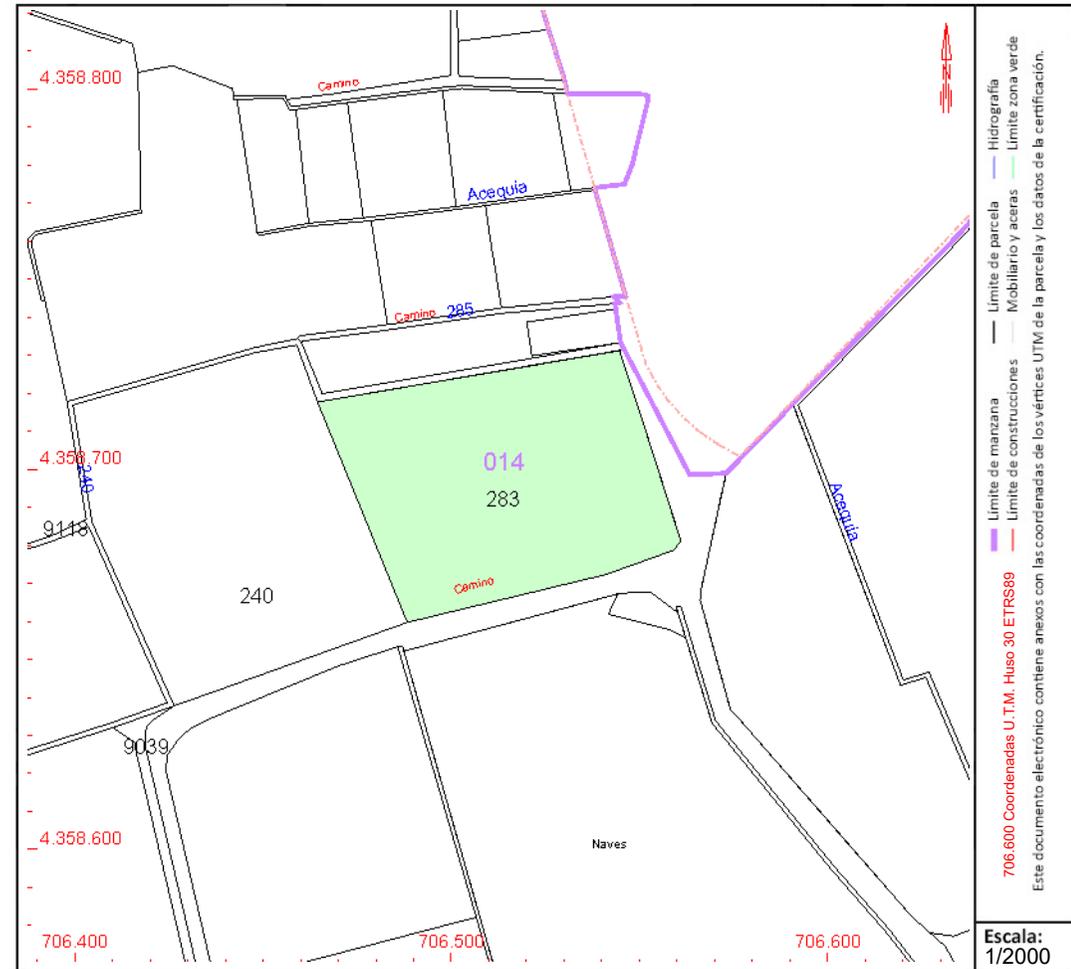
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	4.600

PARCELA

Superficie gráfica: 4.601 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002400000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 240 Polígono 14 Parcela 240
MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

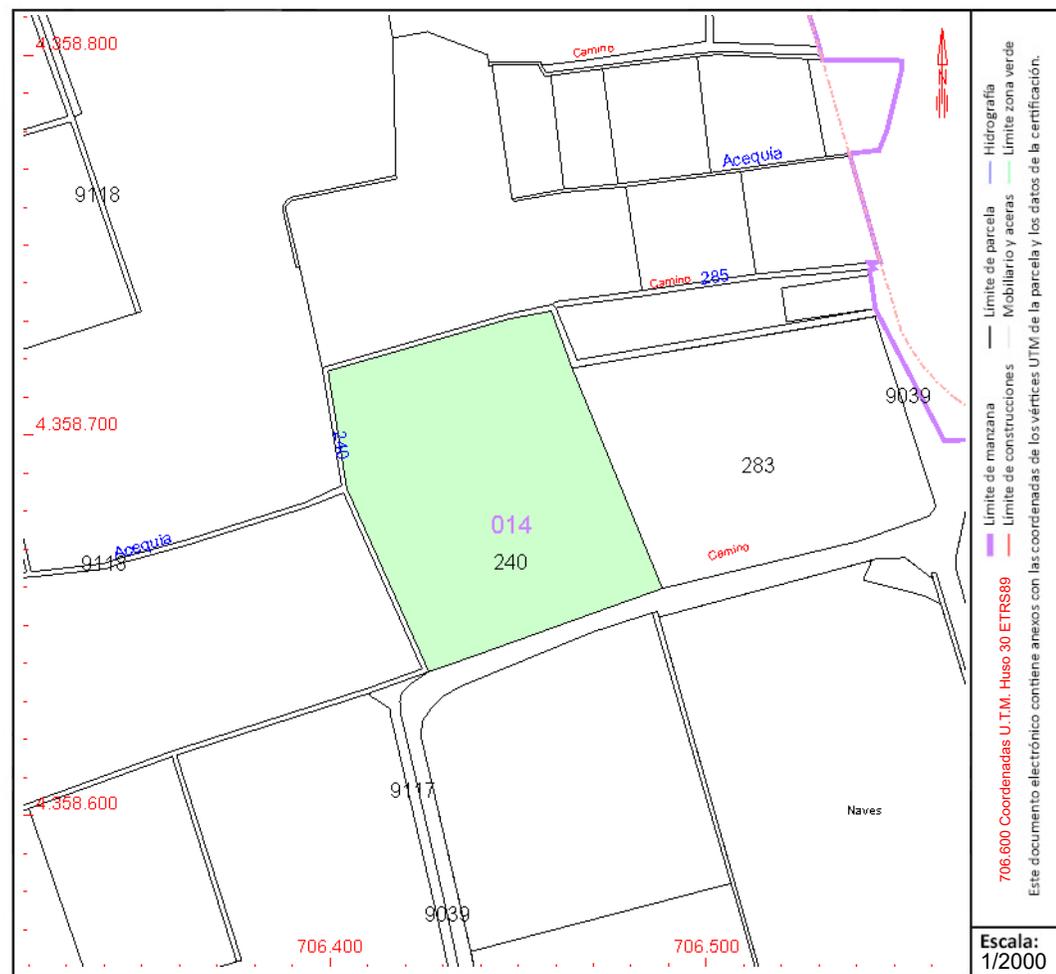
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	5.359

PARCELA

Superficie gráfica: 5.360 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001060000GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 106

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

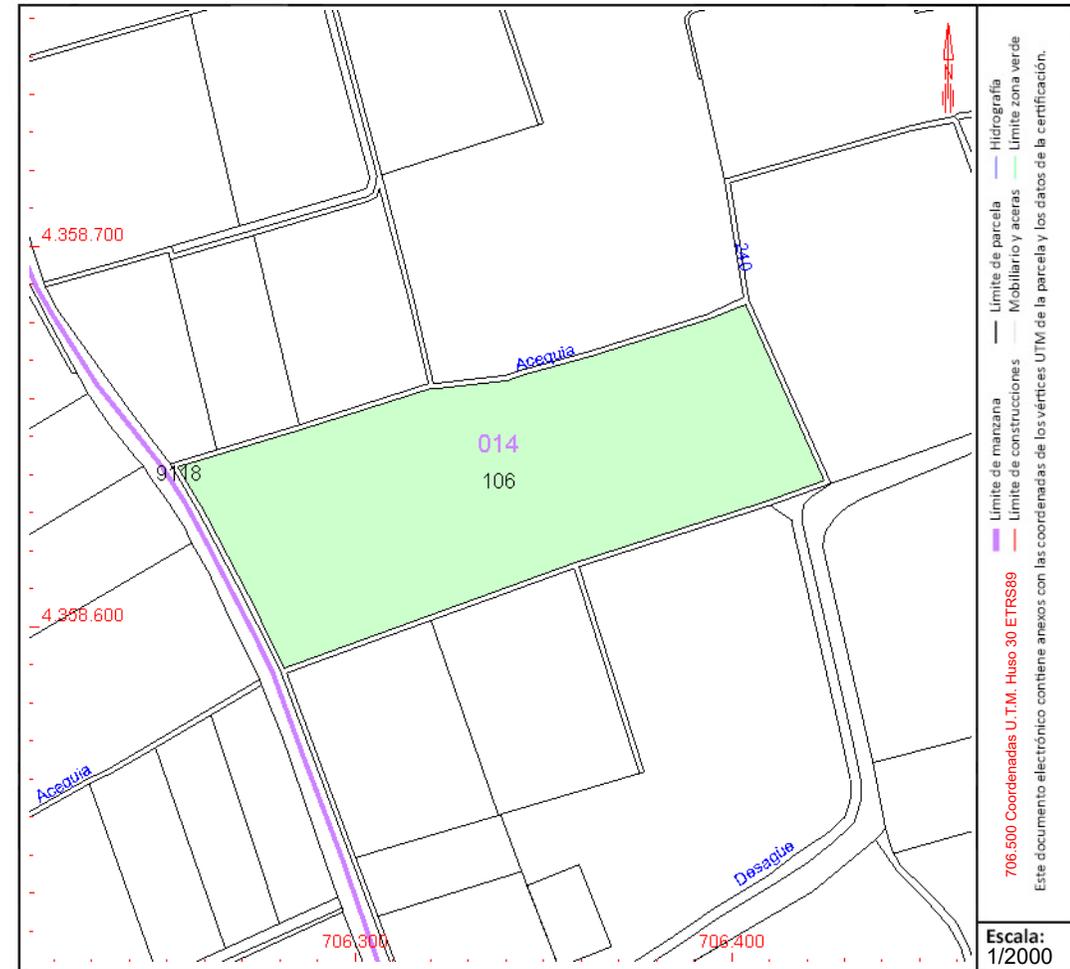
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	8.256

PARCELA

Superficie gráfica: 8.256 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001050000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 105
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

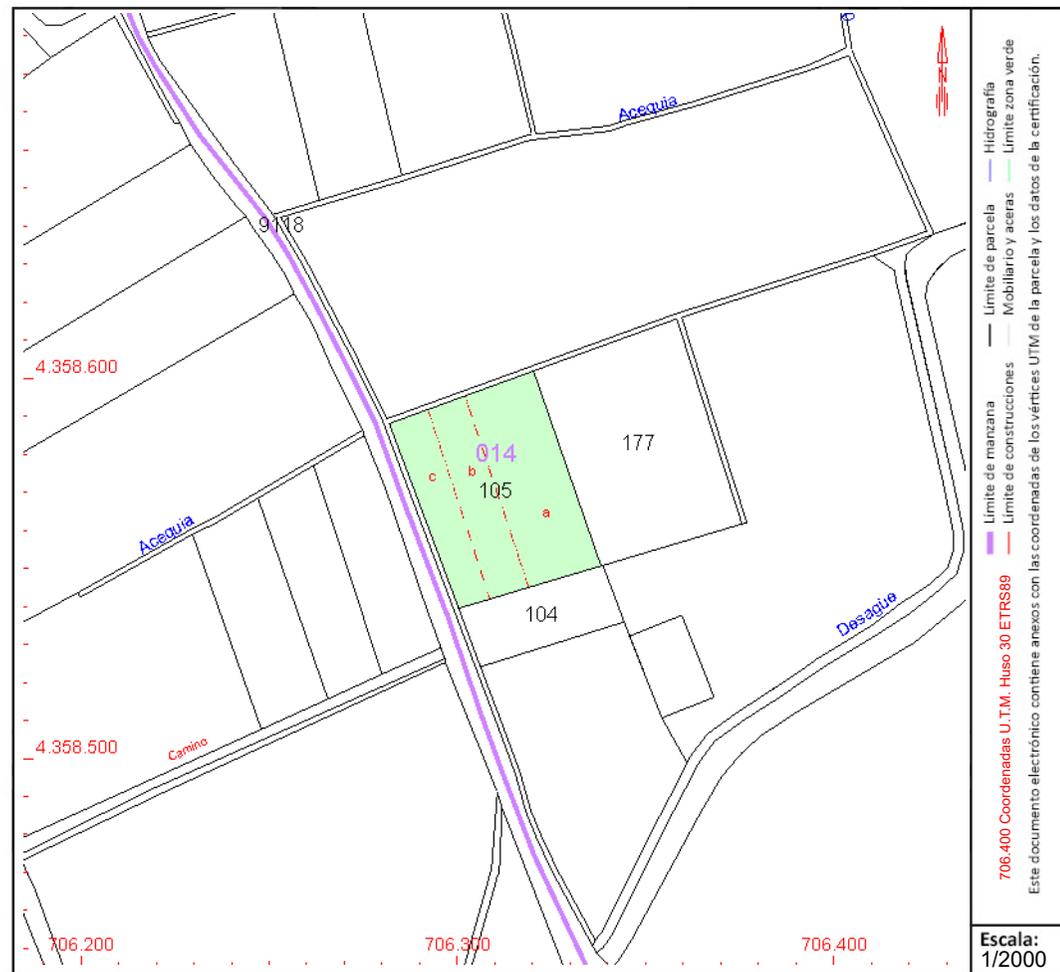
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	02	1.055
b	CR Labor o labradío regadío	02	559
c	FR Frutales regadío	02	511

PARCELA

Superficie gráfica: 2.125 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001770000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 177
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

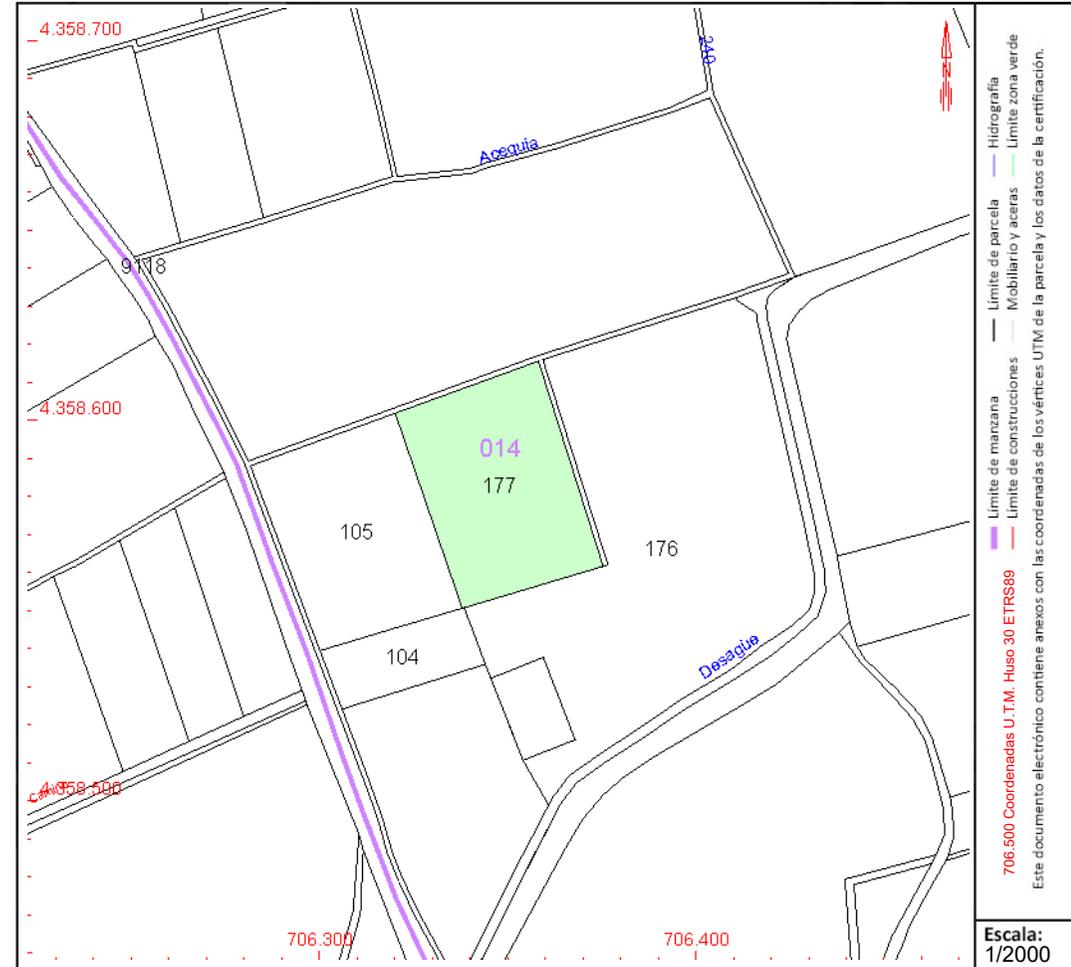
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	2.199

PARCELA

Superficie gráfica: 2.199 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001760000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 176
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

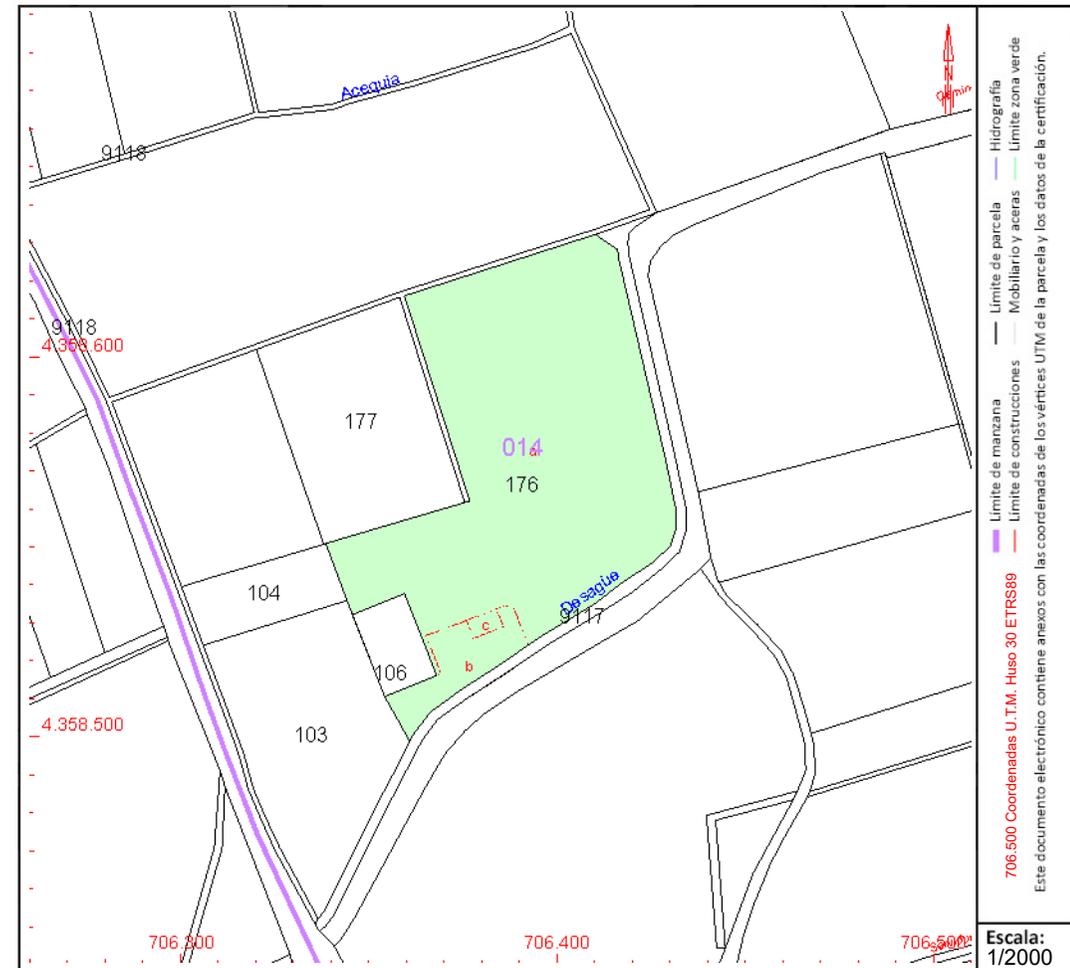
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	FR Frutales regadío	02	5.889
b	CR Labor o labradío regadío	02	464
c	I- Improductivo	00	44

PARCELA

Superficie gráfica: 6.397 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001210600YJ05H0001SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 [A] 37
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 217 m2

Año construcción: 1971

Construcción

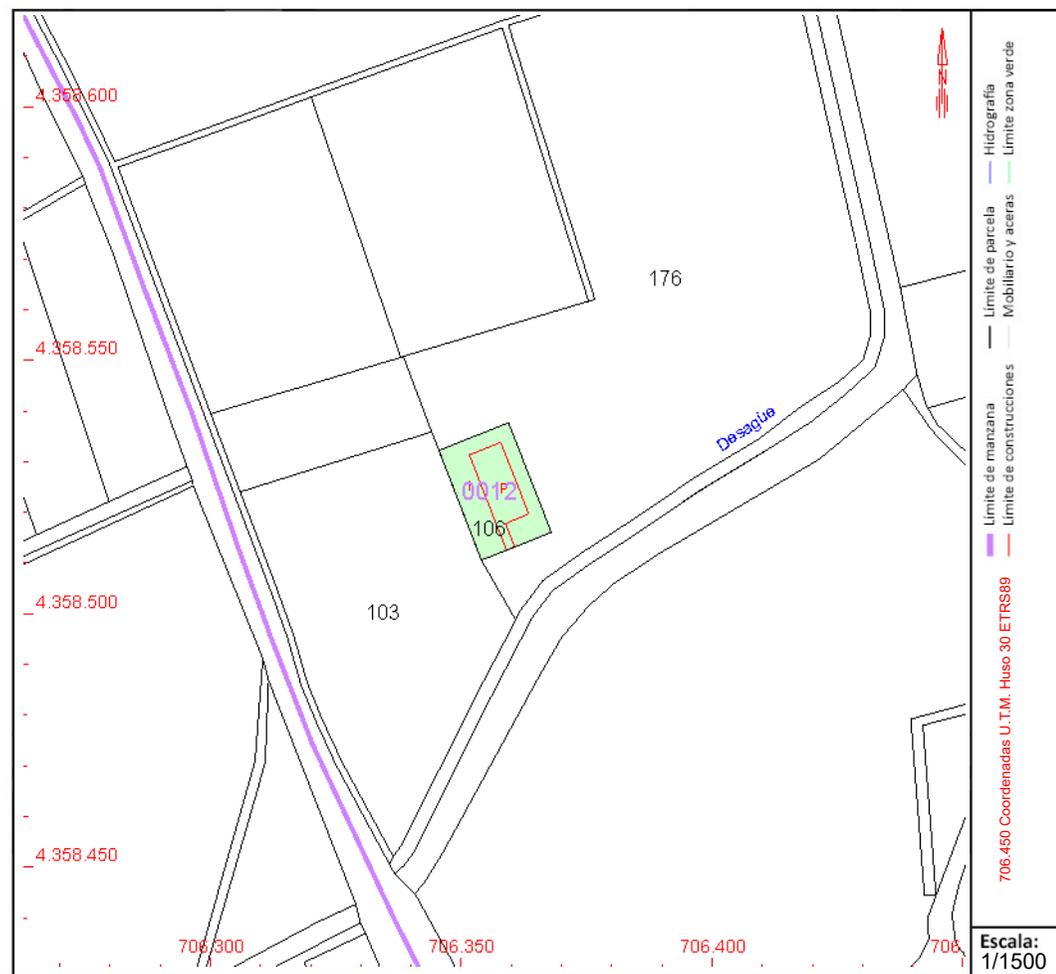
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	217

PARCELA

Superficie gráfica: 346 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001040000GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 104
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

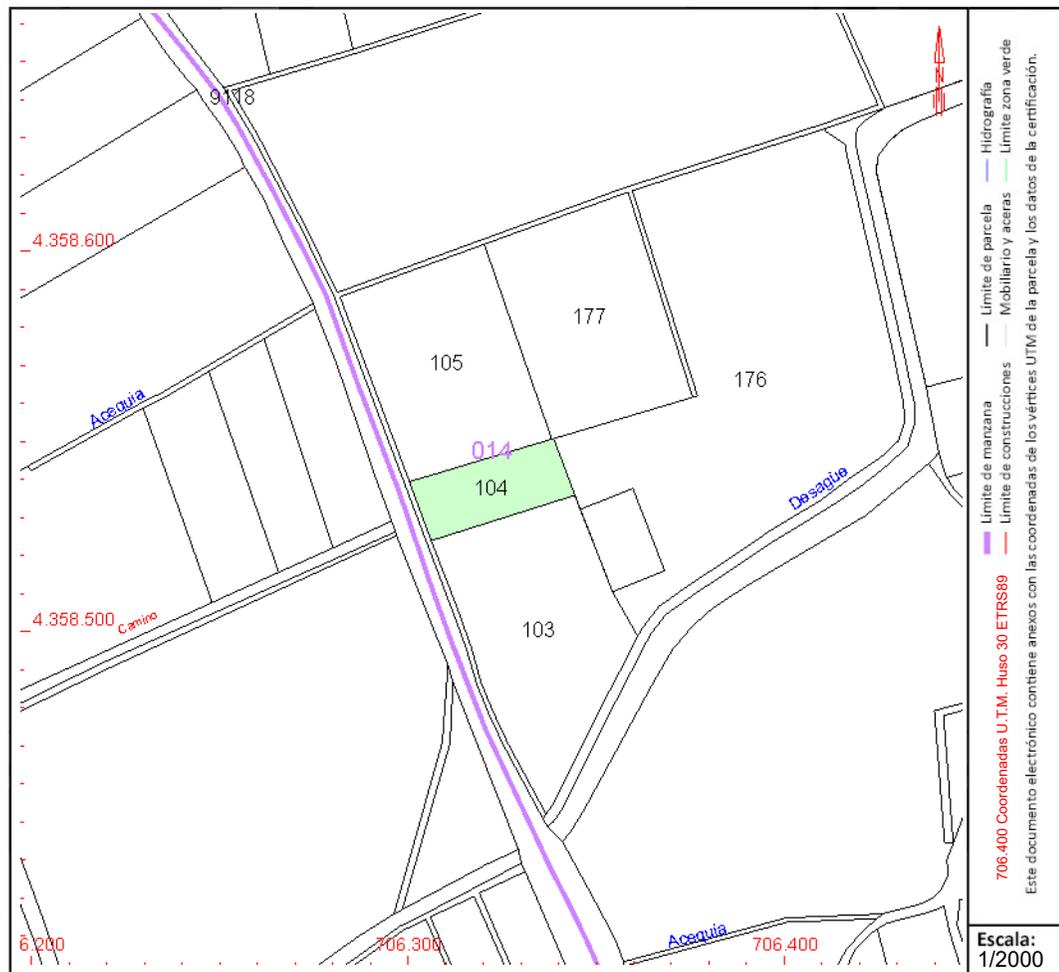
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	646

PARCELA

Superficie gráfica: 646 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001030000GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 103

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

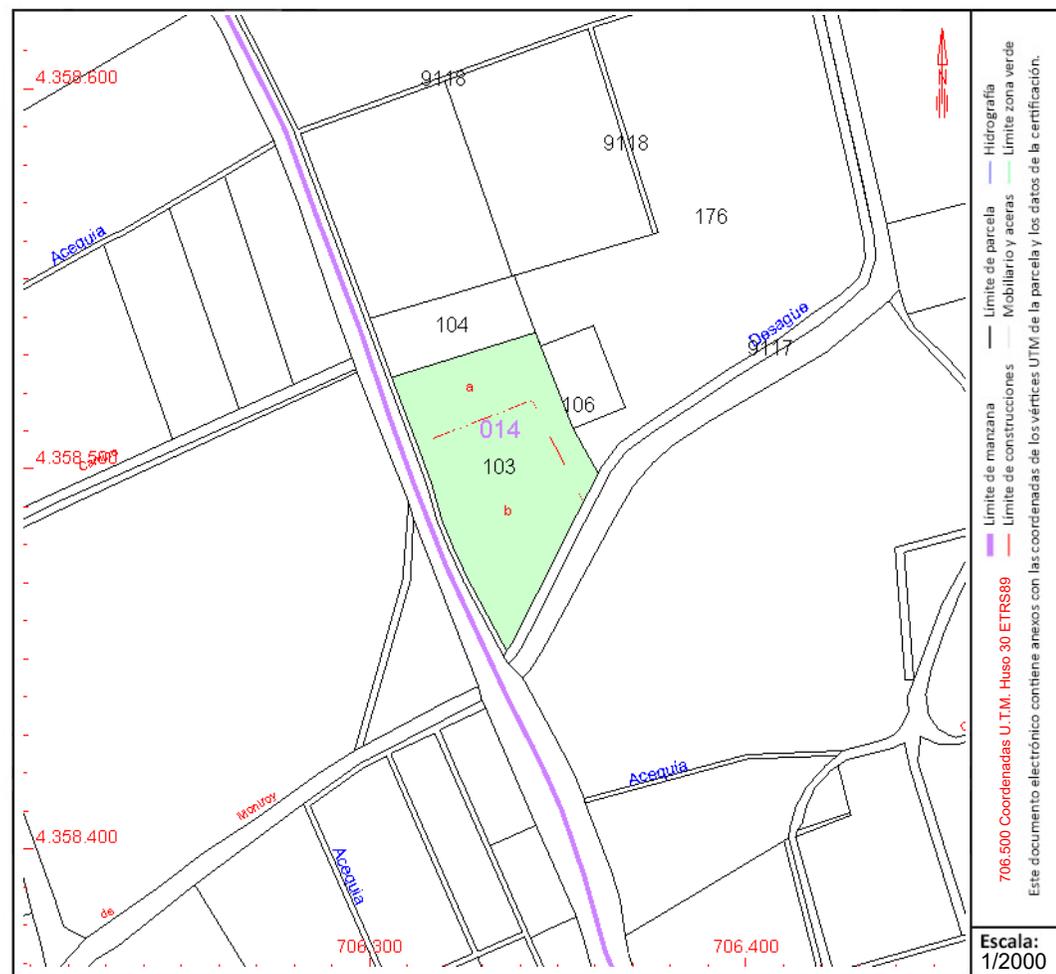
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	FR Frutales regadío	03	892
b	CR Labor o labradío regadío	02	1.573

PARCELA

Superficie gráfica: 2.465 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002390000GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 239

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

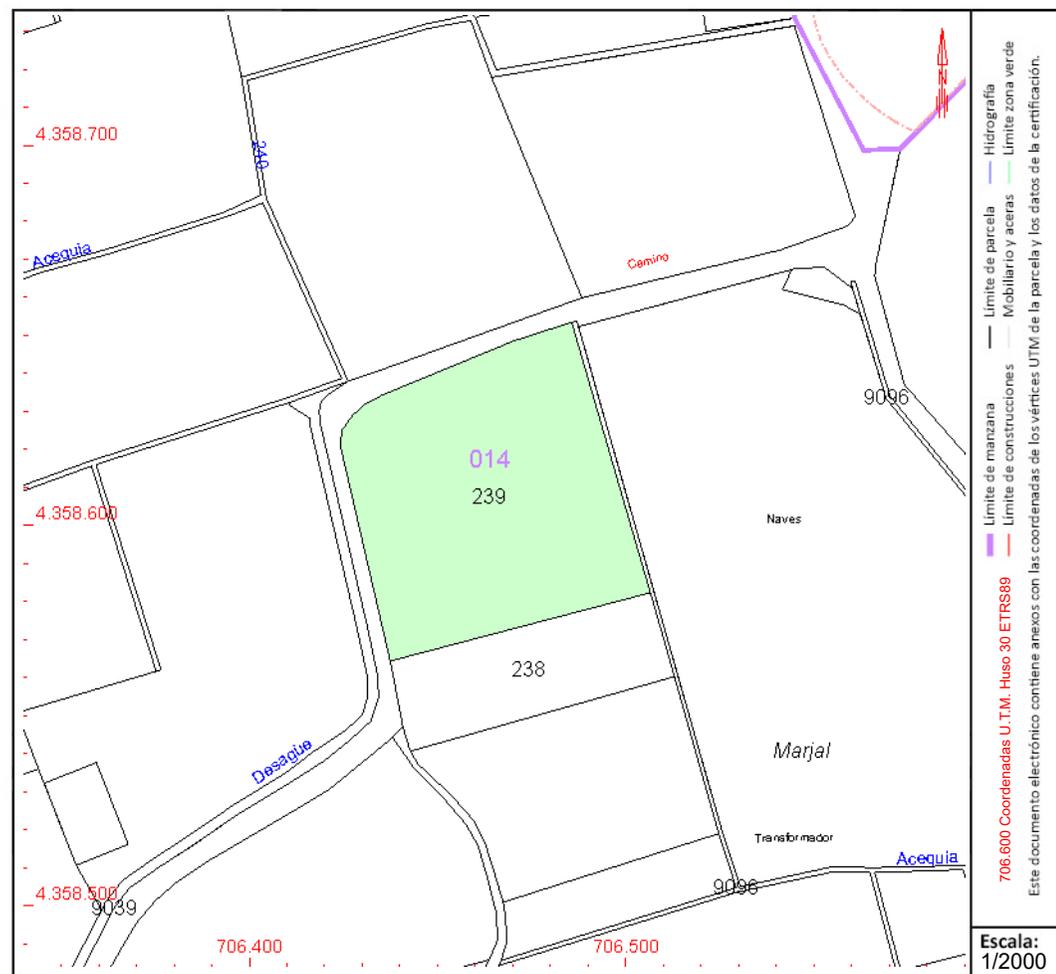
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	4.872

PARCELA

Superficie gráfica: 4.872 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002380000GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 238
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

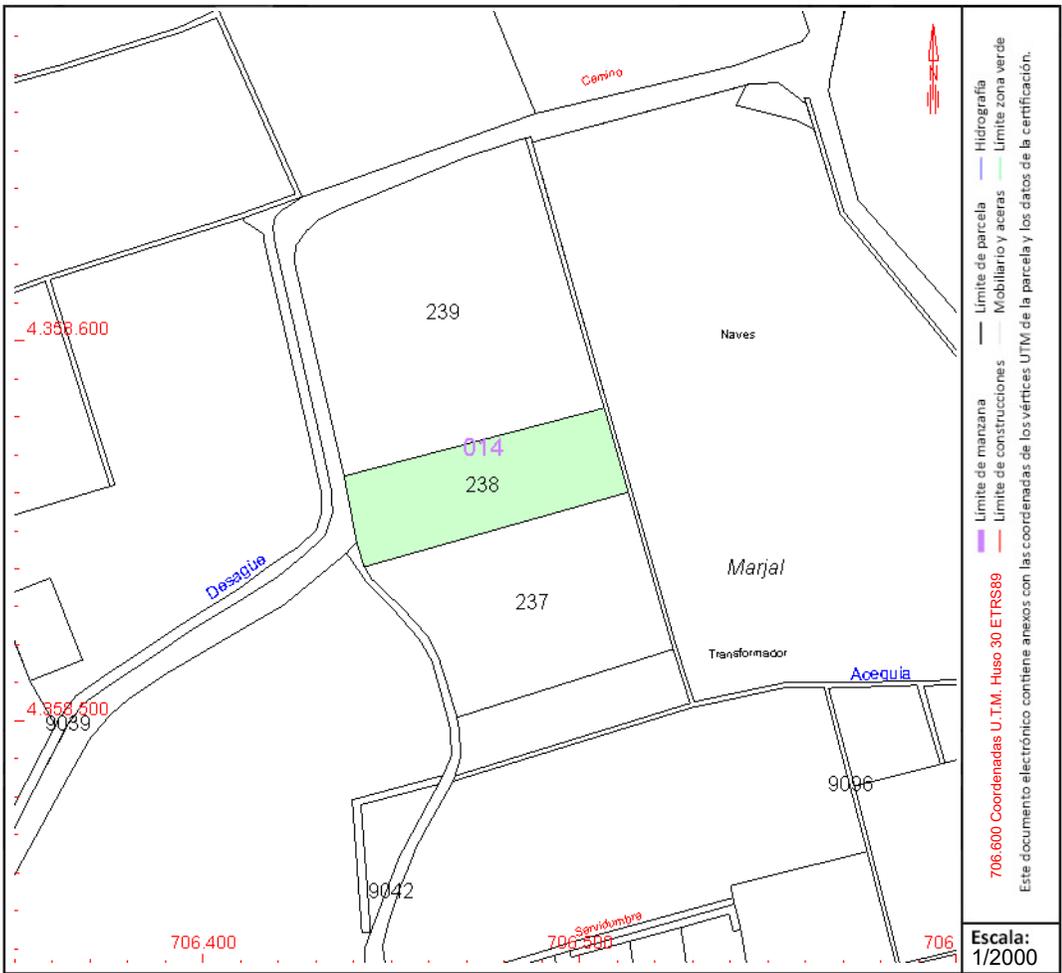
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	1.711

PARCELA

Superficie gráfica: 1.711 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002370000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 237

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

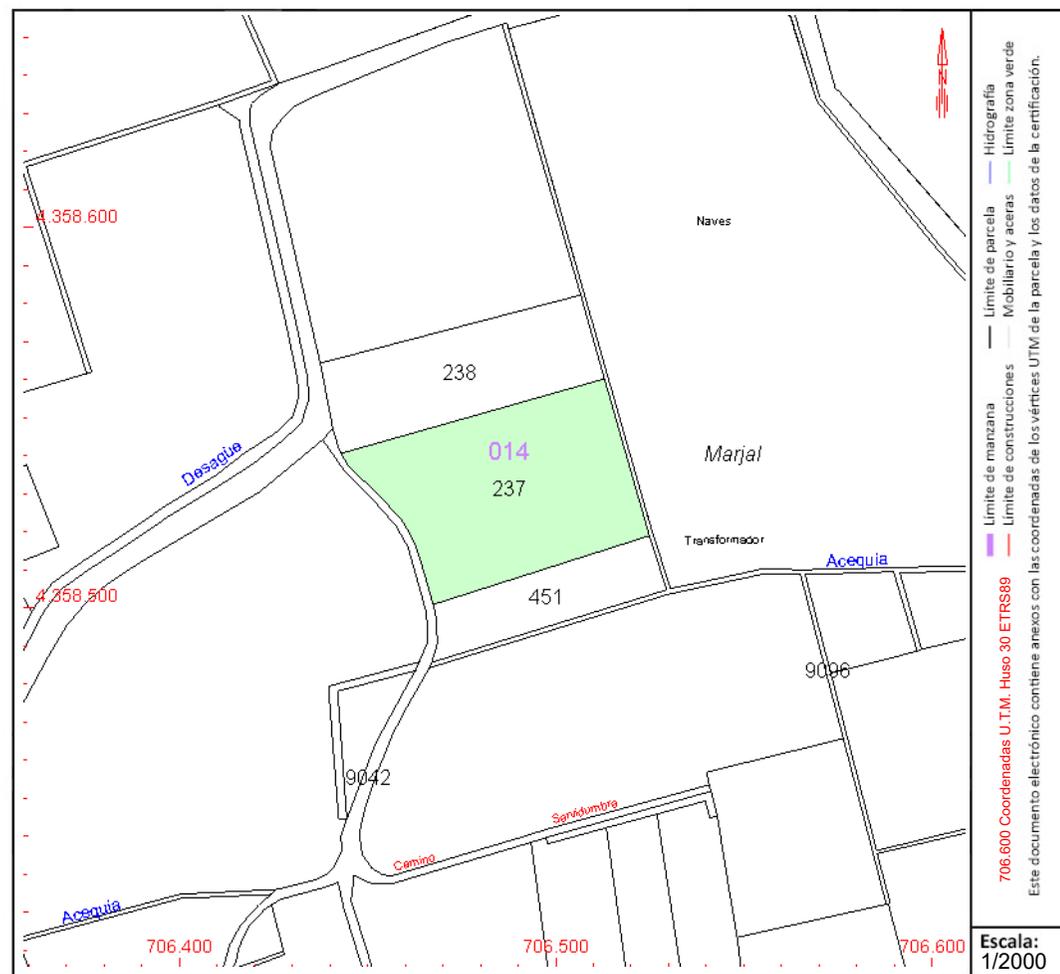
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	2.803

PARCELA

Superficie gráfica: 2.803 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004510000GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 451
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

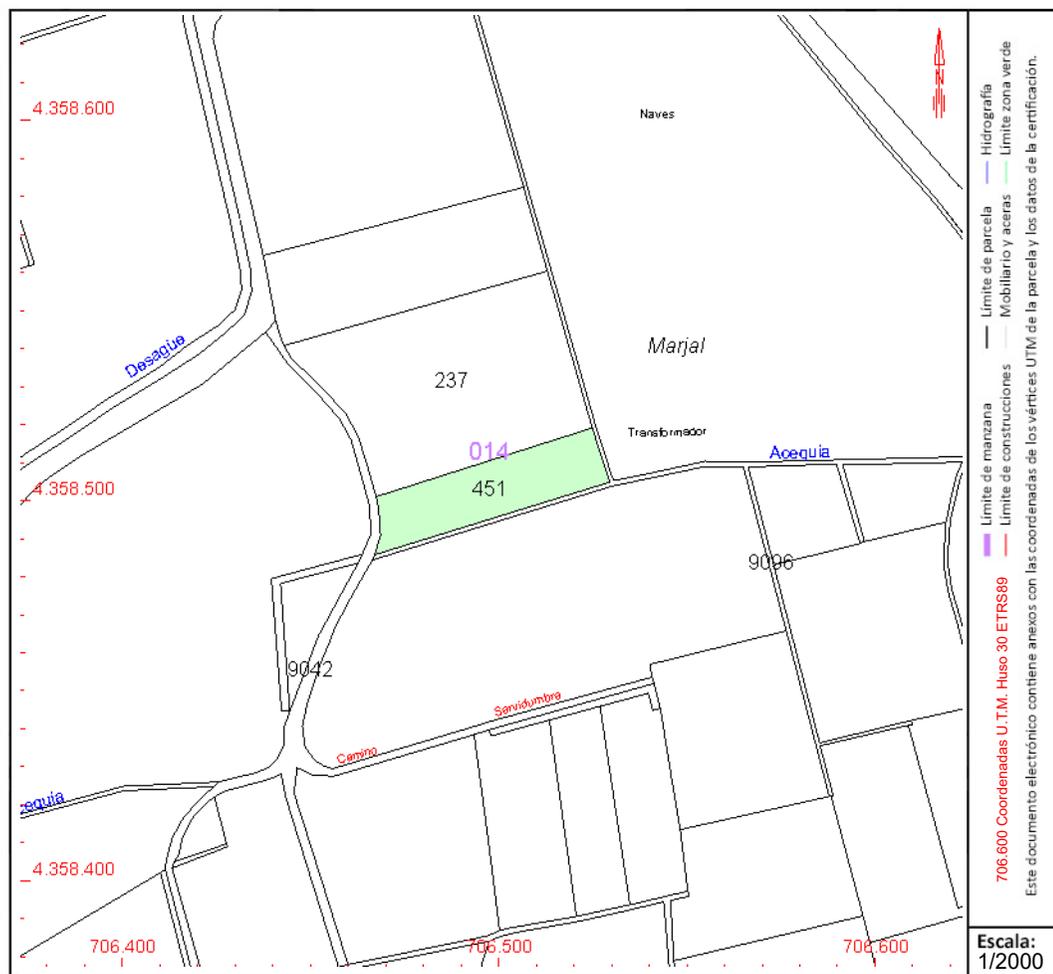
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	908

PARCELA

Superficie gráfica: 908 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001020000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 102
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

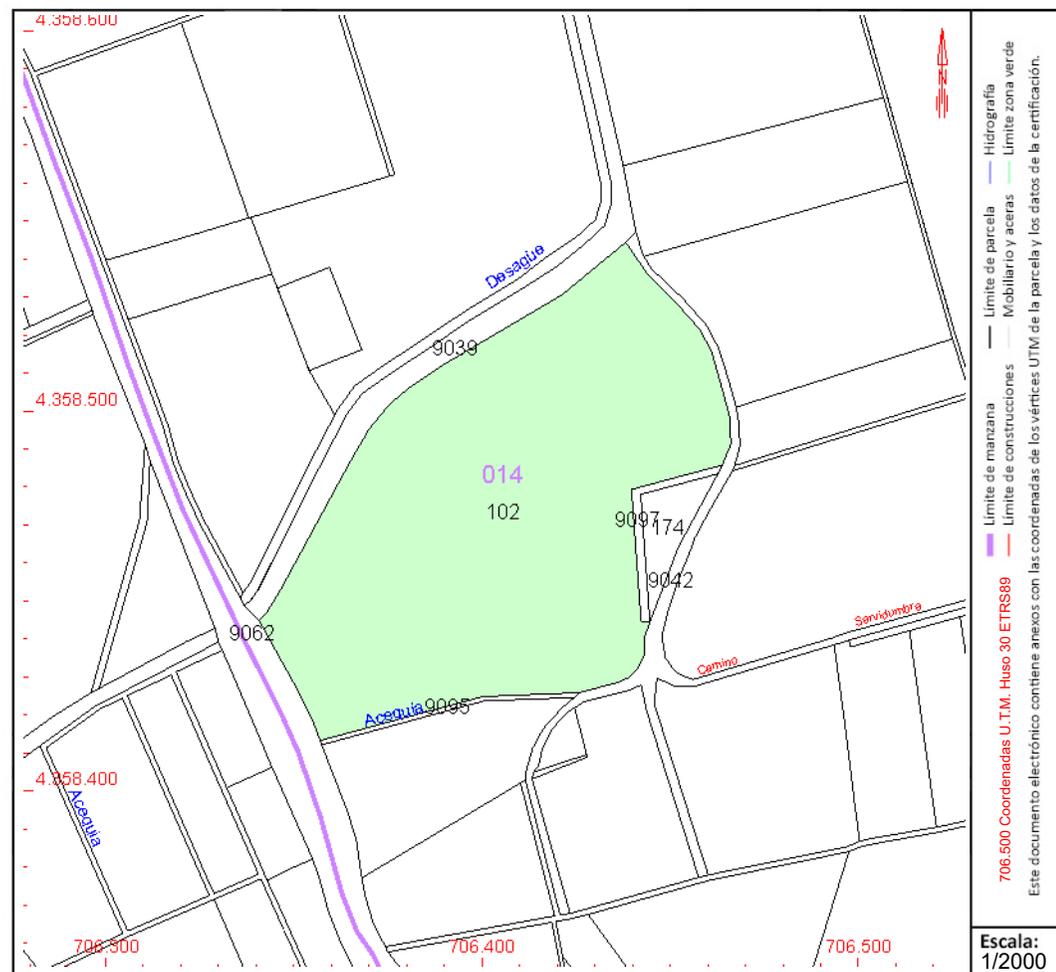
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.287 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001740000GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 174
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

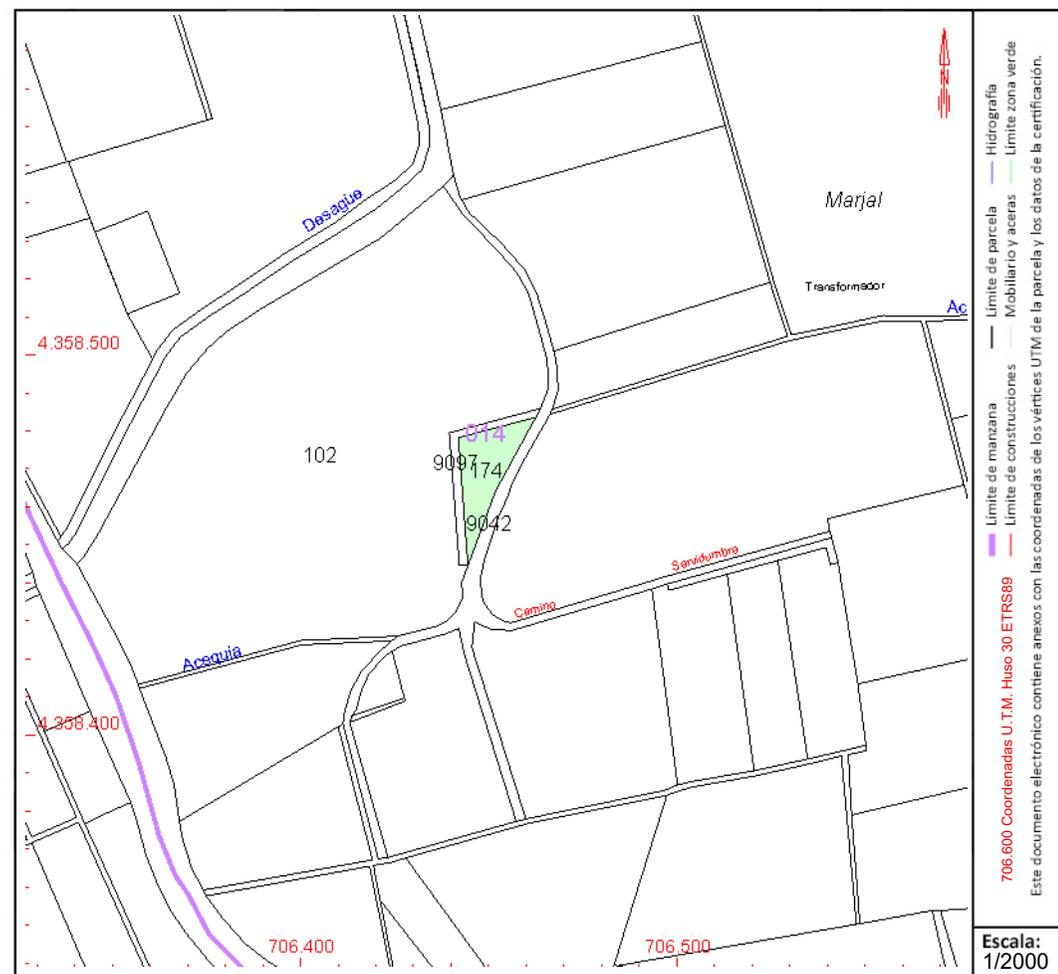
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	319

PARCELA

Superficie gráfica: 319 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002810000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 281
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

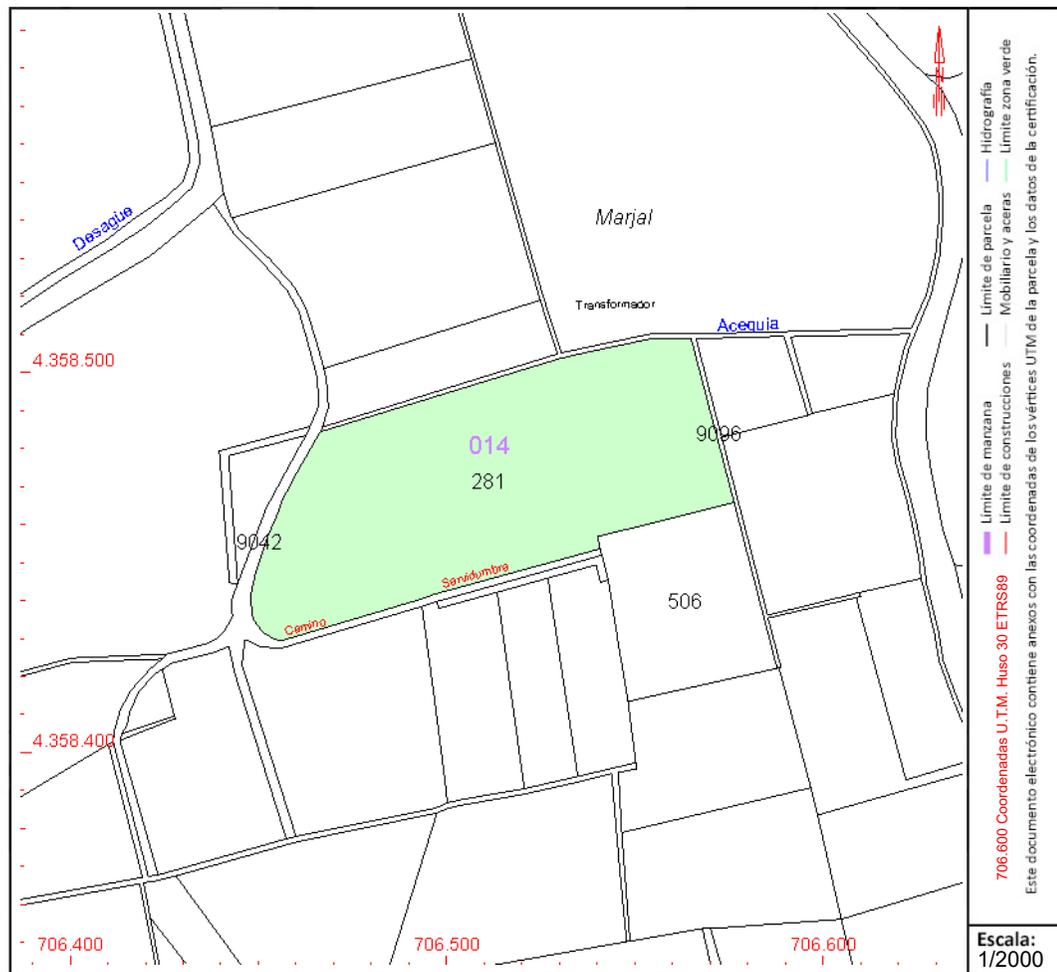
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	5.941

PARCELA

Superficie gráfica: 5.941 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002660000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 266
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

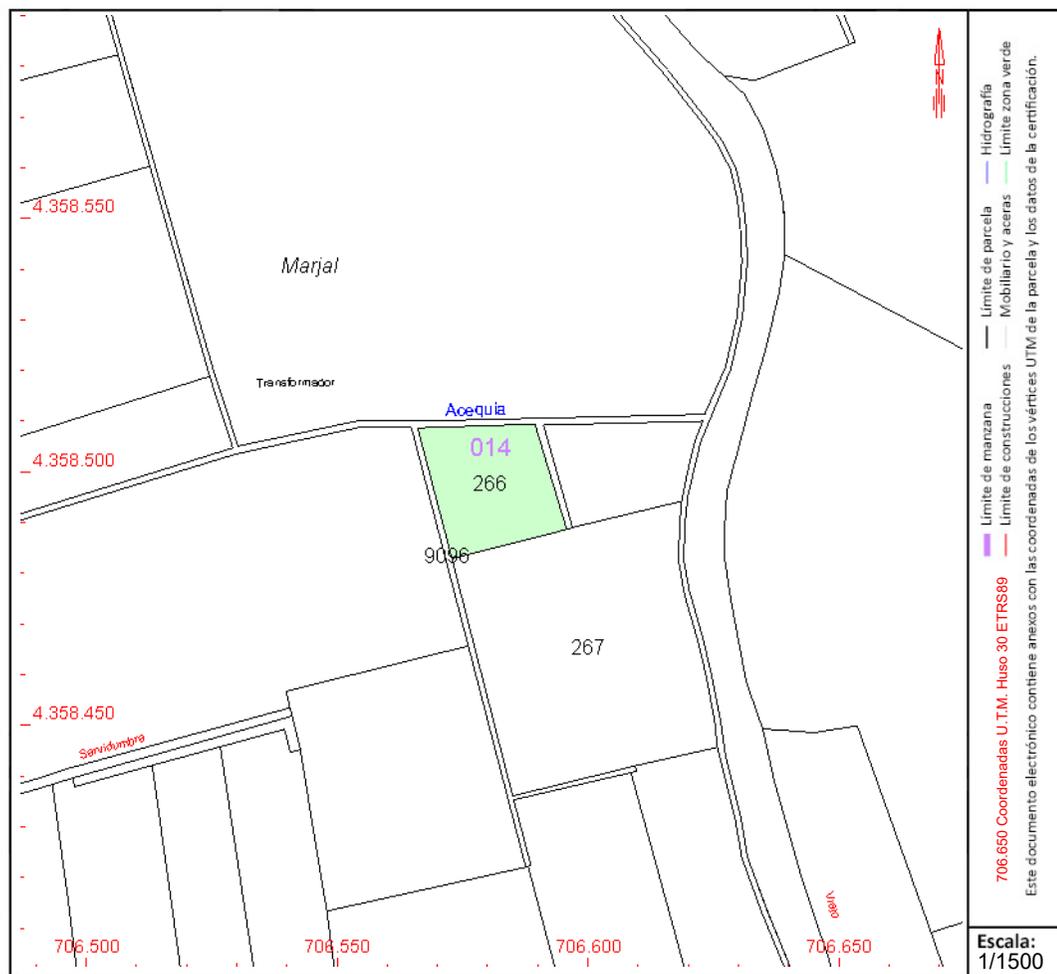
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	559

PARCELA

Superficie gráfica: 559 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002650000GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 265
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

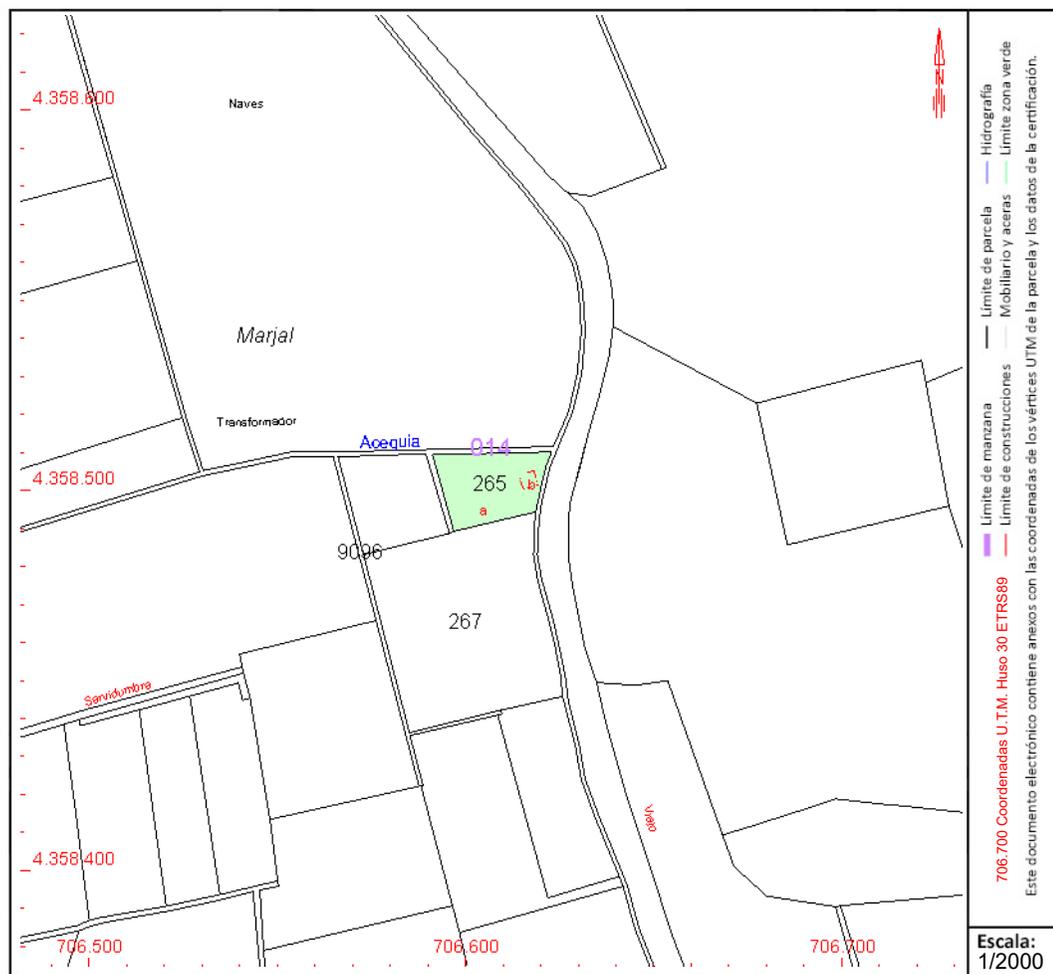
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	02	459
b	I- Improductivo	00	17

PARCELA

Superficie gráfica: 476 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002670000GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 267

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

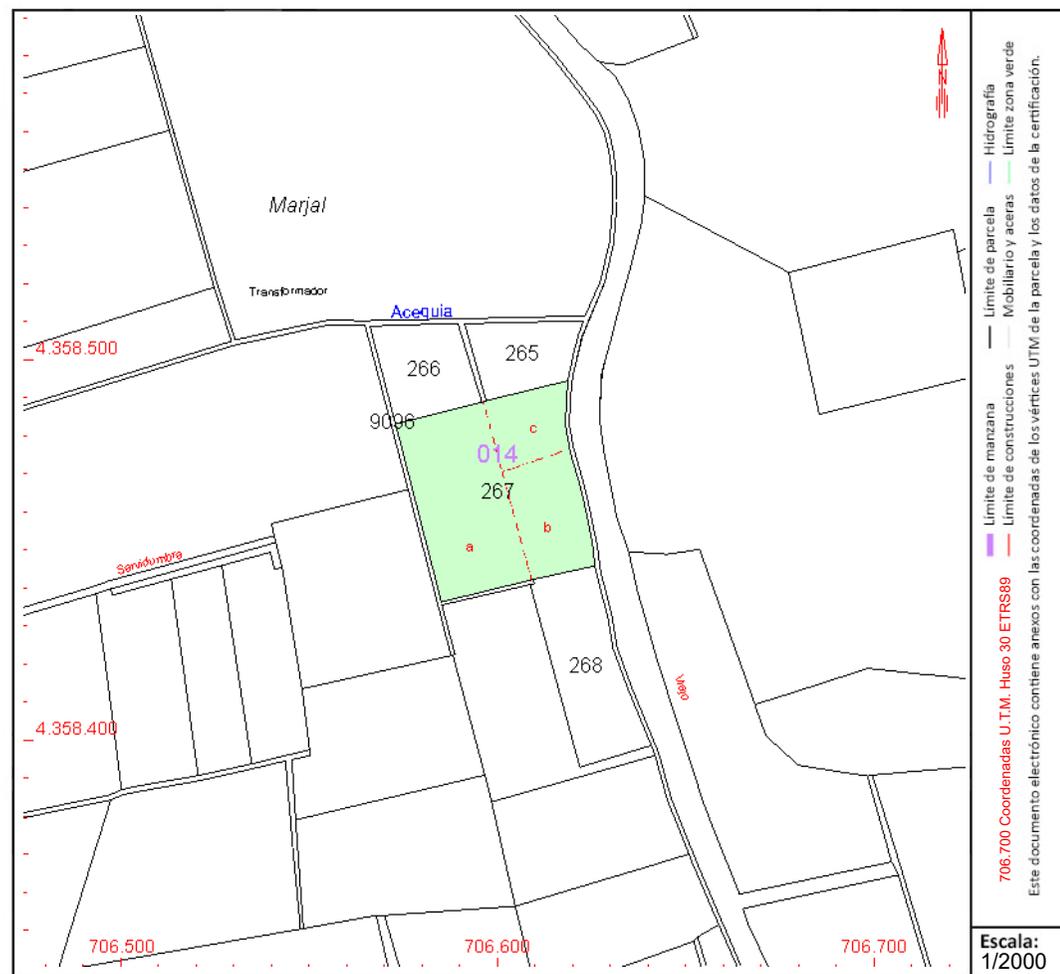
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	02	1.182
b	NR Agrios regadío	03	536
c	O- Olivos secano	02	395

PARCELA

Superficie gráfica: 2.113 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005060000GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 506

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

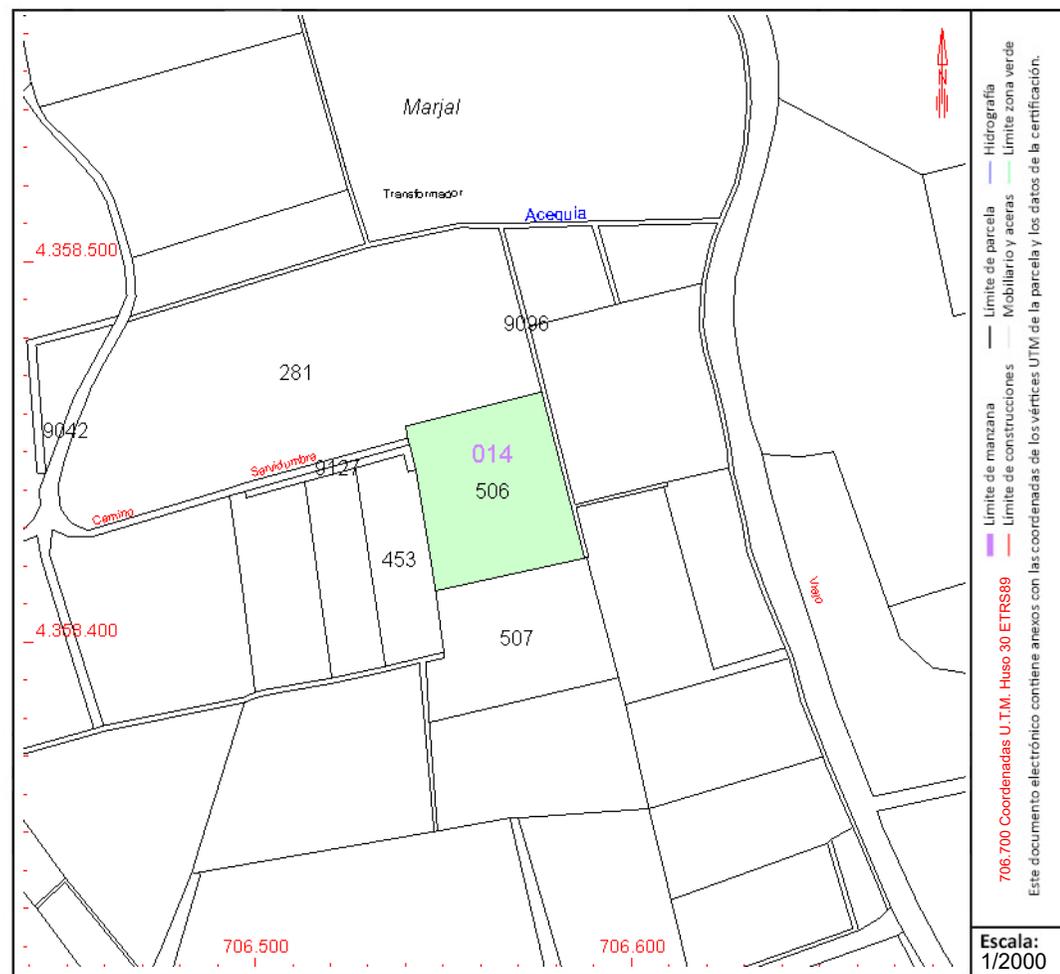
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.718

PARCELA

Superficie gráfica: 1.718 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004530000GJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 453

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

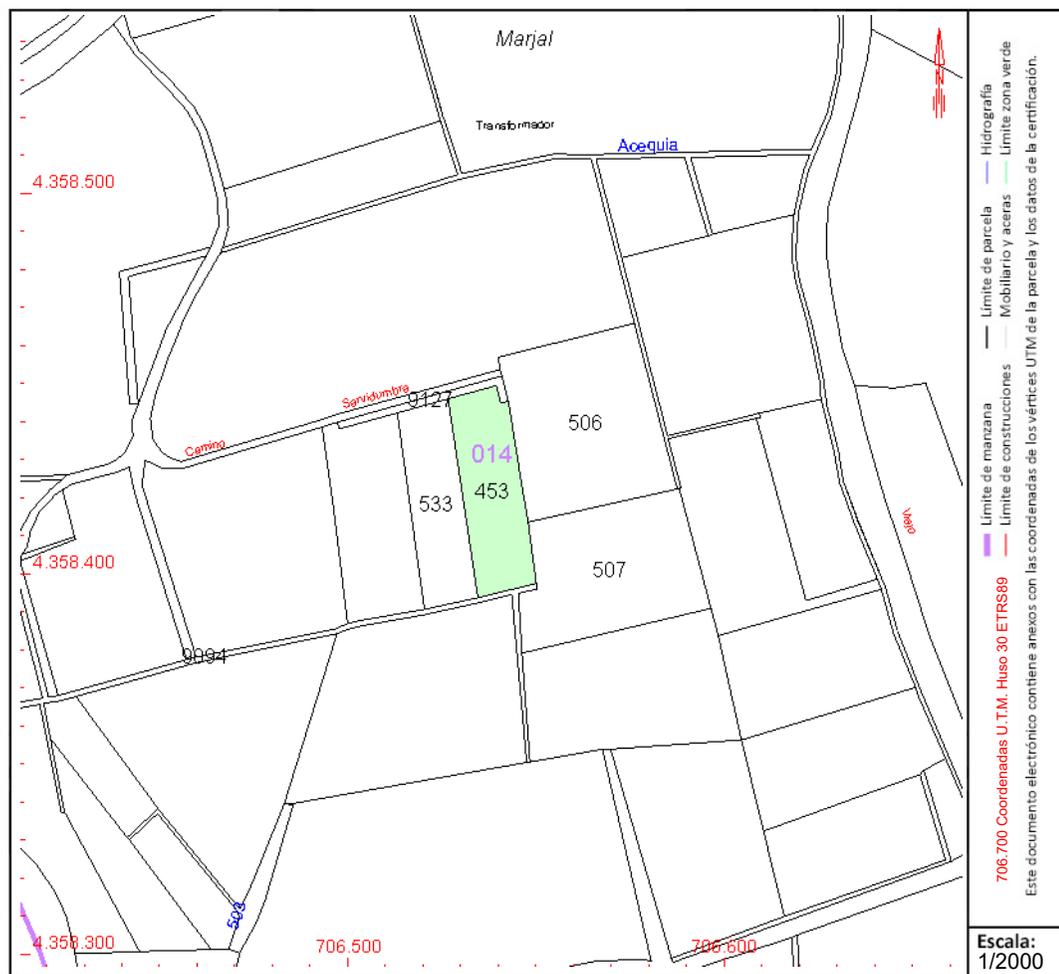
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	832

PARCELA

Superficie gráfica: 832 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005330000GP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 533
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

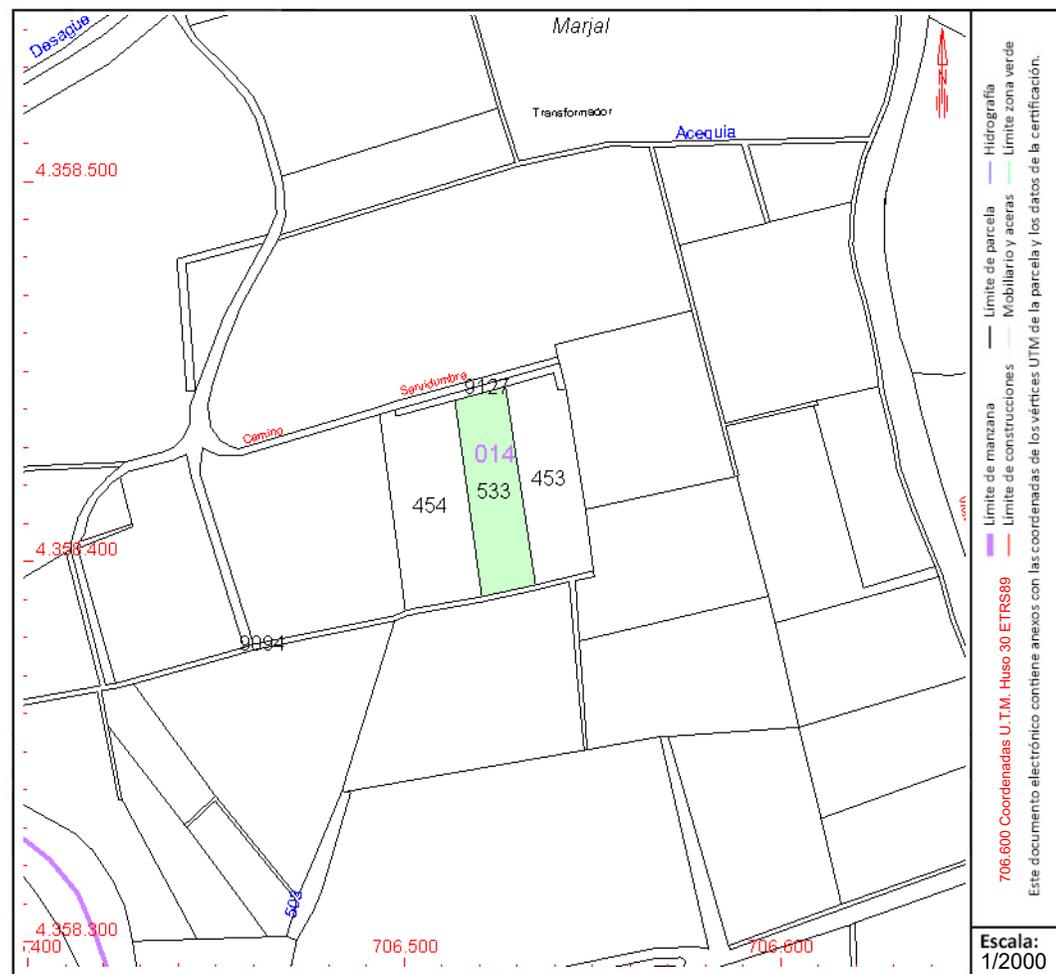
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	745

PARCELA

Superficie gráfica: 745 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004540000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 454
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

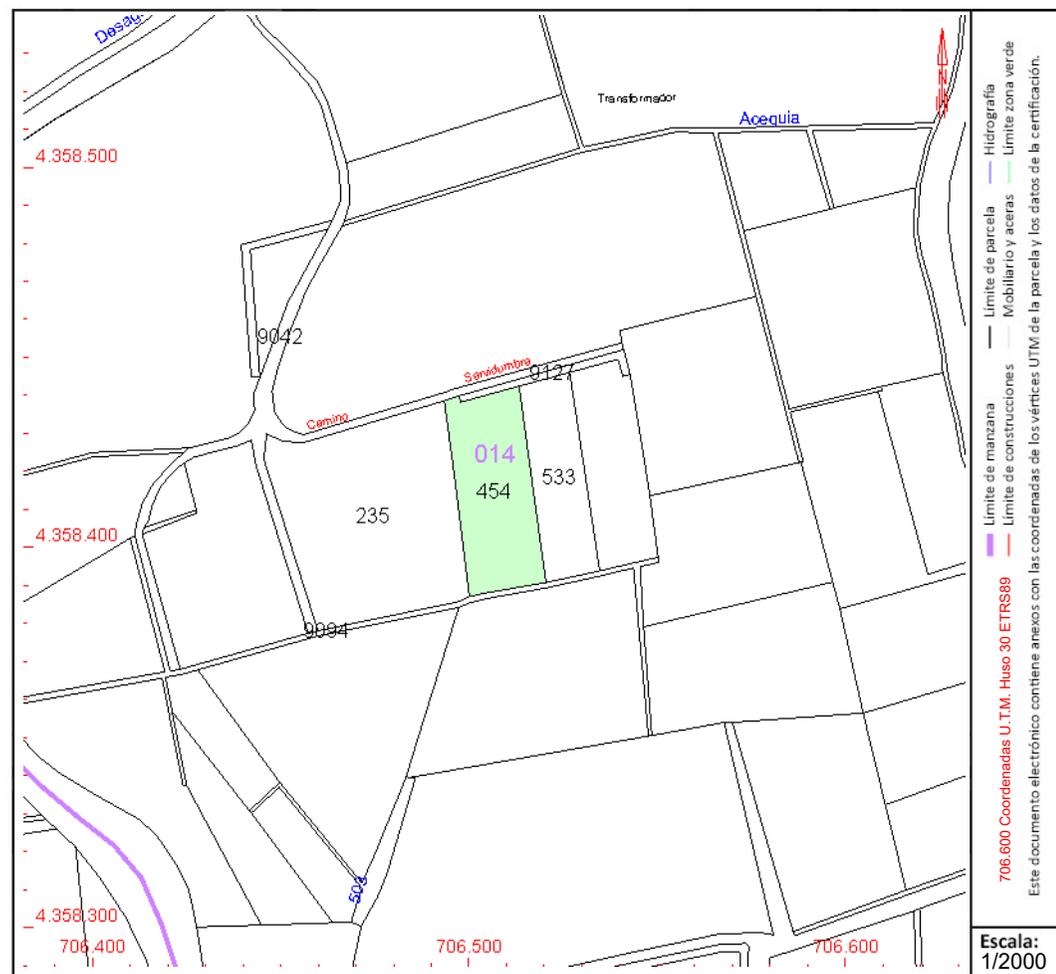
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.050

PARCELA

Superficie gráfica: 1.050 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002350000GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 235
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

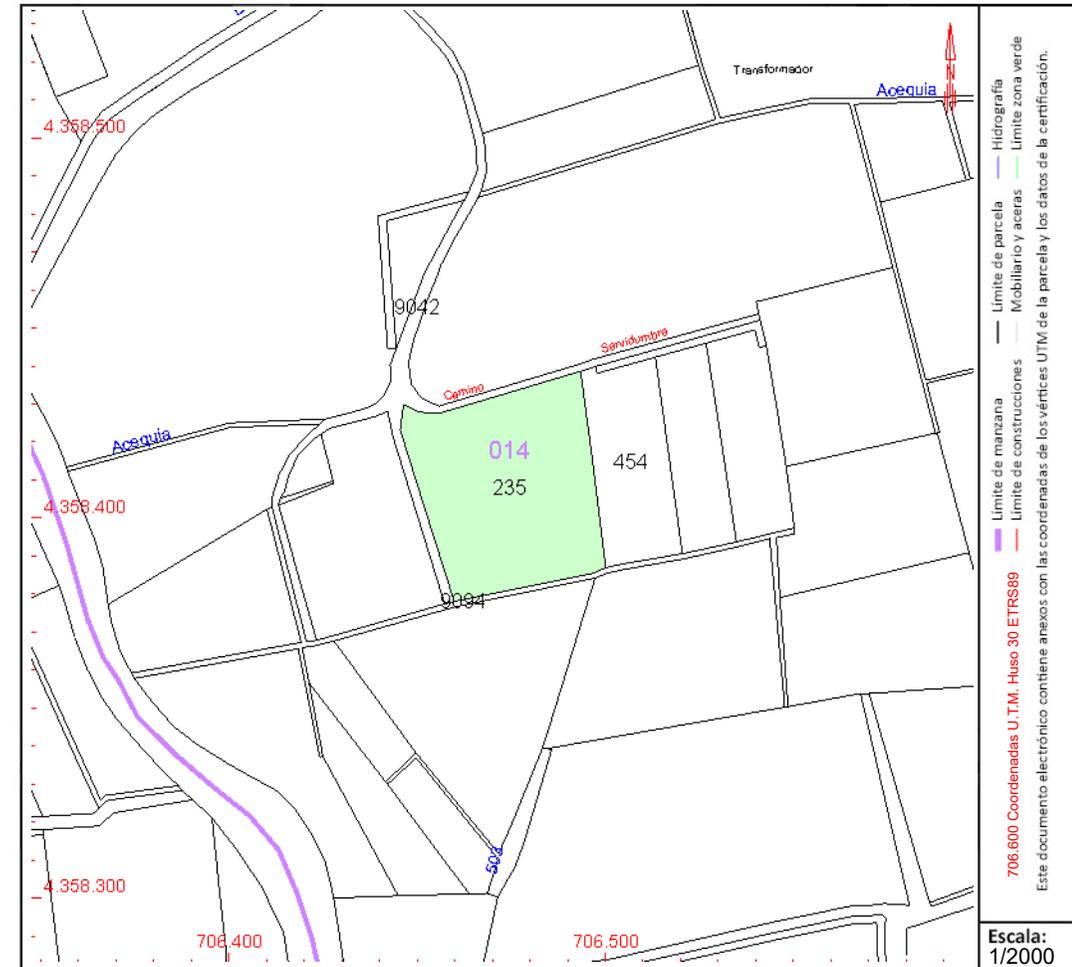
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	2.324

PARCELA

Superficie gráfica: 2.324 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001720000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 172
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

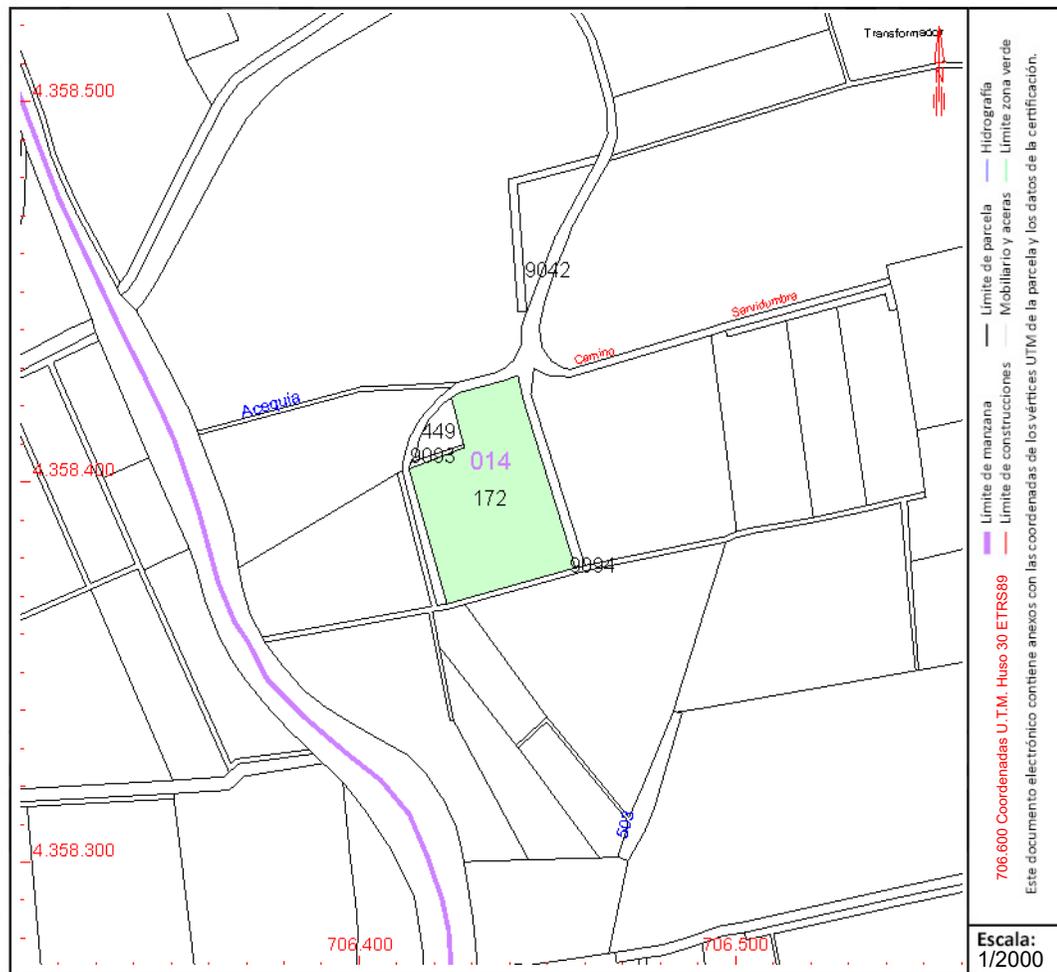
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.585

PARCELA

Superficie gráfica: 1.585 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004490000GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 449

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

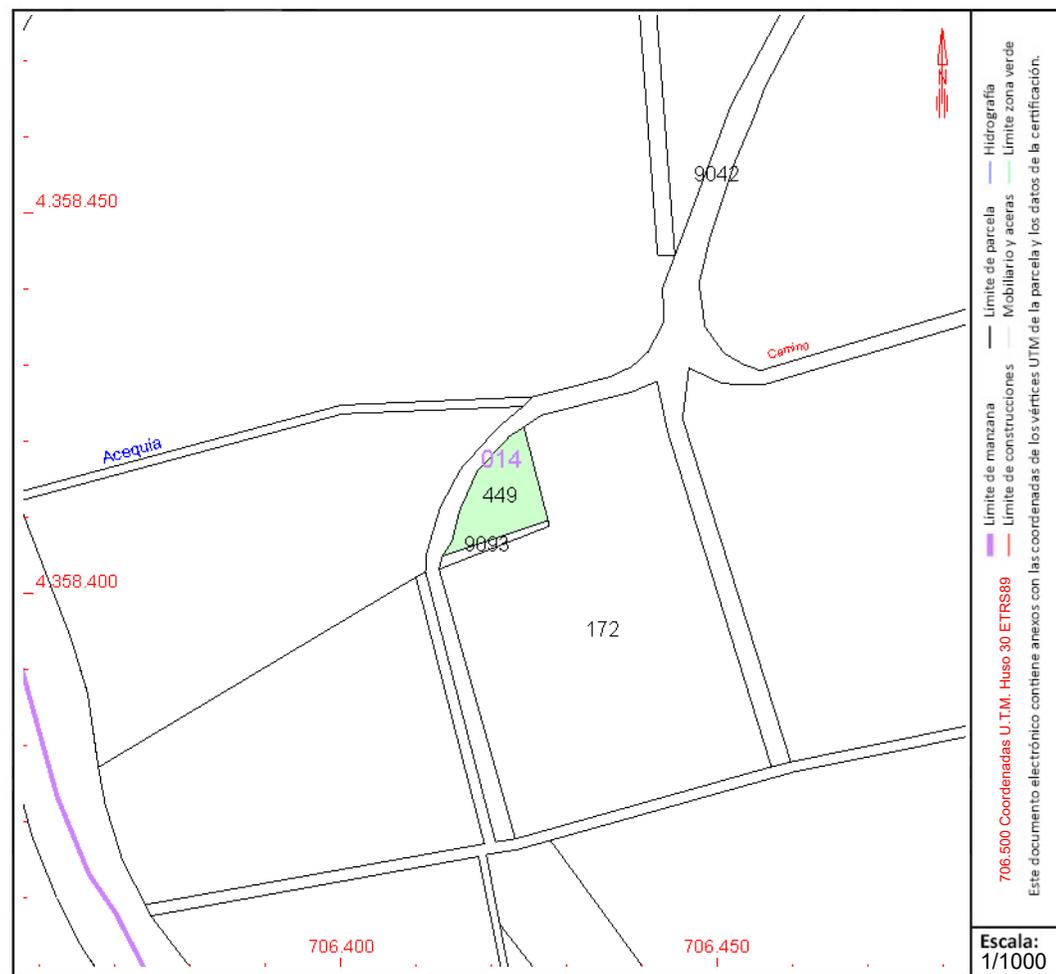
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	116

PARCELA

Superficie gráfica: 116 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001000000GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 100

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

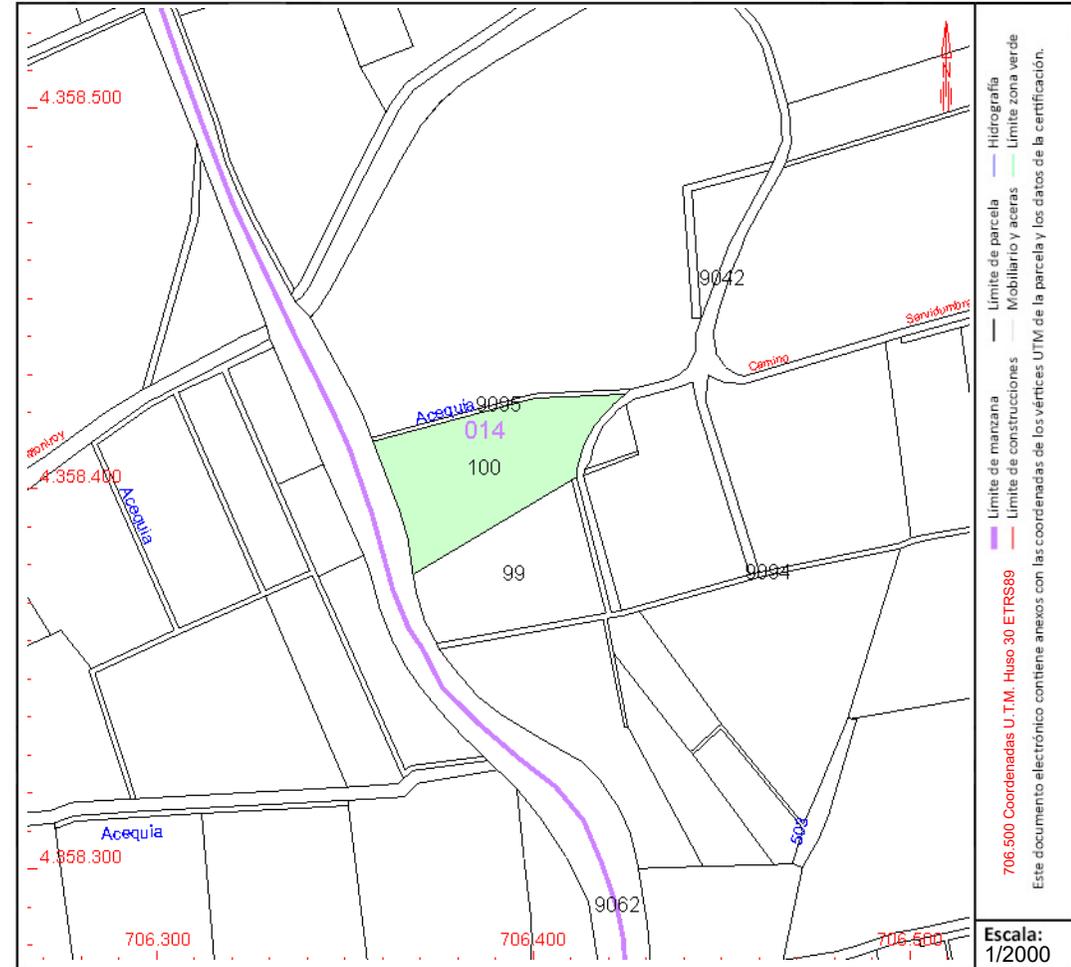
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	1.578

PARCELA

Superficie gráfica: 1.578 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000990000GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 99

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

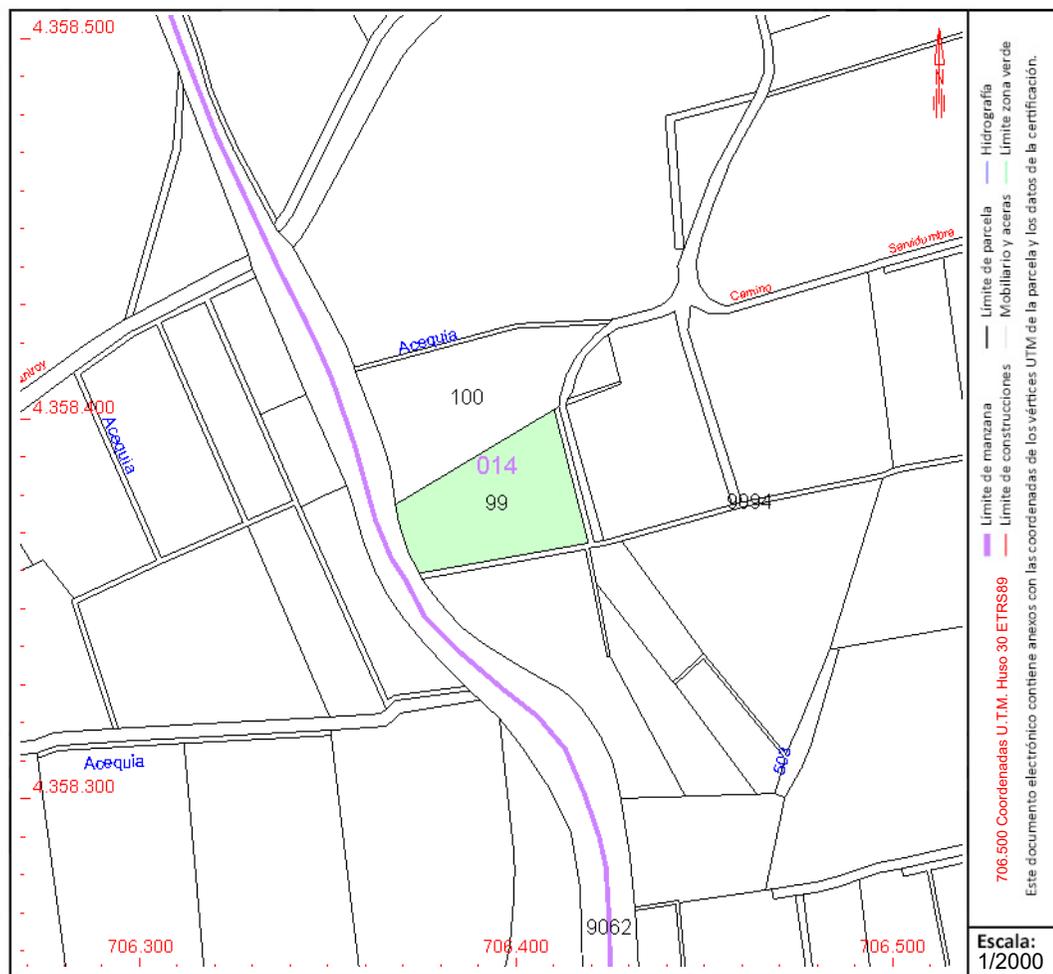
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	02	1.294

PARCELA

Superficie gráfica: 1.294 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004480000GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 448
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

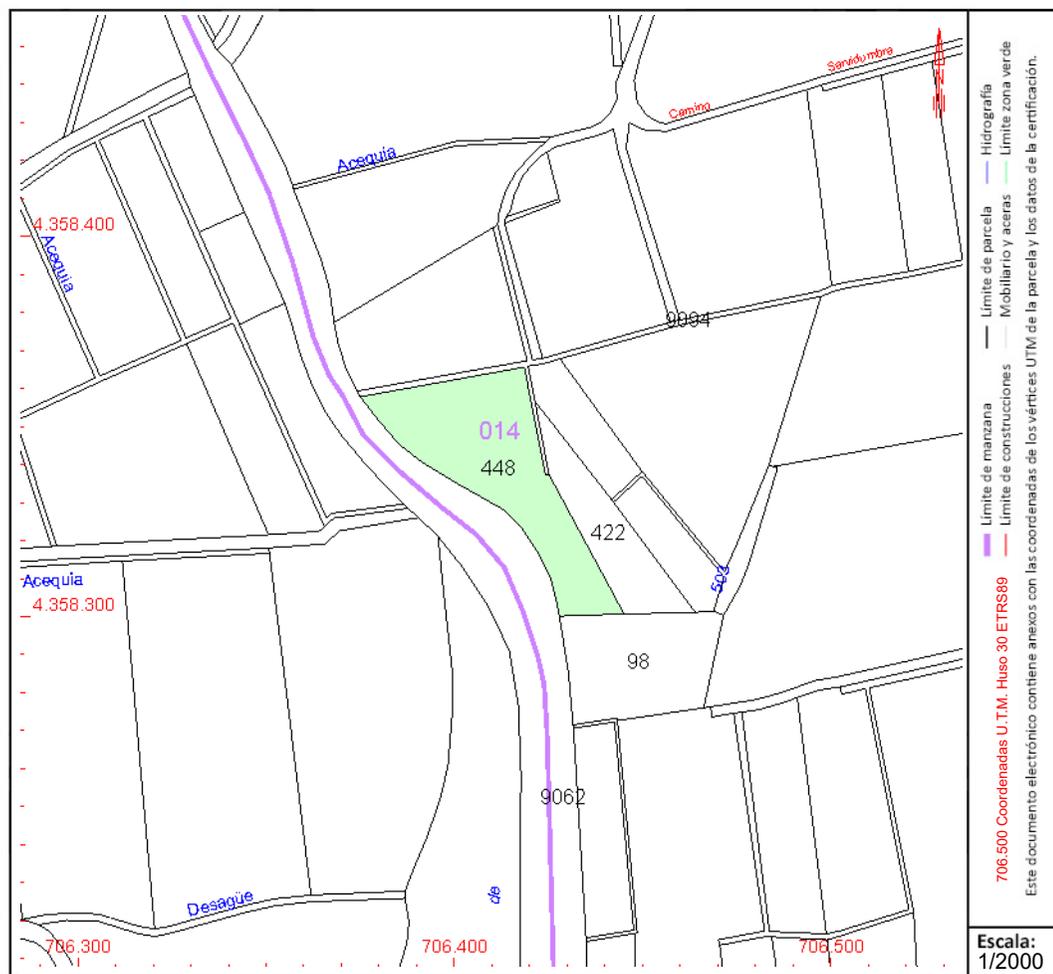
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.581

PARCELA

Superficie gráfica: 1.581 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014004220000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 422
RECHOLAR. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

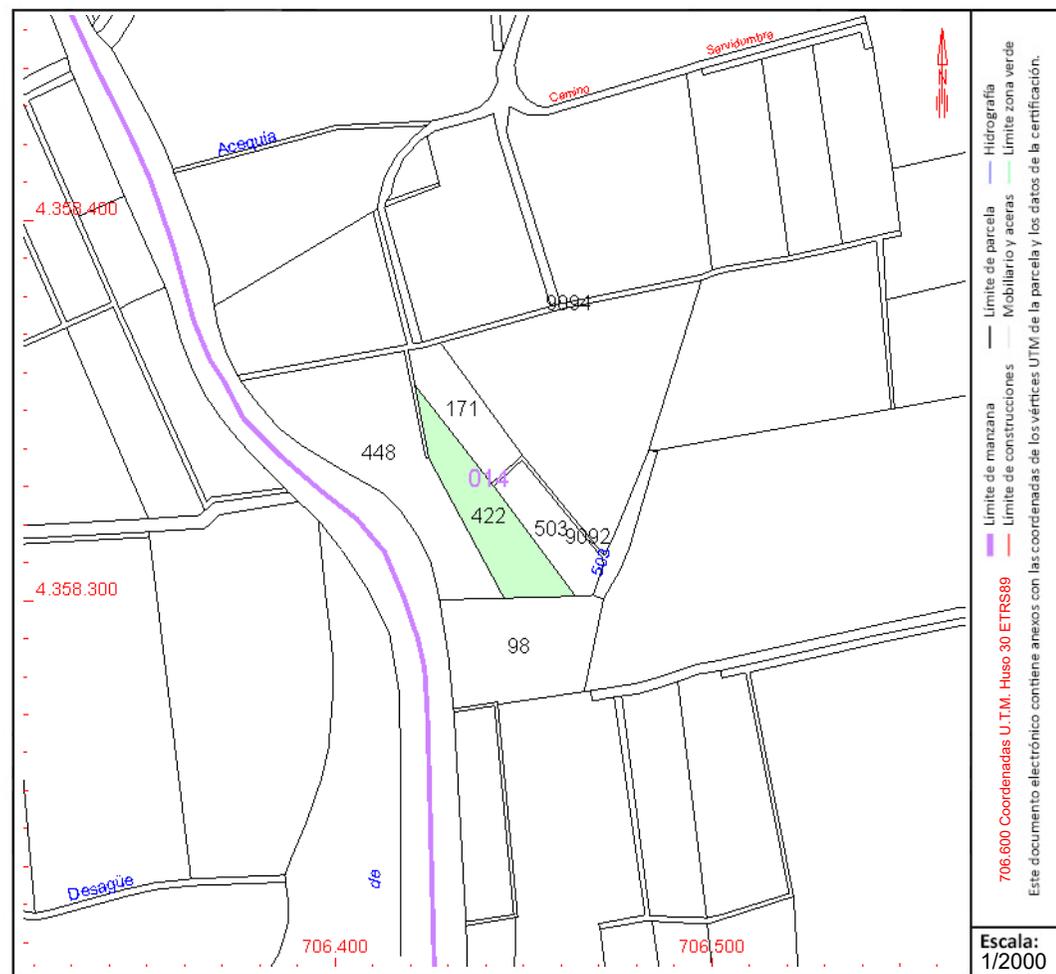
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	673

PARCELA

Superficie gráfica: 673 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001710000GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 171

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

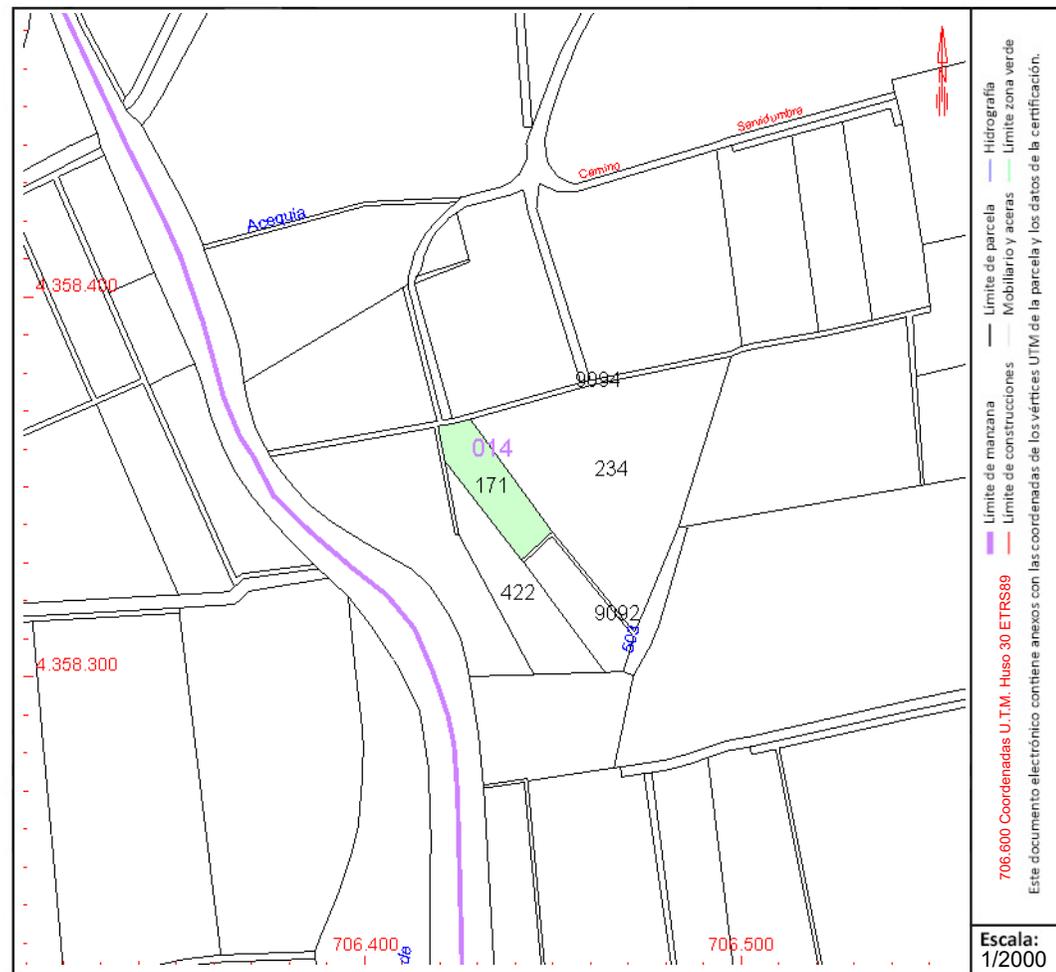
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	441

PARCELA

Superficie gráfica: 441 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005030000GT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 503 Polígono 14 Parcela 503
MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

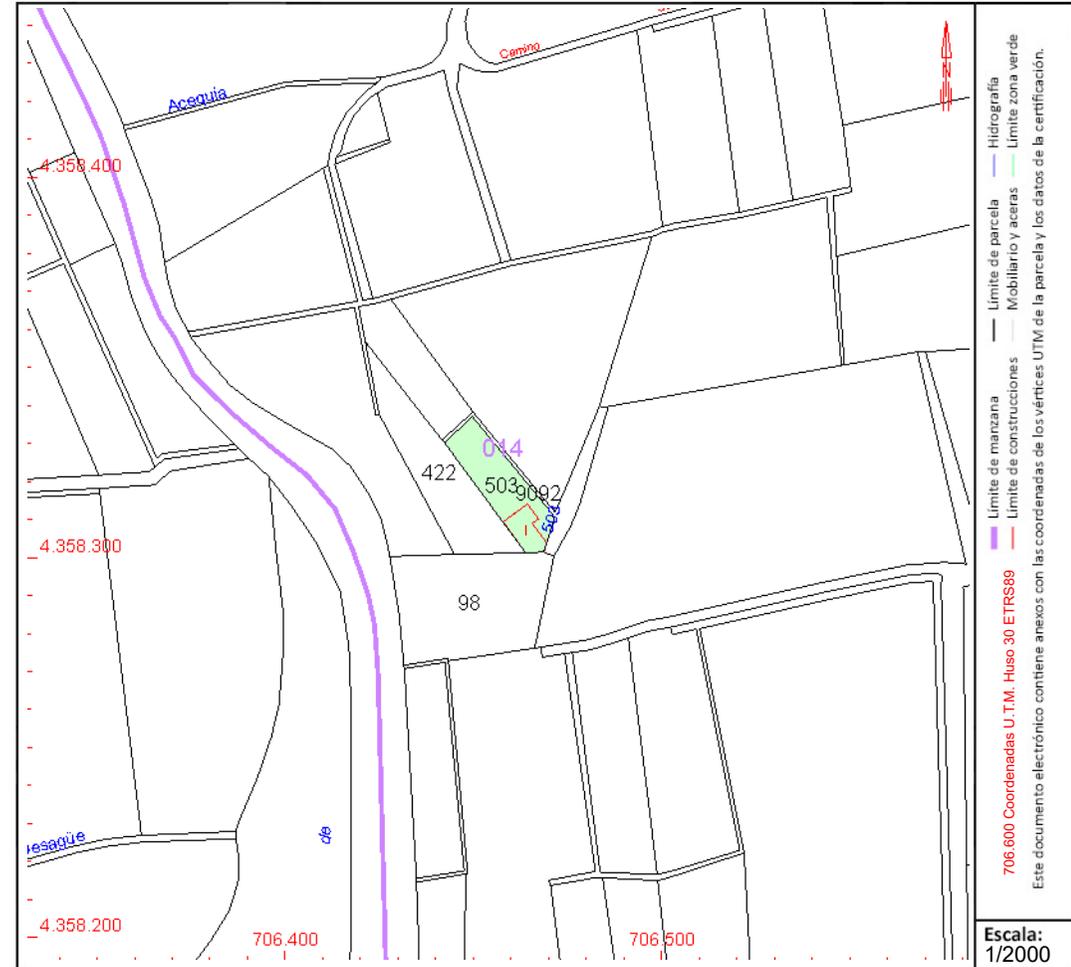
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	326

PARCELA

Superficie gráfica: 406 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005030001HY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 14 503 Polígono 14 Parcela 503
MARJAL. 46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 80 m2

Año construcción: 2008

Construcción

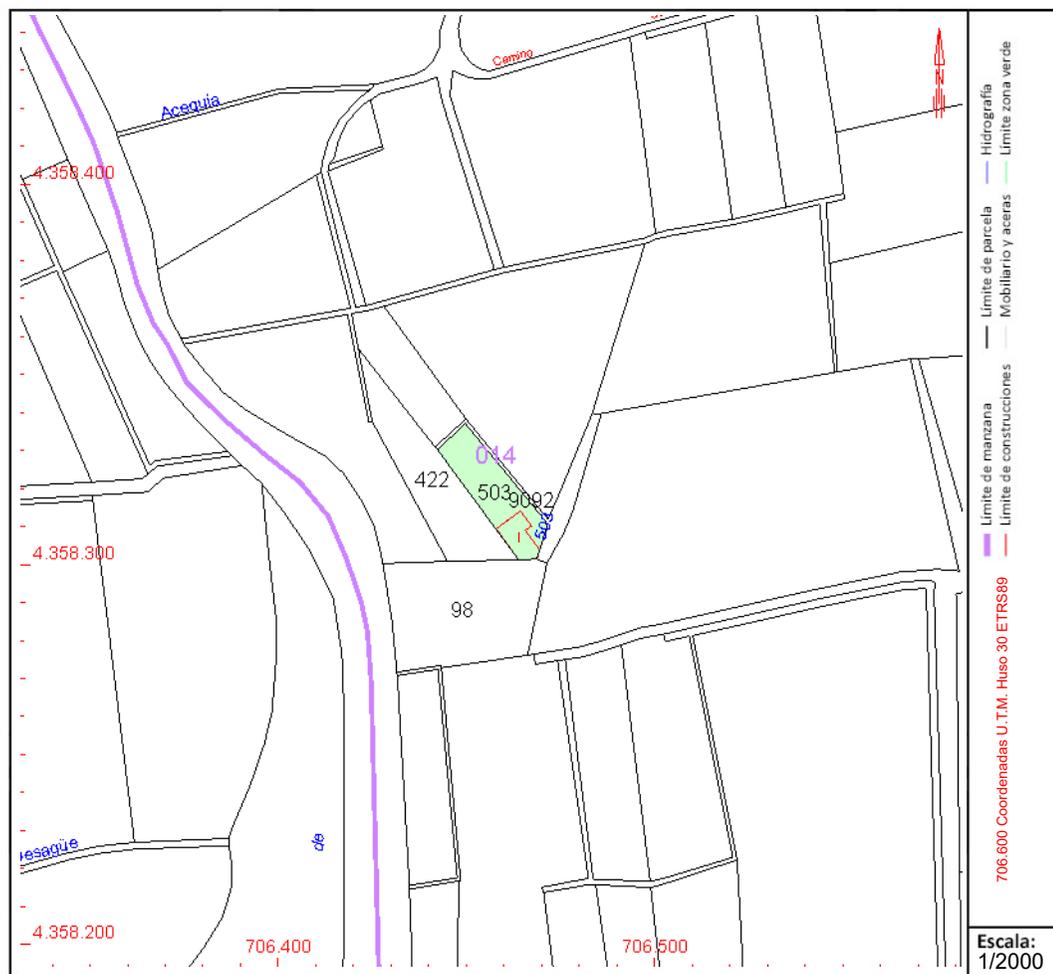
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	80

PARCELA

Superficie gráfica: 406 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002340000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 234
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

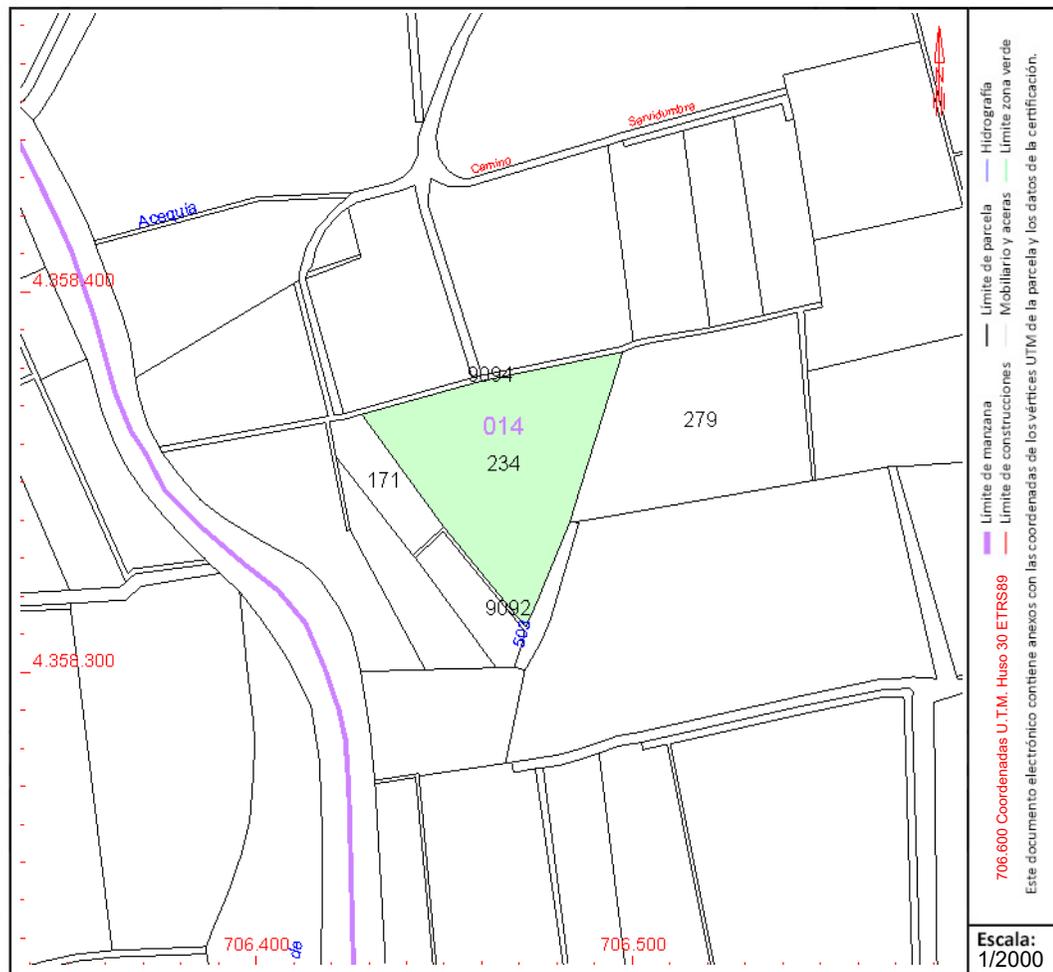
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	2.445

PARCELA

Superficie gráfica: 2.445 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002790000GT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 279
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

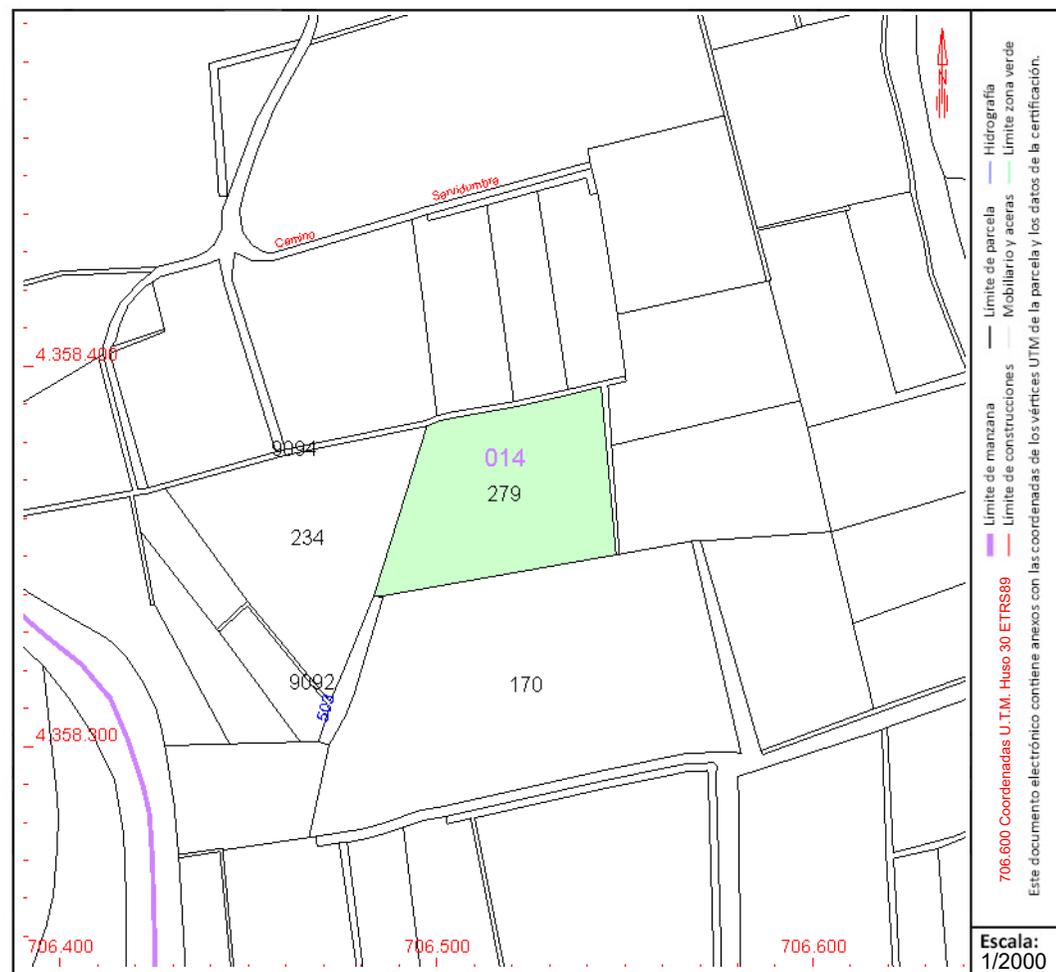
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	2.417

PARCELA

Superficie gráfica: 2.417 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005080000GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 508

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

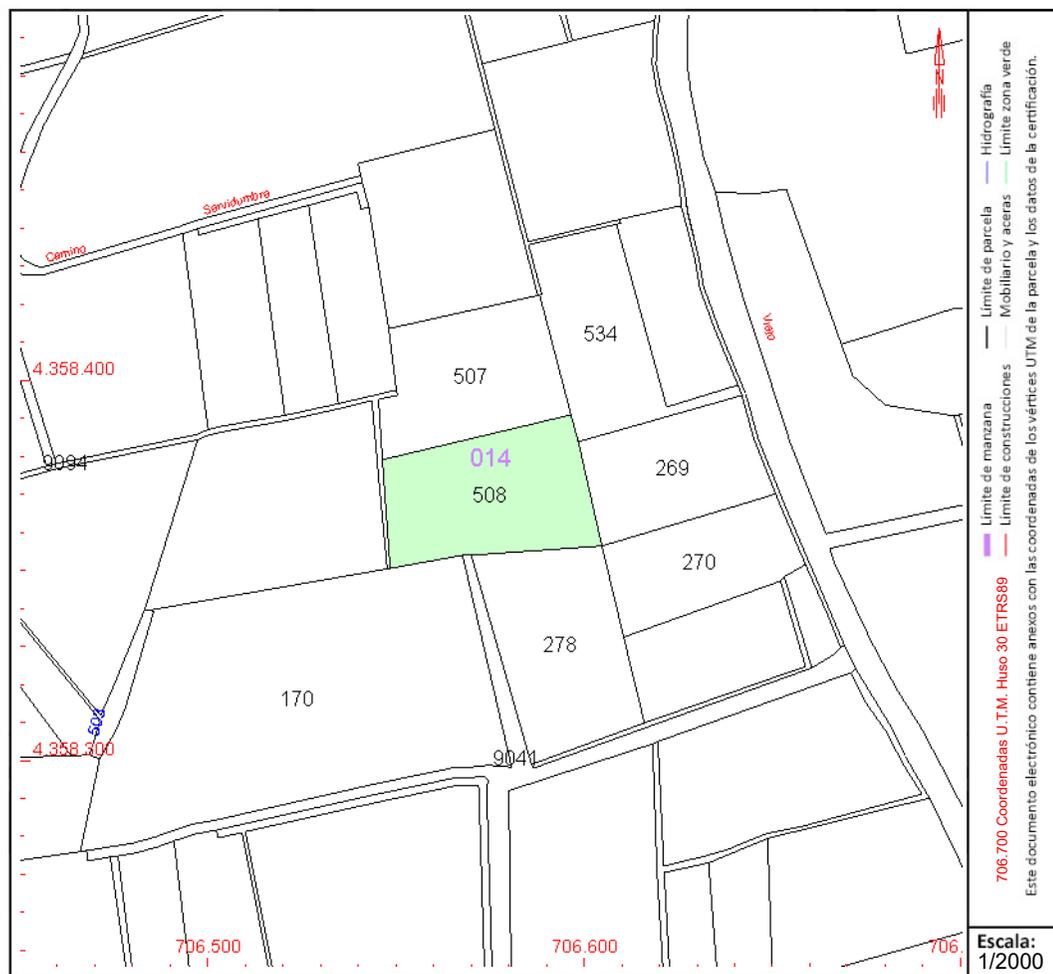
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.687

PARCELA

Superficie gráfica: 1.687 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005070000GK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 507
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

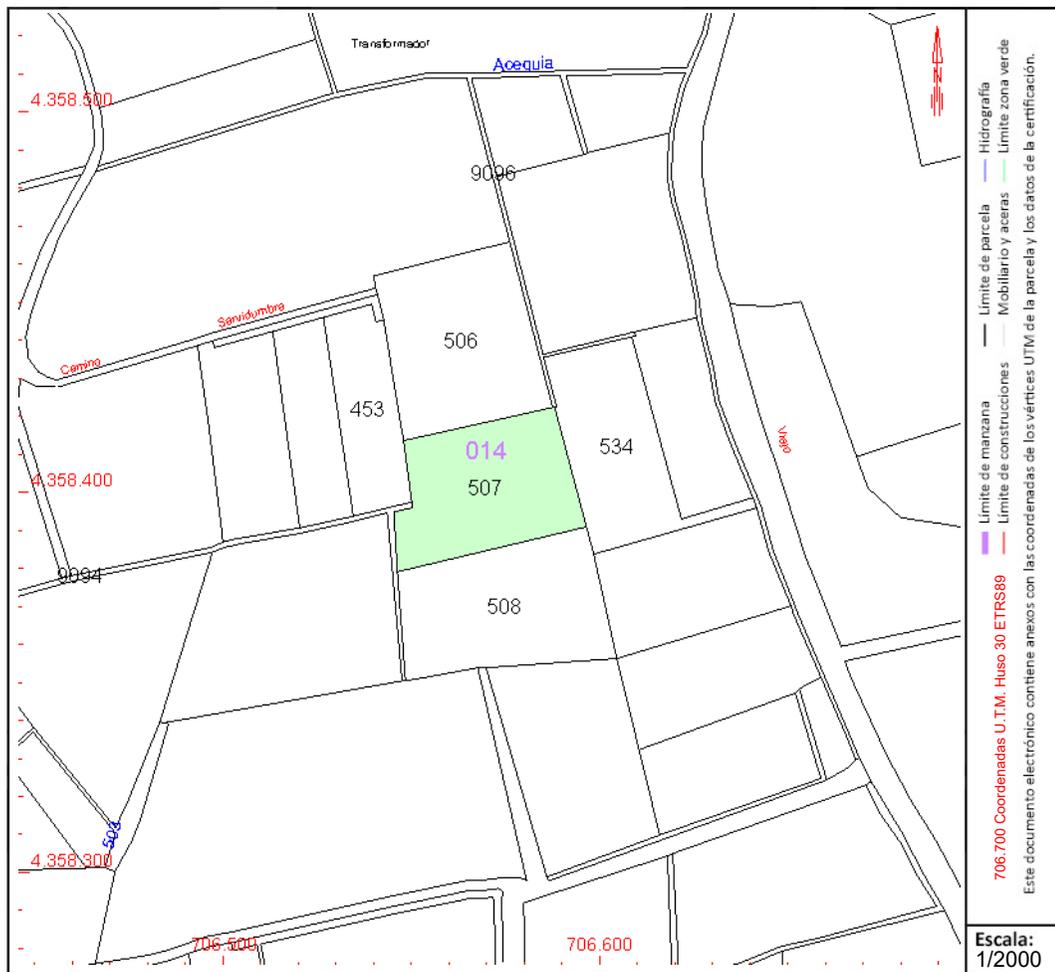
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	NR Agrios regadío	03	1.508

PARCELA

Superficie gráfica: 1.508 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014005340000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 534

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

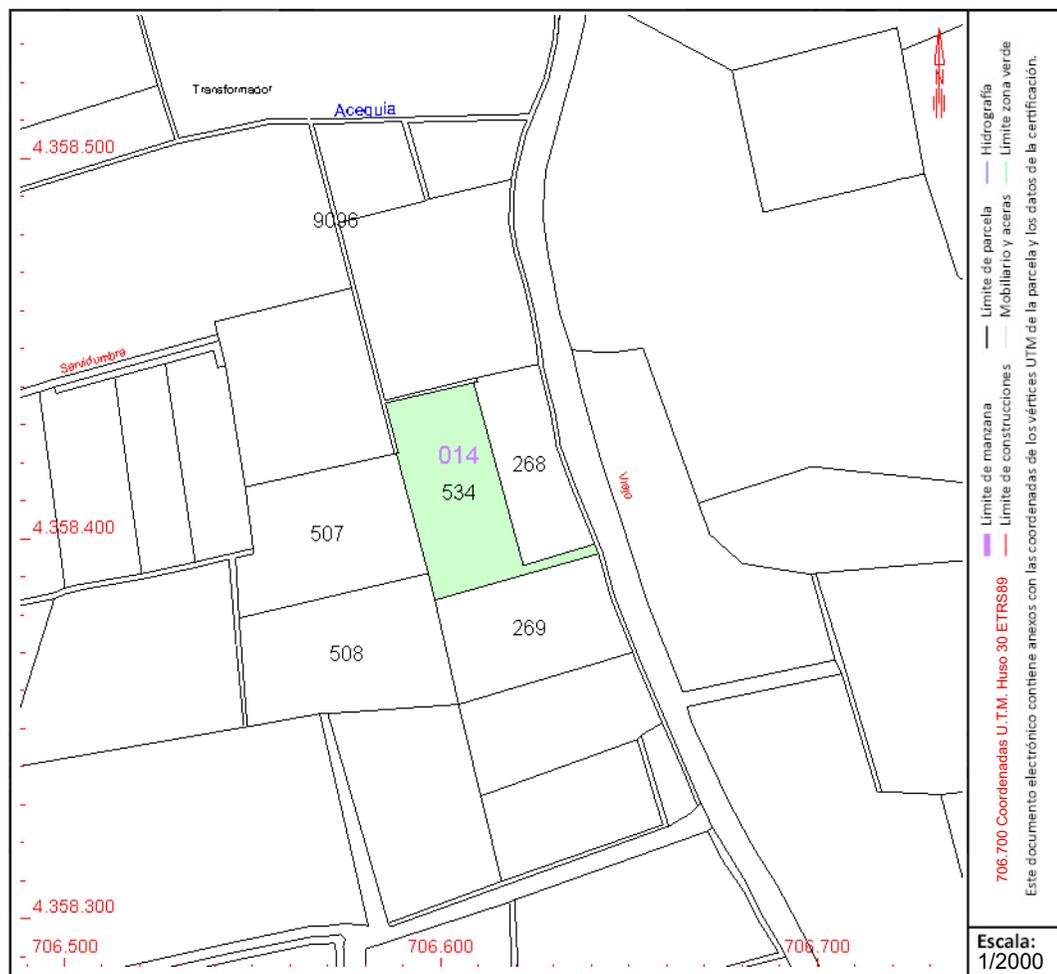
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.352

PARCELA

Superficie gráfica: 1.352 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002680000GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 268
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

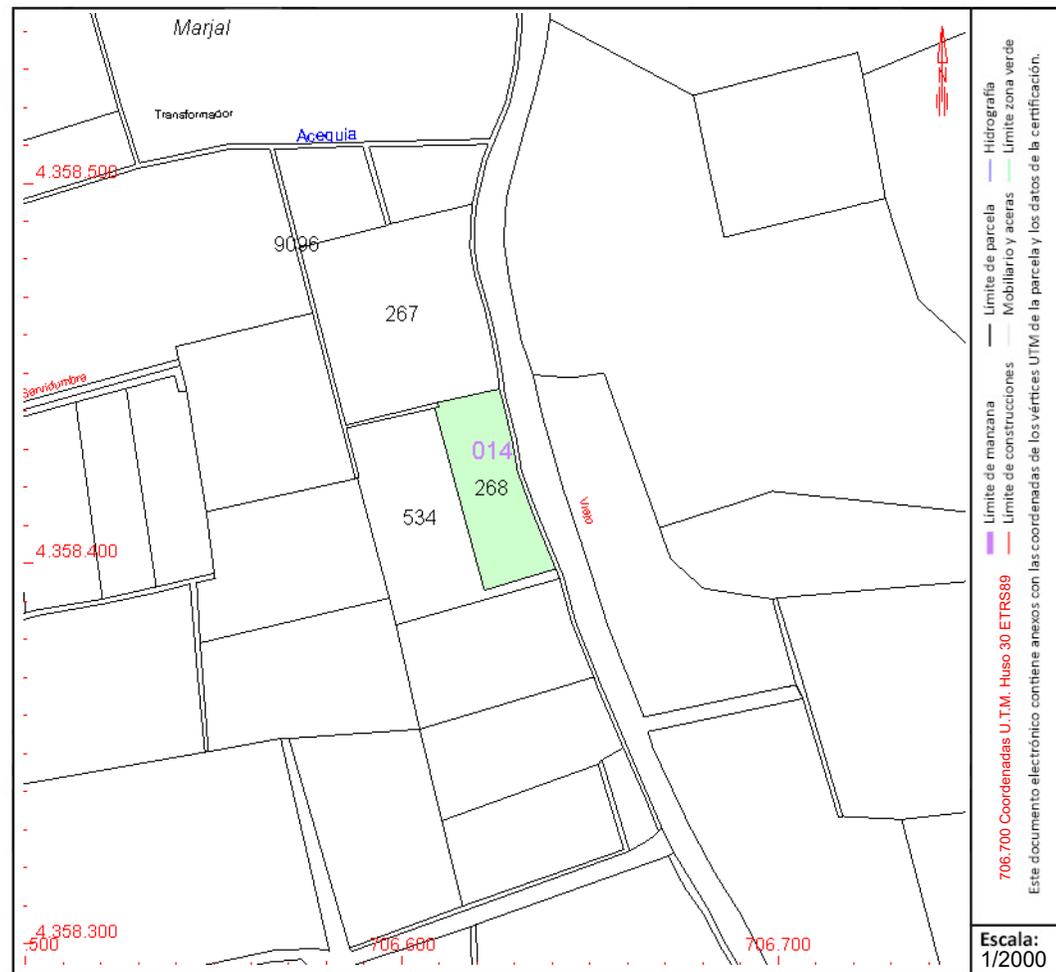
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	896

PARCELA

Superficie gráfica: 896 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002690000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 269
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

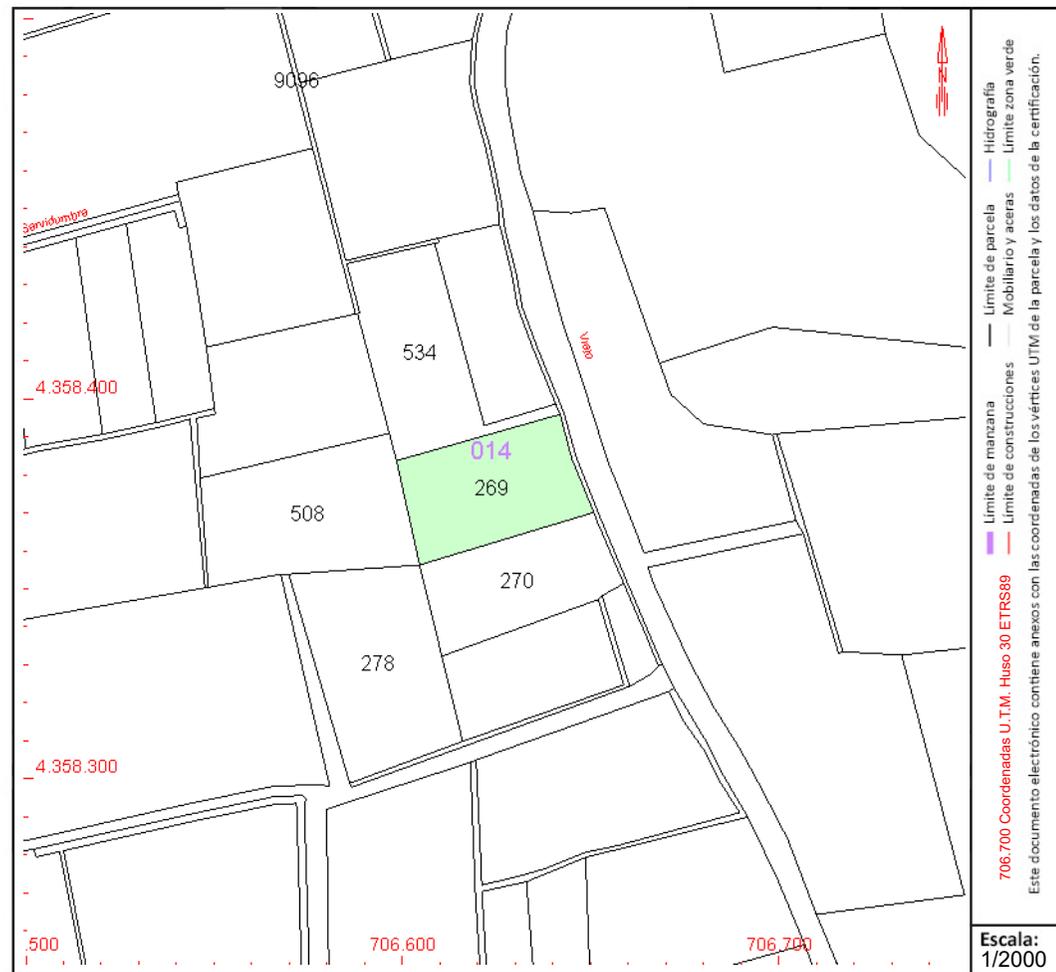
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	NR Agrios regadío	03	1.280

PARCELA

Superficie gráfica: 1.280 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002700000GH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 270
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

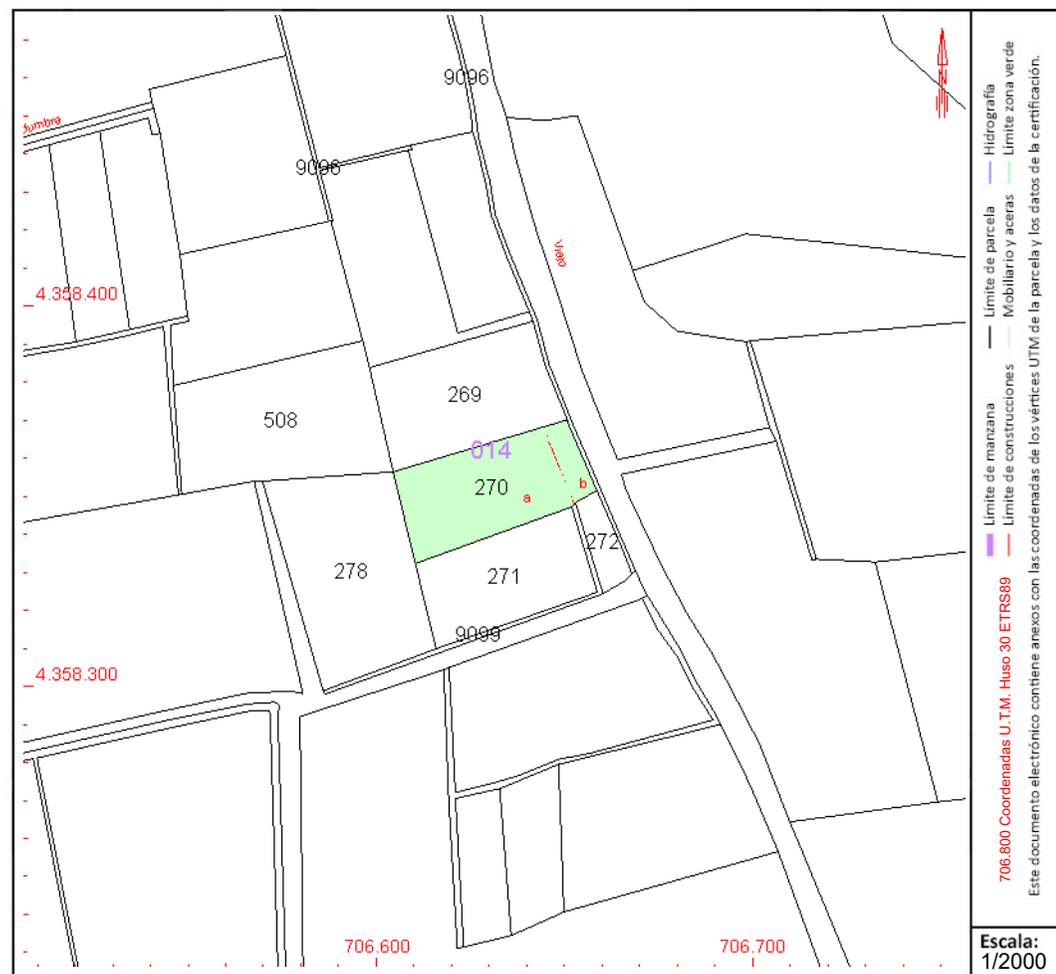
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	03	1.001
b	O- Olivos secoano	02	152

PARCELA

Superficie gráfica: 1.153 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002720000GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 272

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

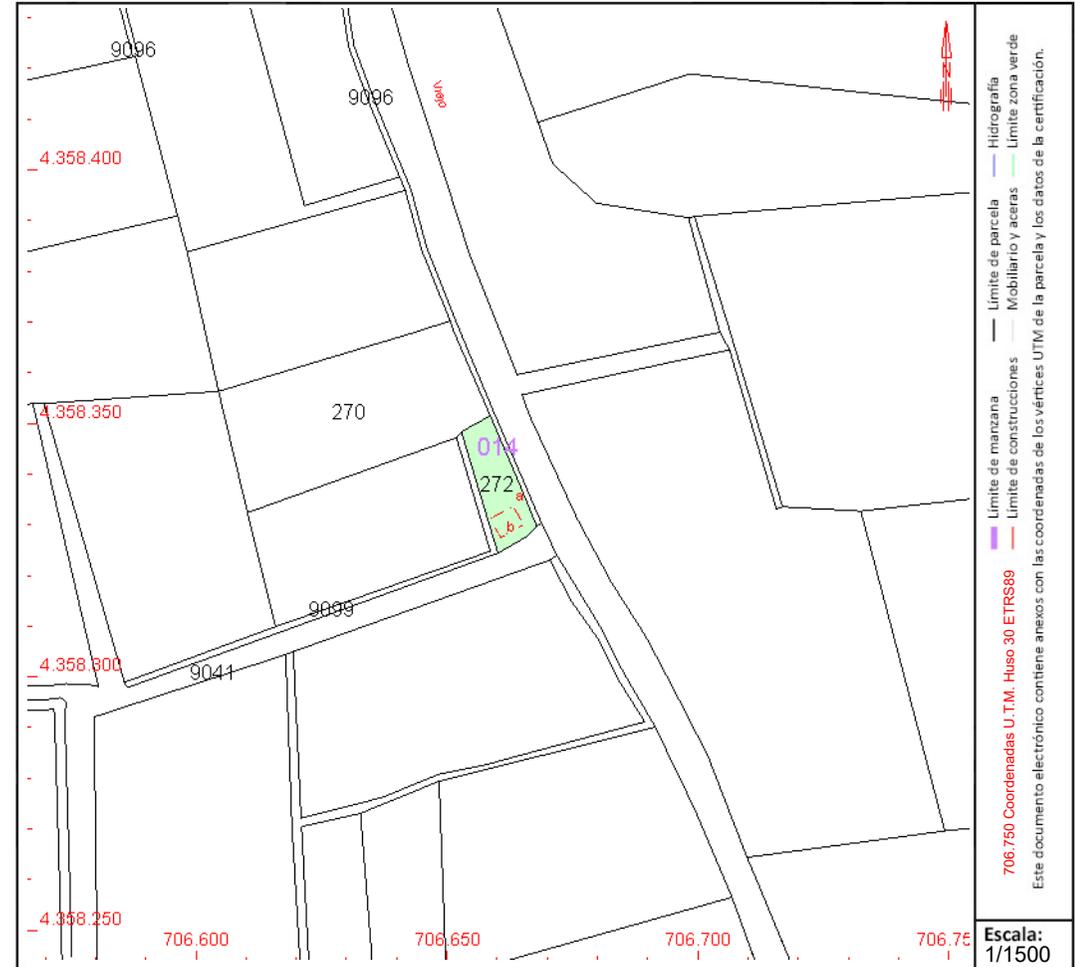
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	00	172
b	I- Improductivo	00	20

PARCELA

Superficie gráfica: 192 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002710000GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 271
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

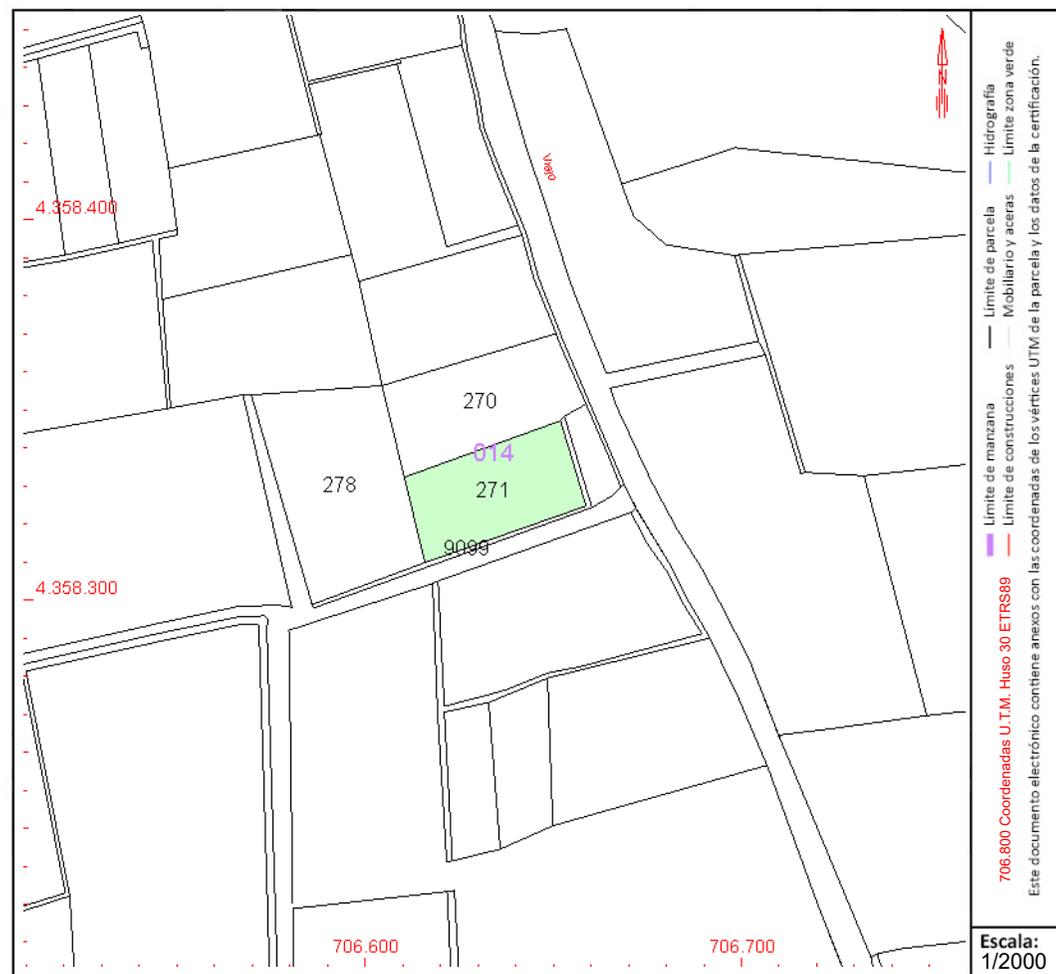
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	1.036

PARCELA

Superficie gráfica: 1.036 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014002780000GL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 278

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

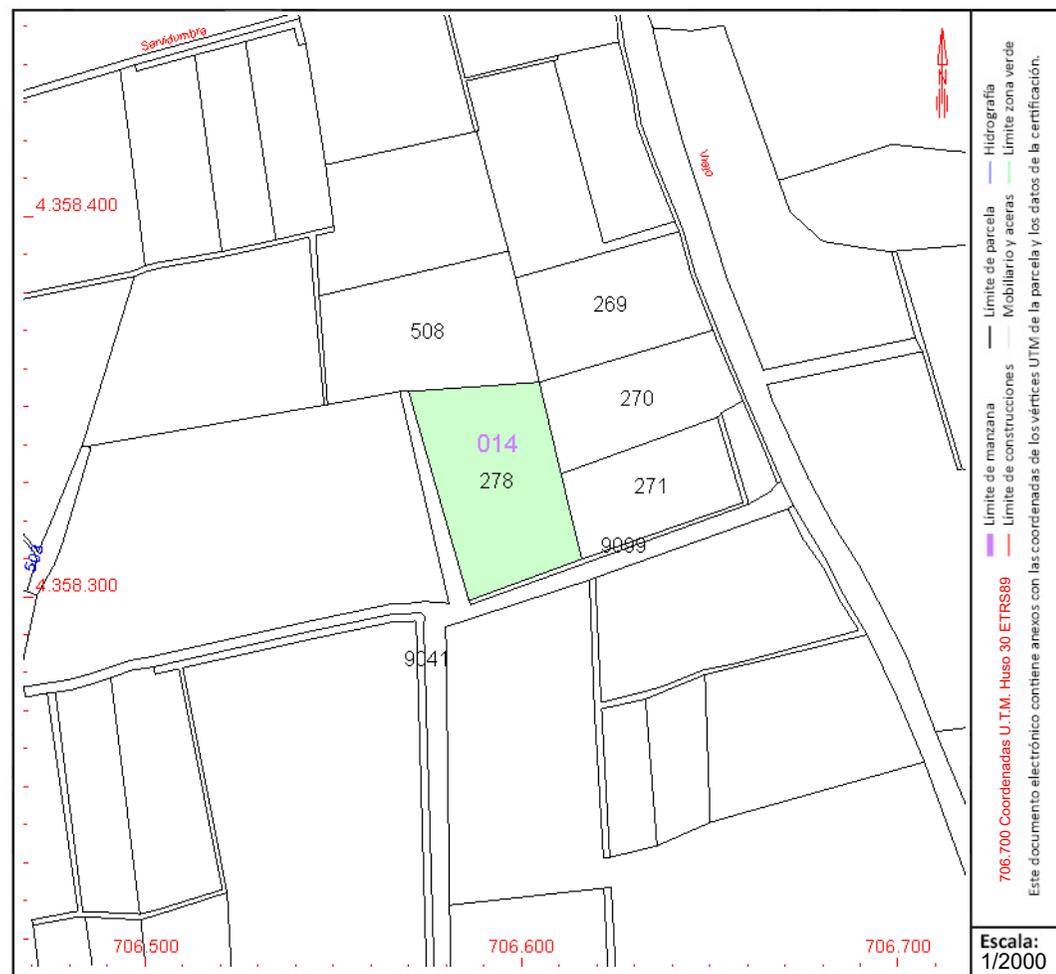
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.731

PARCELA

Superficie gráfica: 1.731 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001700000GS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 170
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

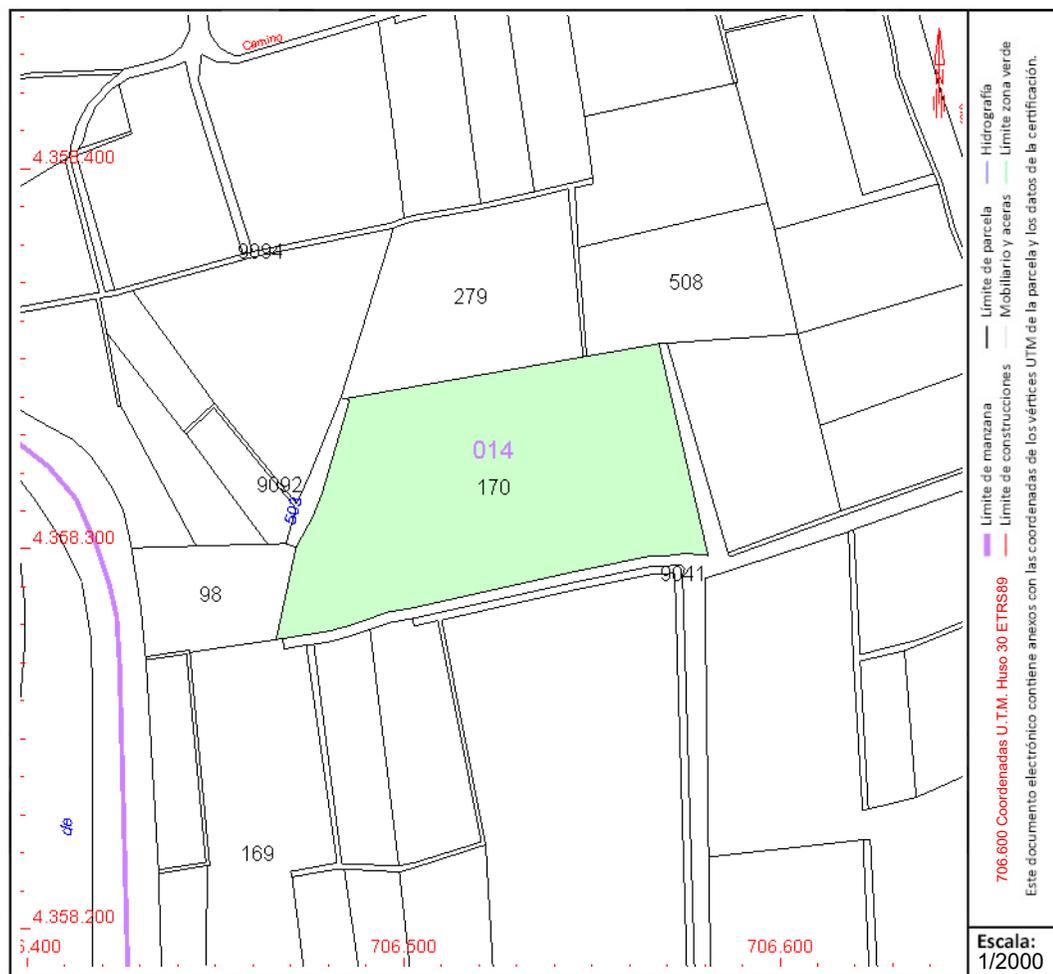
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	5.650

PARCELA

Superficie gráfica: 5.650 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000980000GX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 98

MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

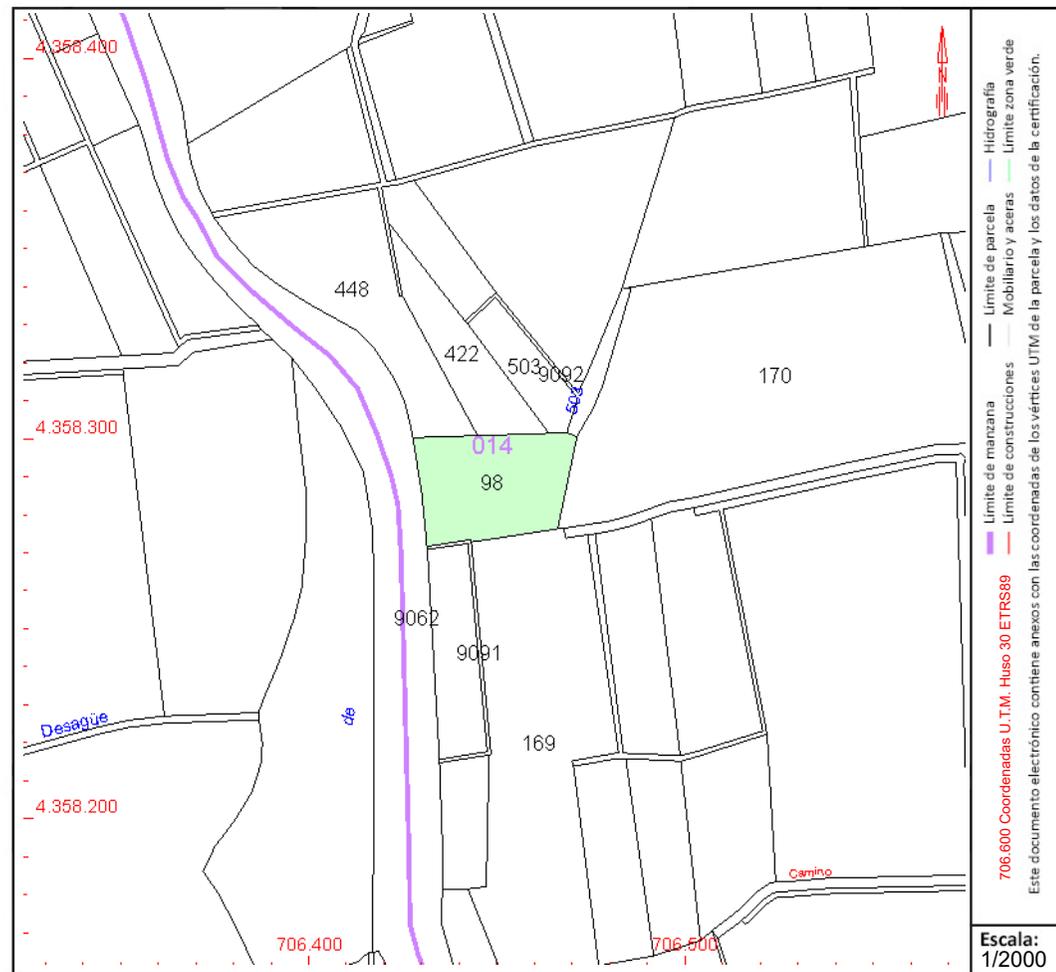
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	1.051

PARCELA

Superficie gráfica: 1.051 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014000970000GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 97
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

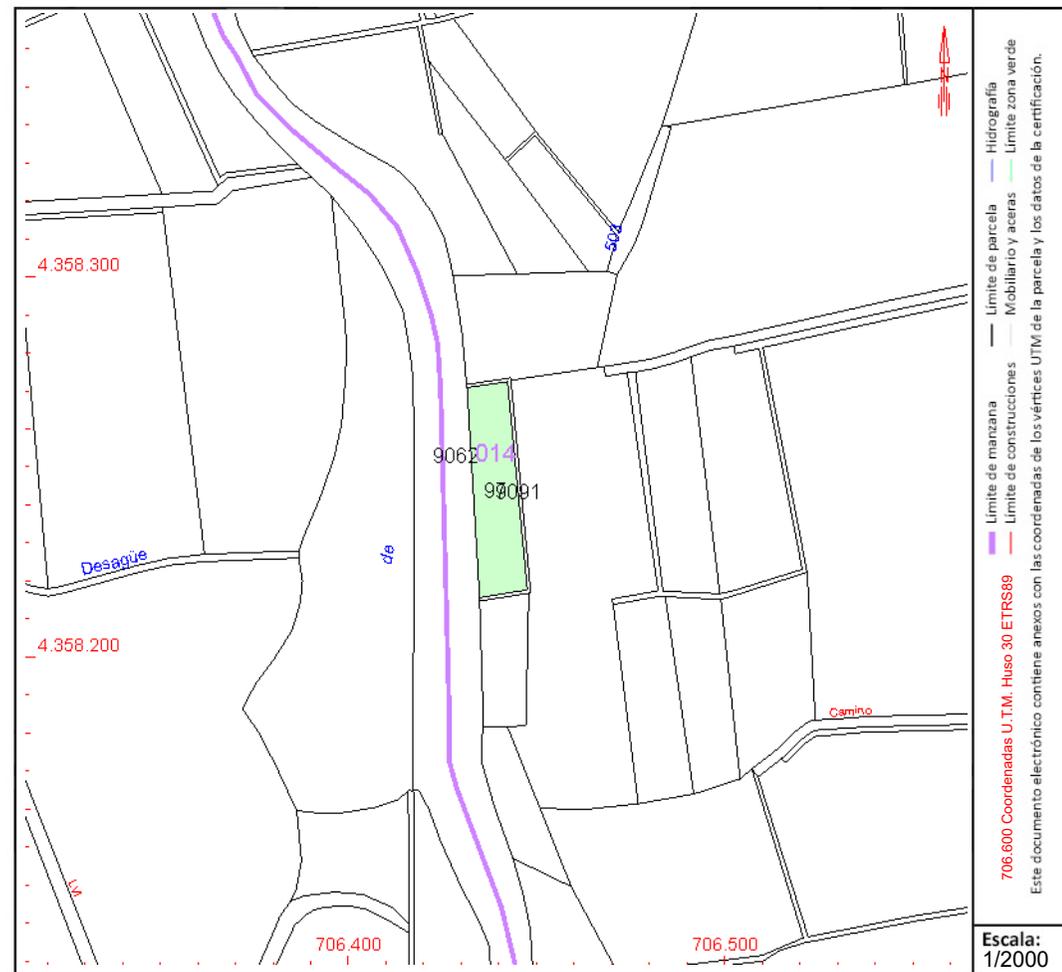
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	FR Frutales regadío	02	651

PARCELA

Superficie gráfica: 651 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001690000GU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 169
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

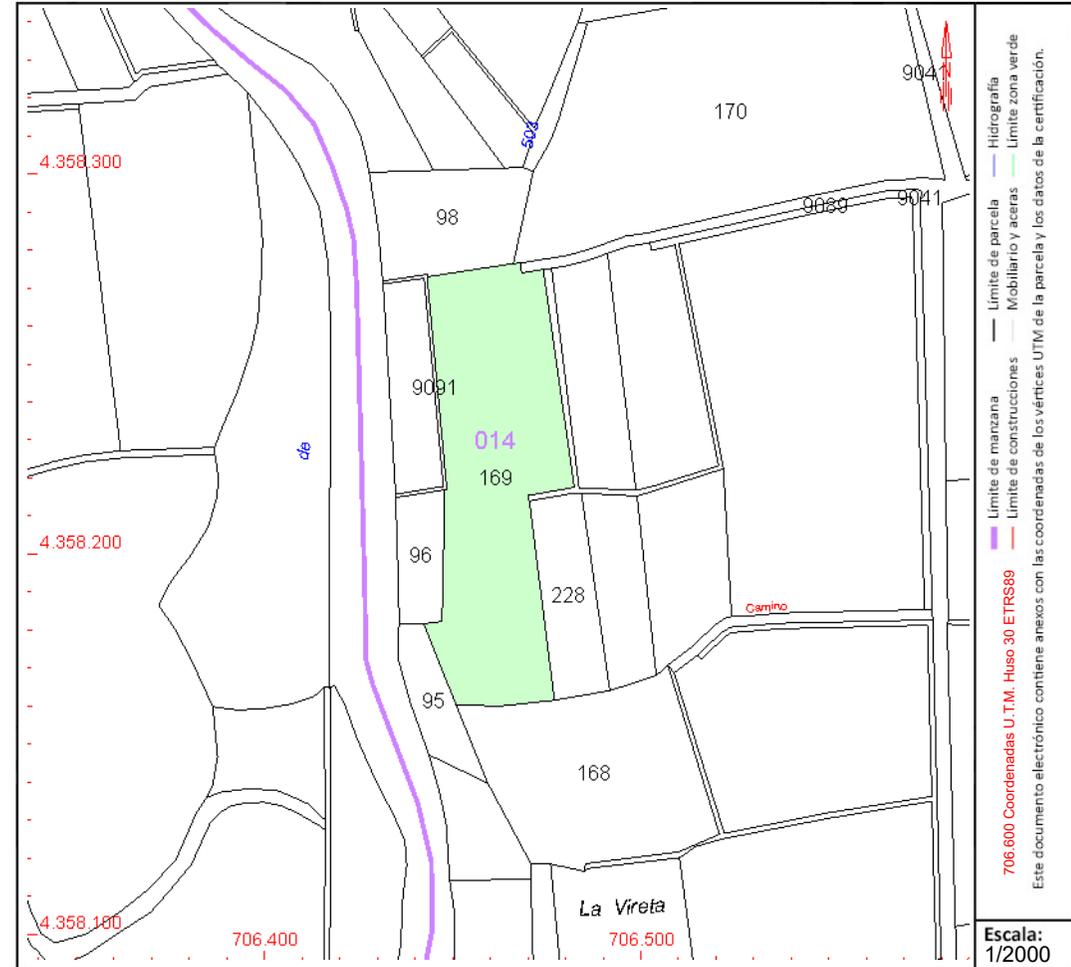
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	02	3.368

PARCELA

Superficie gráfica: 3.368 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691417YJ0569S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 416 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

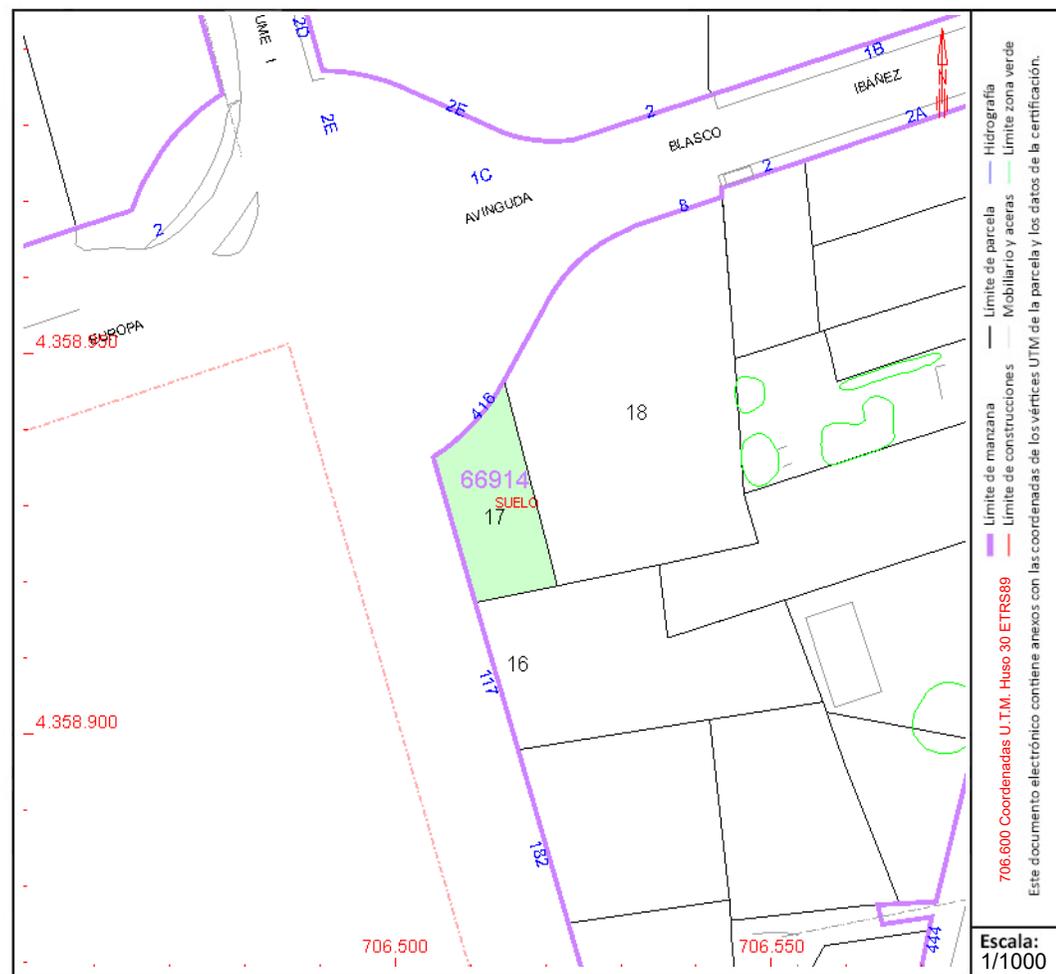
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 265 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691418YJ0569S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 8 Suelo
46192 MONTserrat [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

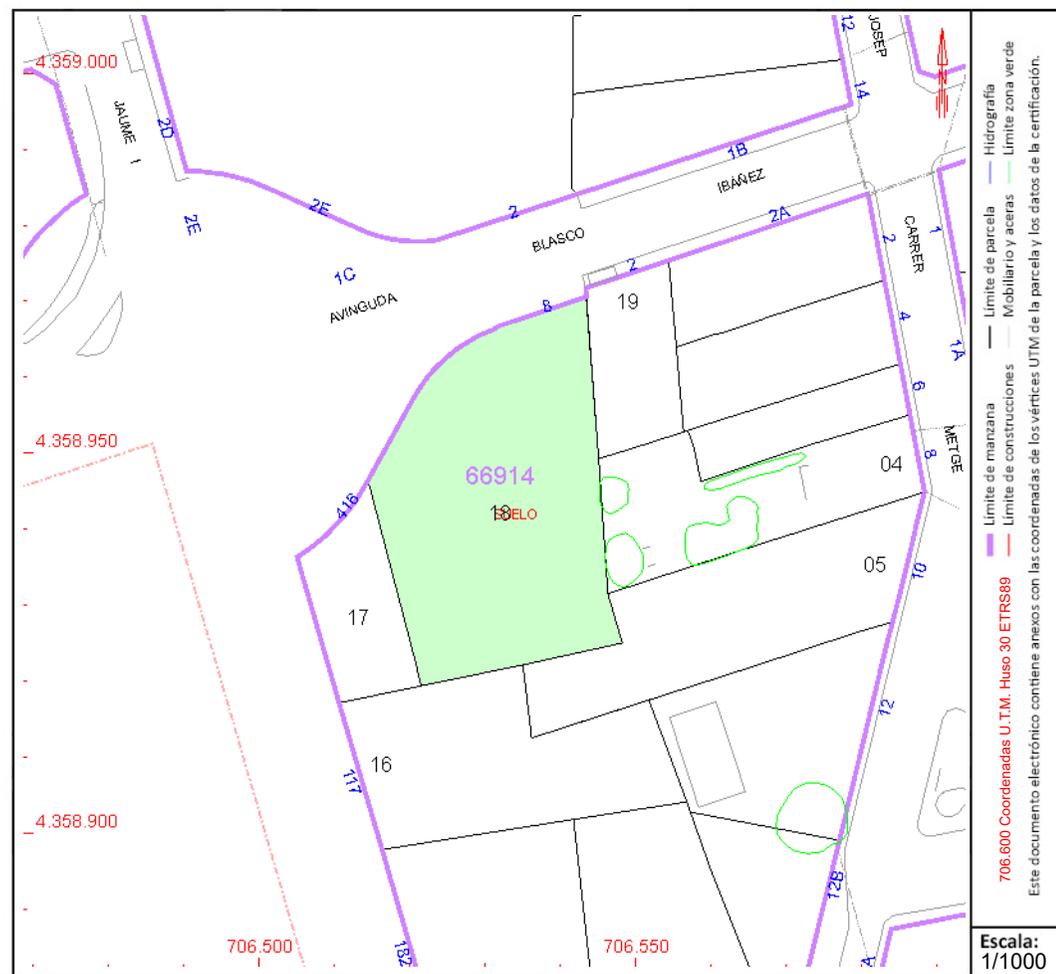
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.201 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691416YJ0569S0001QB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 117 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

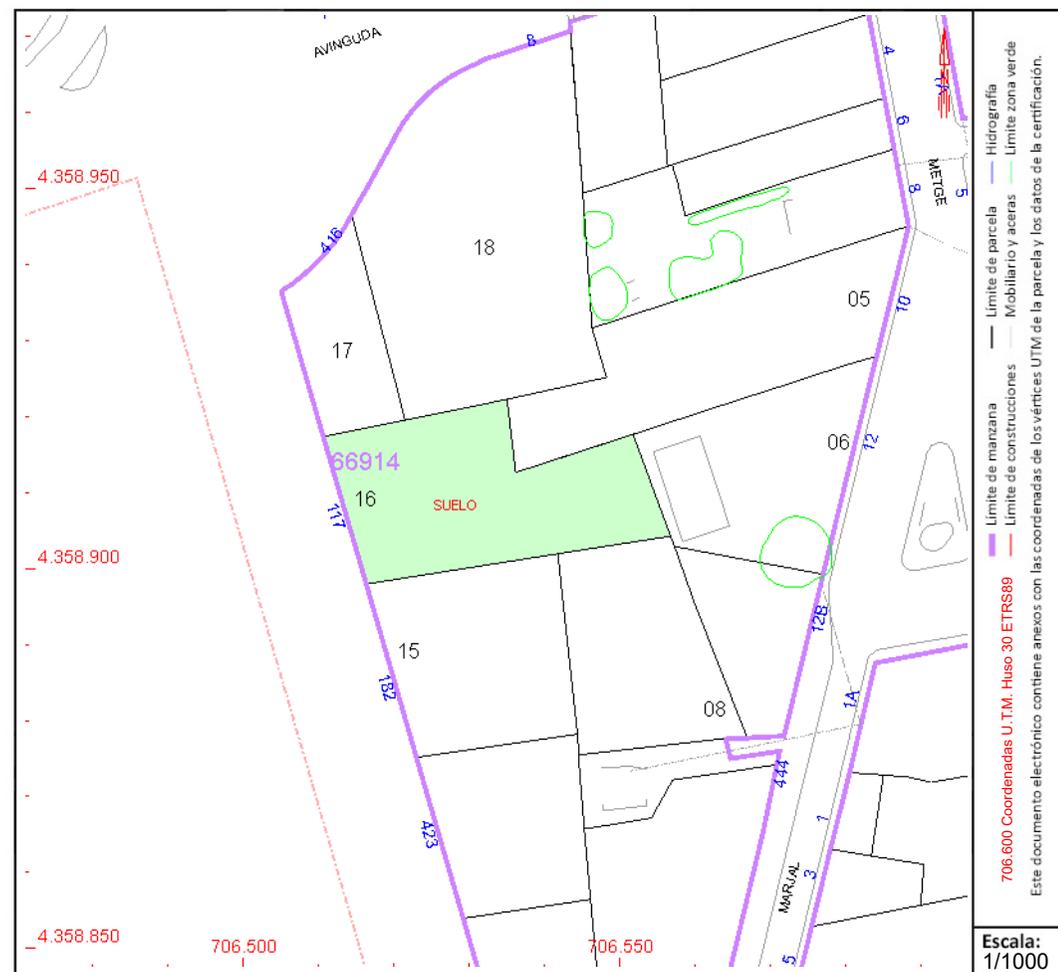
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 703 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691405YJ0569S0001ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL METGE PEIRO 10
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 977 m2

Año construcción: 1979

Construcción

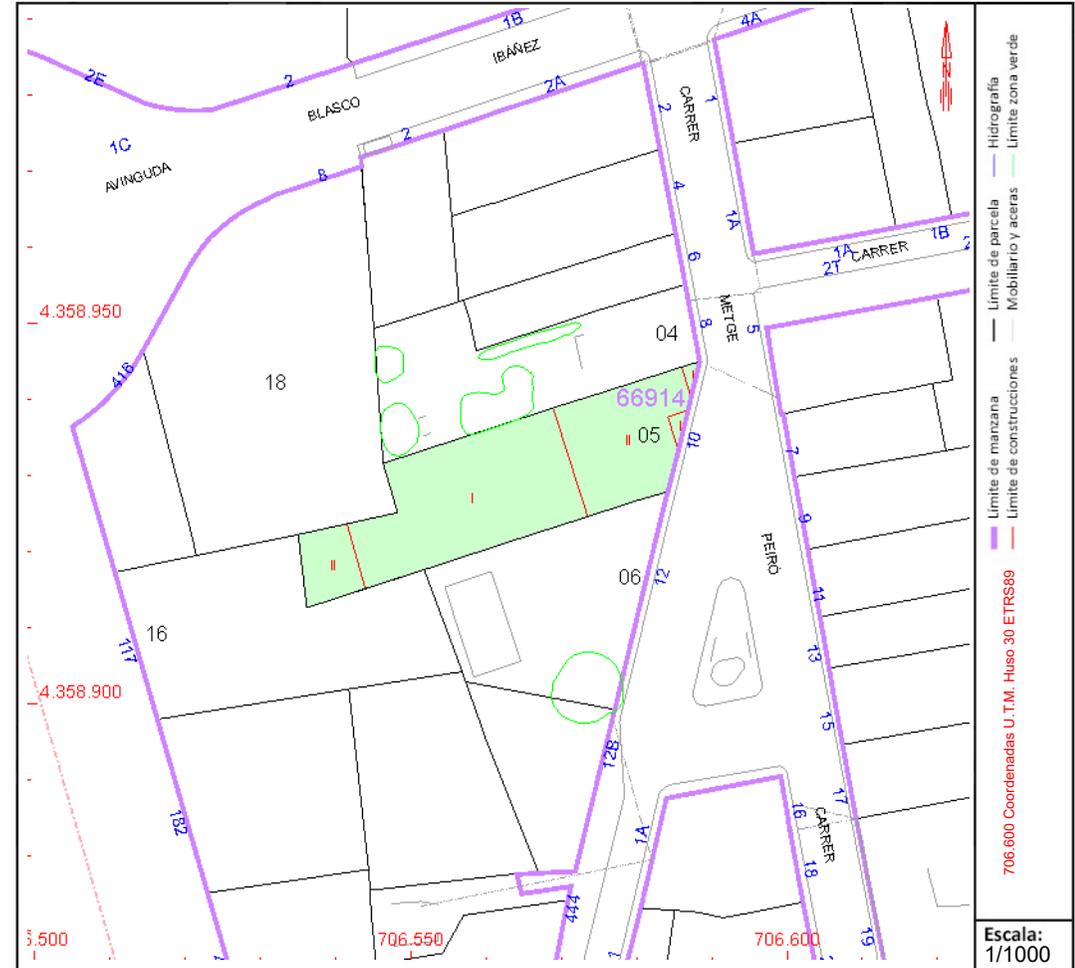
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	629
ALMACEN	1/00/	68
ALMACEN	1/00/	10
ALMACEN	1/01/	68
VIVIENDA	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 720 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691415YJ0569S0001GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 182 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

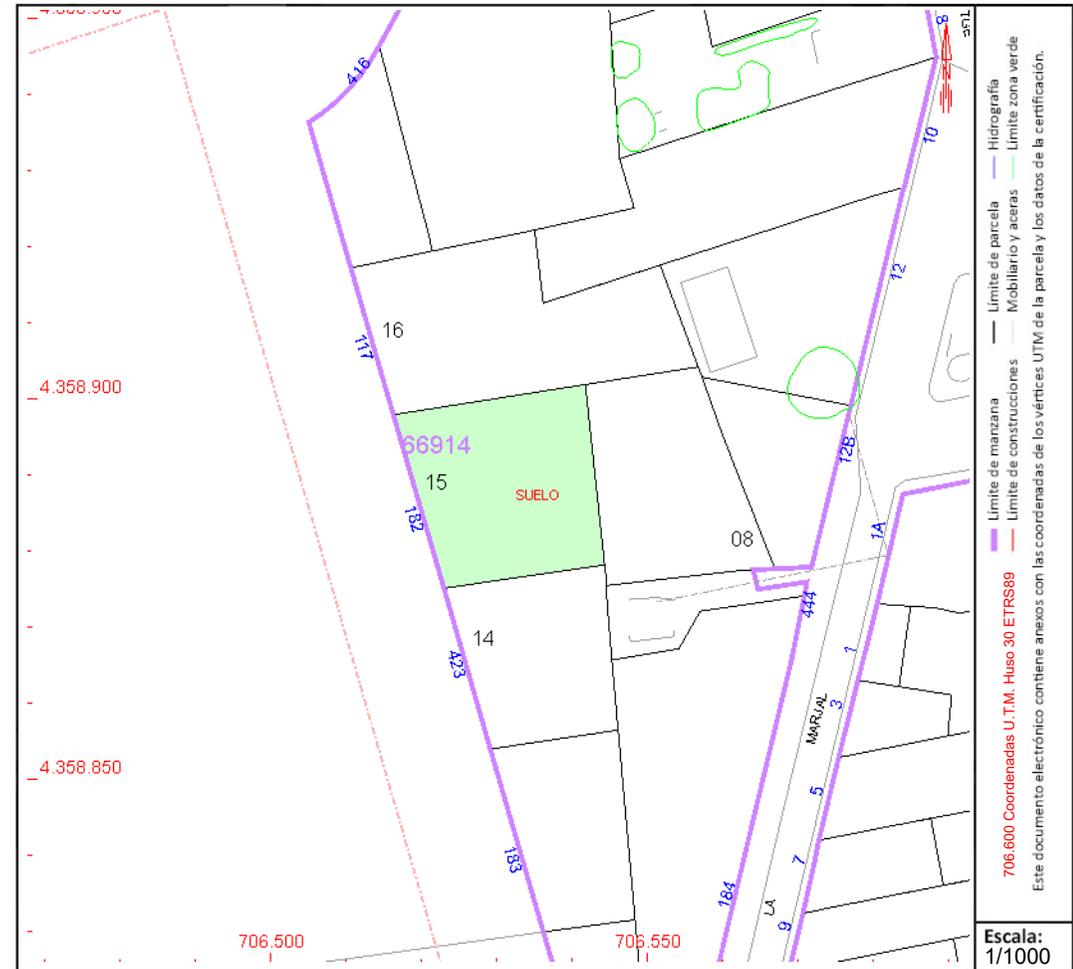
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 560 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691408XJ0569B0001WY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 424 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

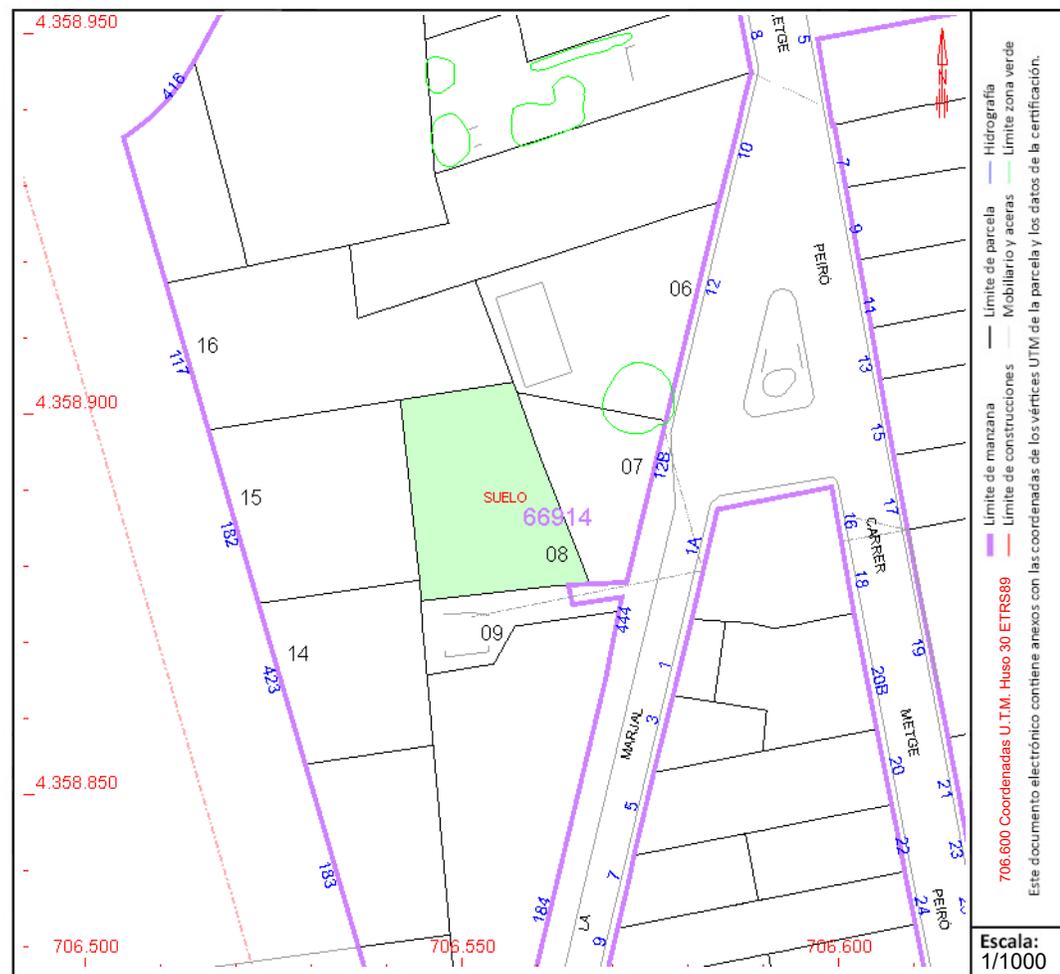
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 502 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691407YJ0569S0001HB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL METGE PEIRO 12[B] Suelo
46192 MONTserrat [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

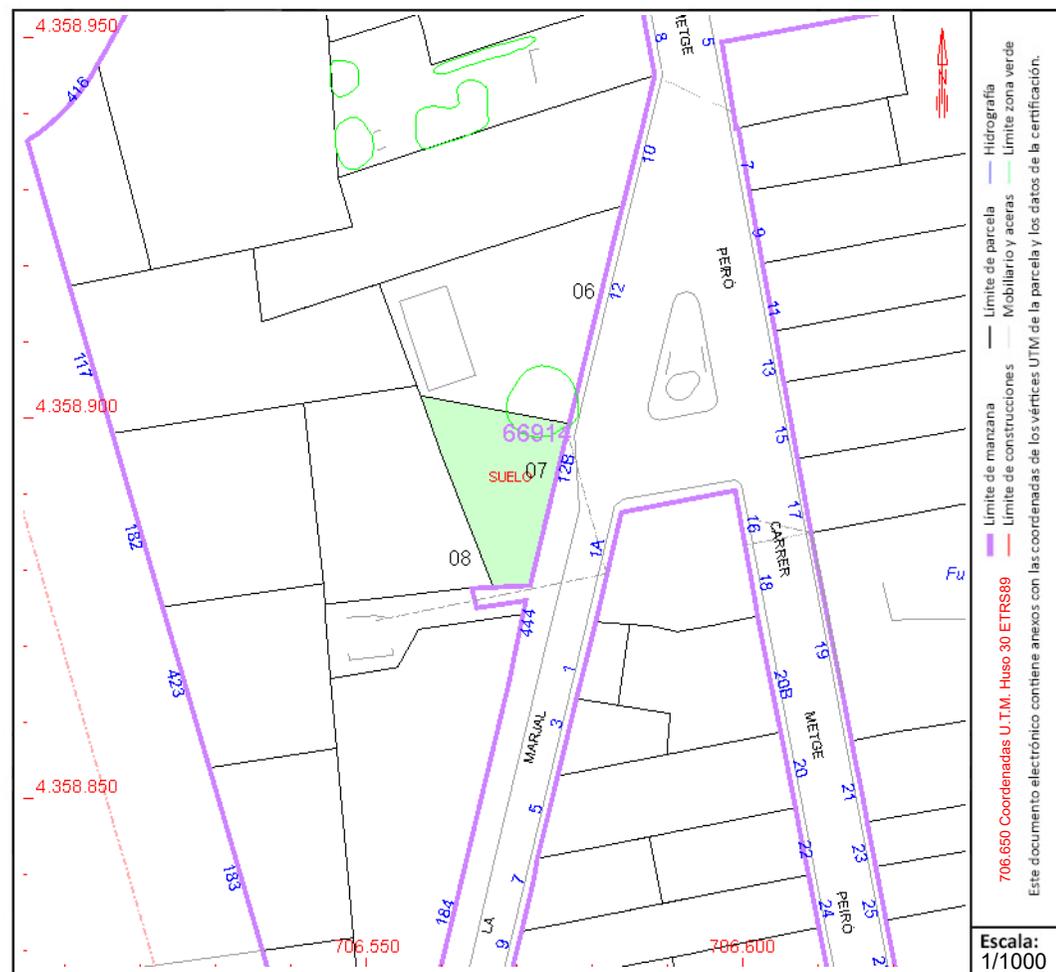
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691409XJ0569B0001AY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 444
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 22 m2

Año construcción: 1970

Construcción

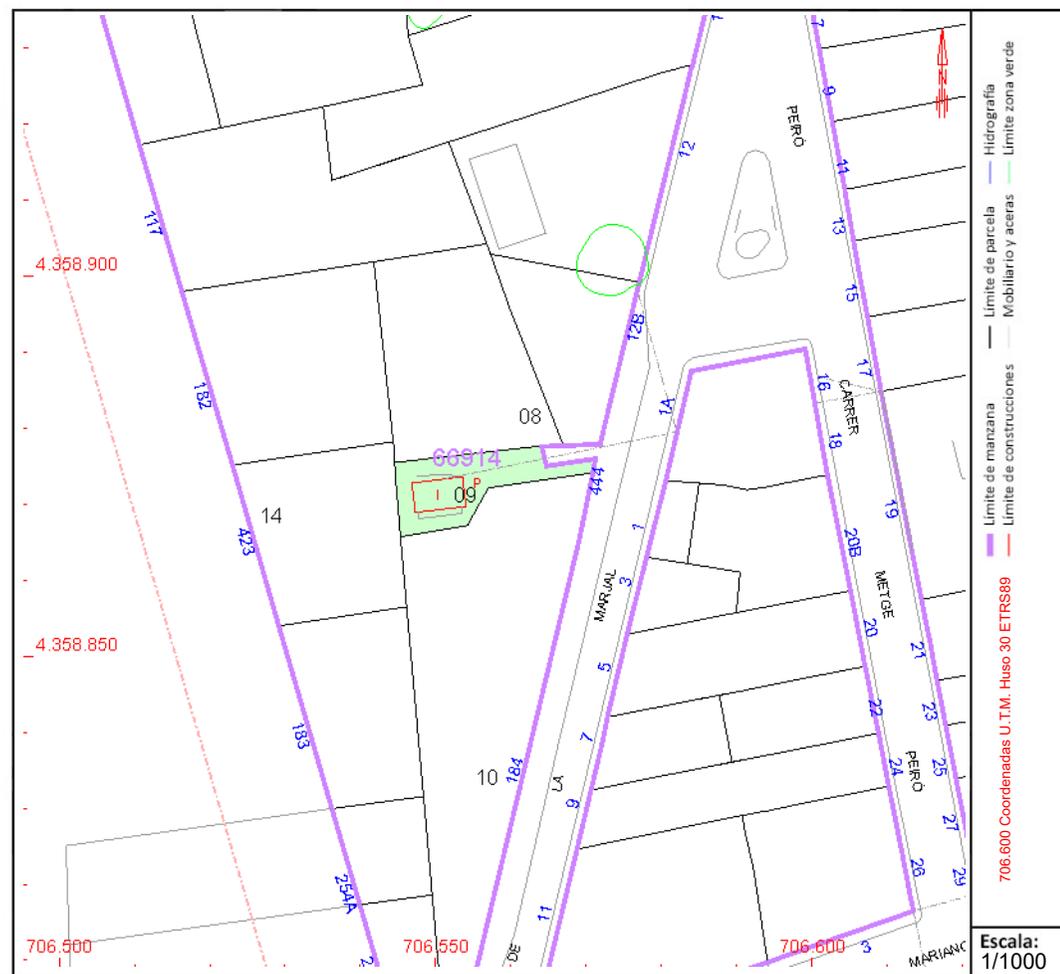
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/02	22

PARCELA

Superficie gráfica: 154 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691410XJ0569B0001HY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 184
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 54 m2

Año construcción: 1970

Construcción

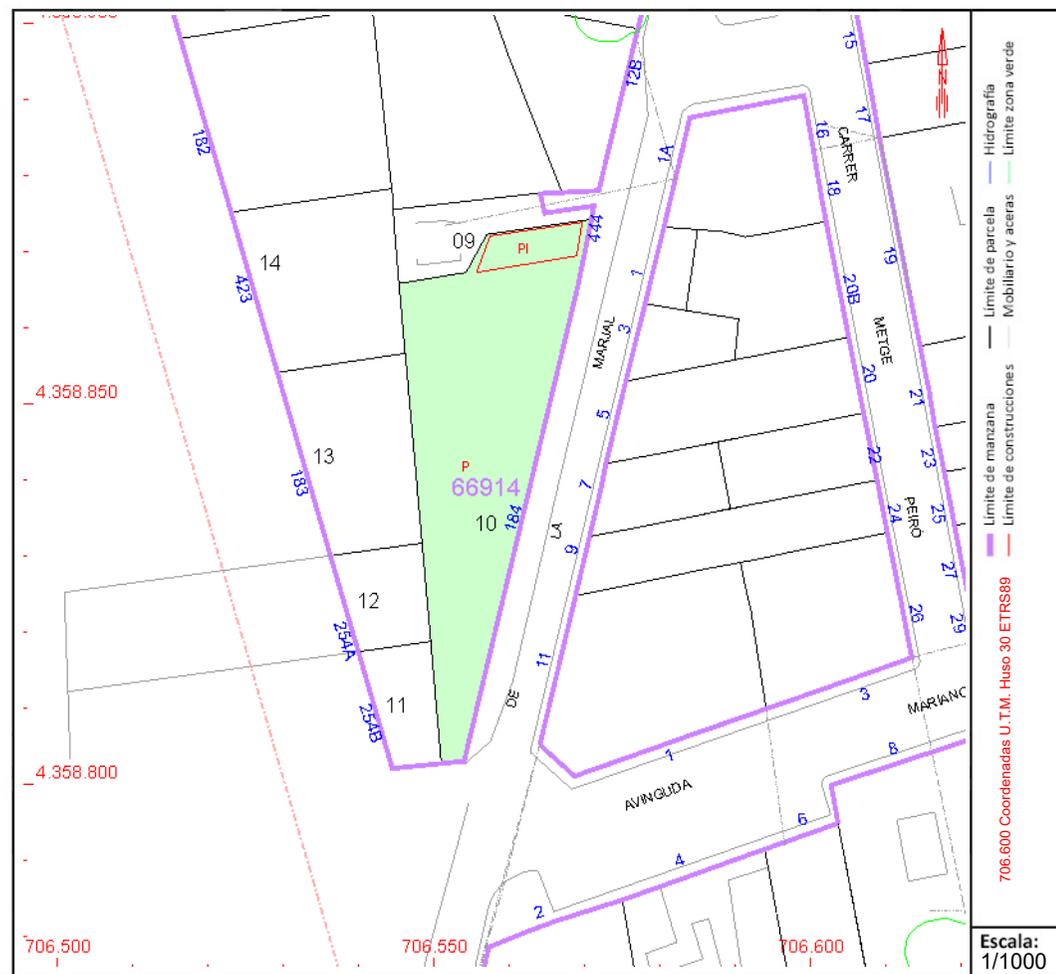
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
DEPORTIVO	1/00/02	54

PARCELA

Superficie gráfica: 956 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691414YJ0569S0001YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 423 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

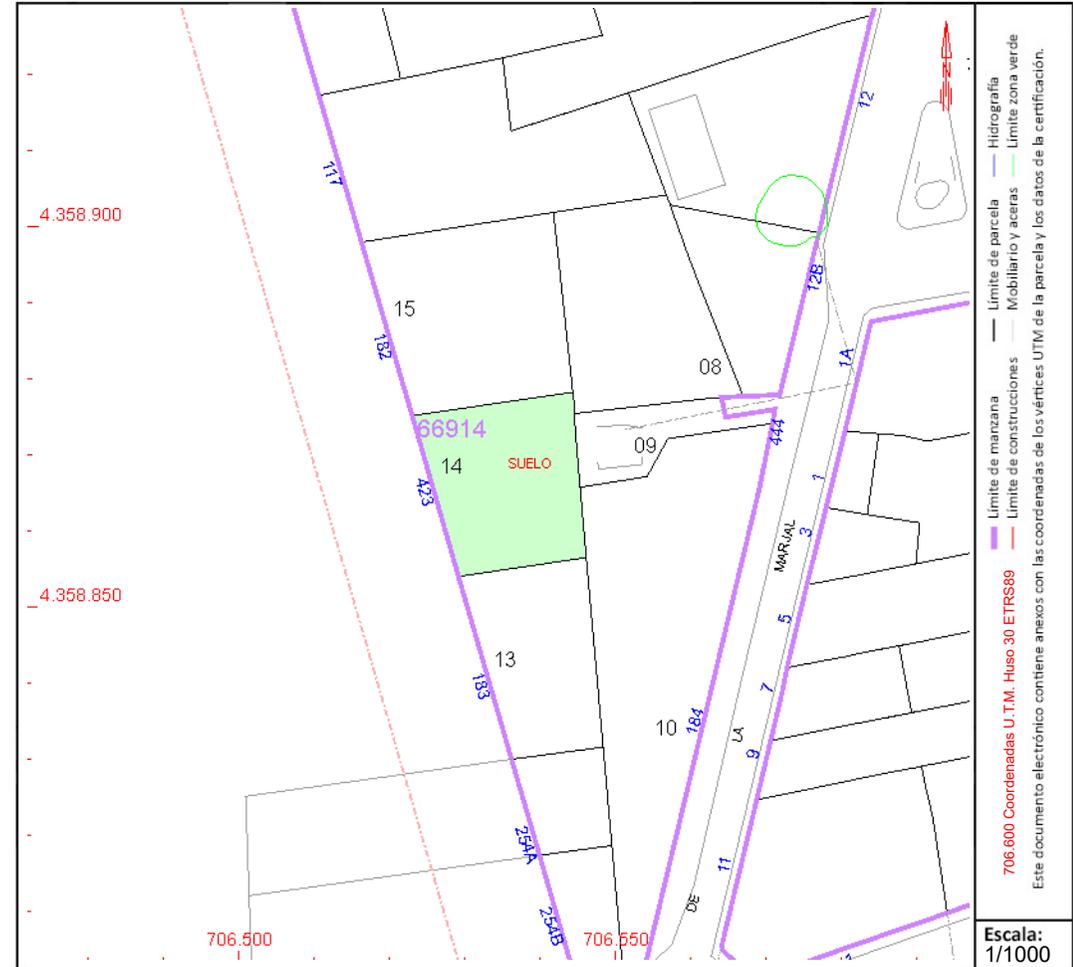
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 420 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691413YJ0569S0001BB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 183 Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

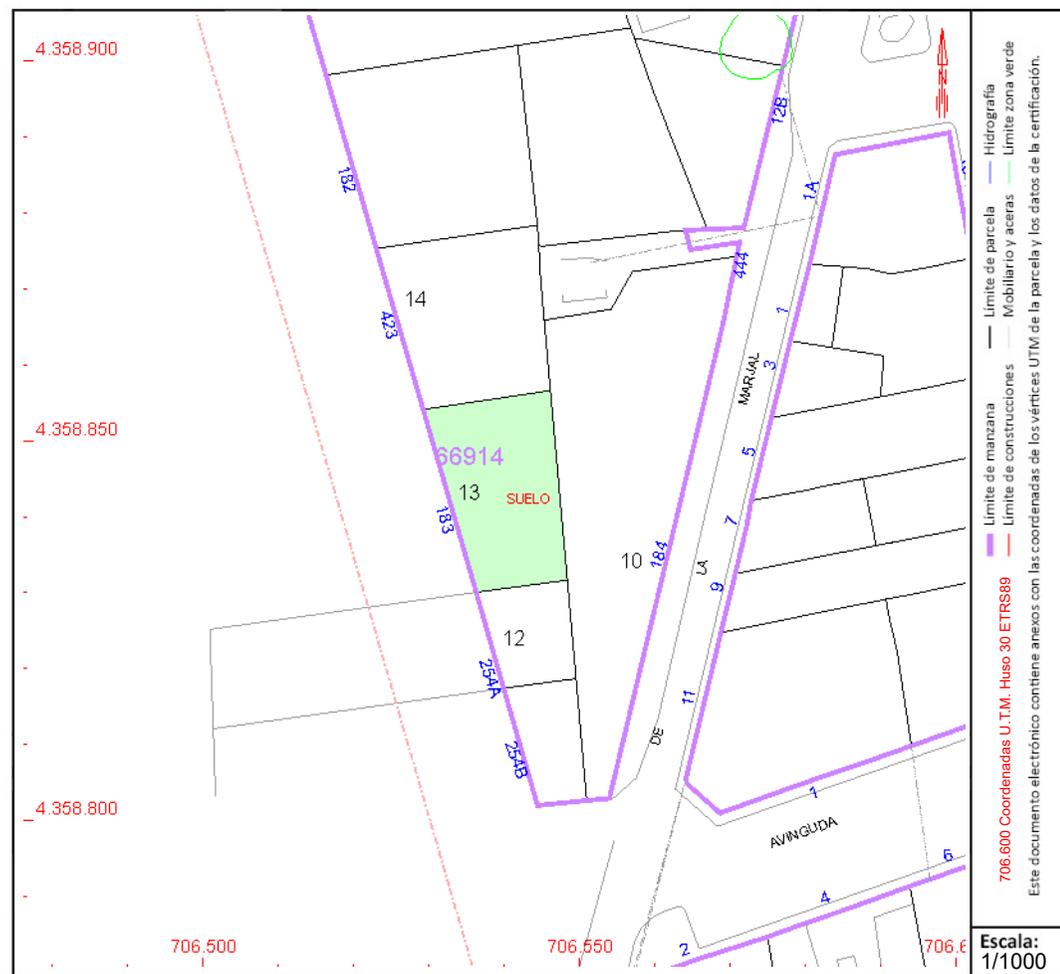
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 365 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691412YJ0569S0001AB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 245[A] Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

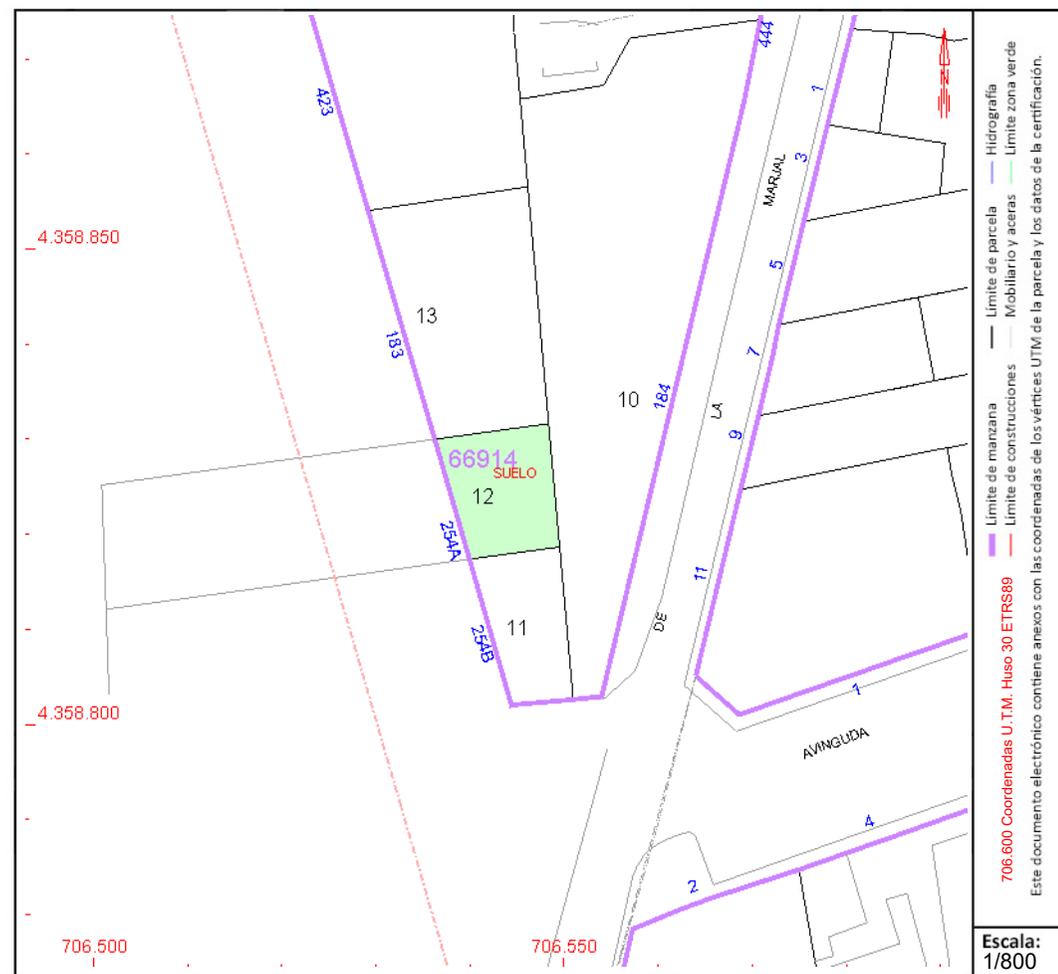
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 142 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6691411YJ0569S0001WB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO NUMERO 14 [CASCO 245[B] Suelo
46192 MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

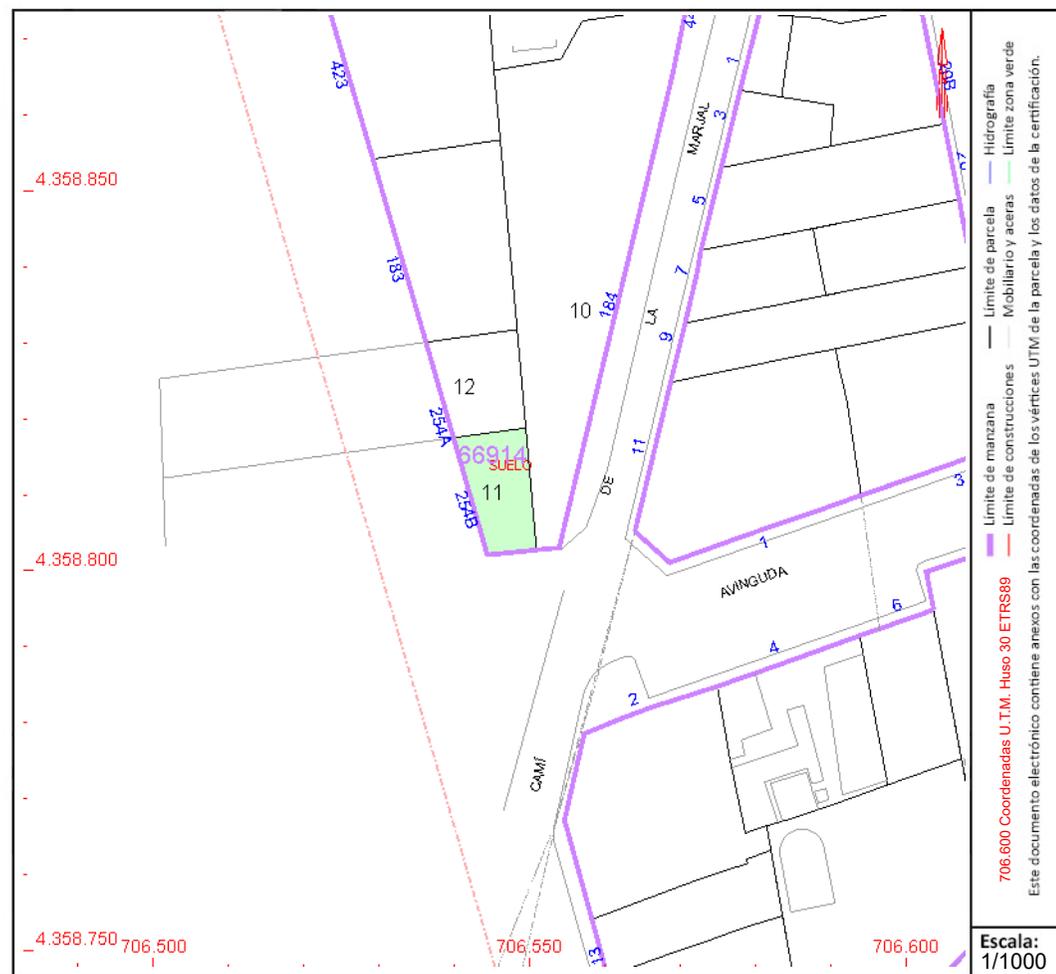
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 129 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46174A014001100000GW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 14 Parcela 110
MARJAL. MONTSERRAT [VALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

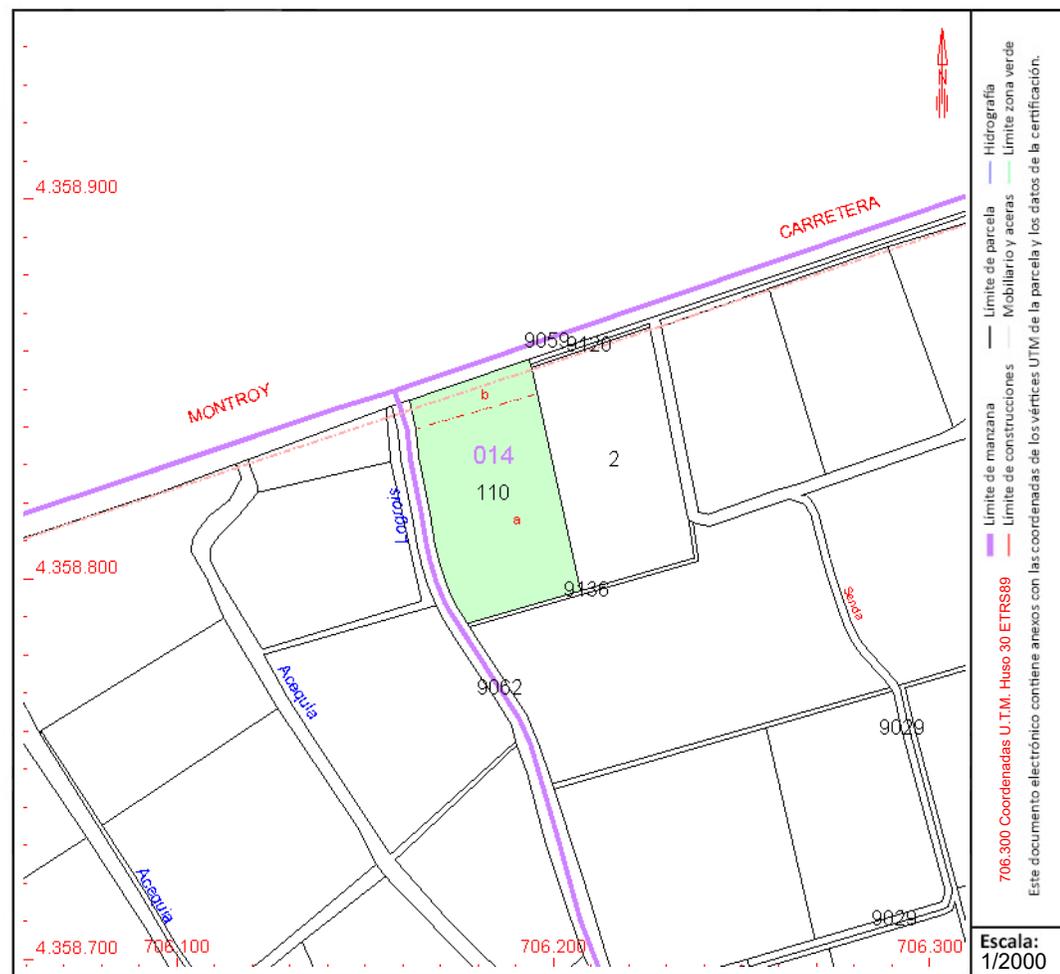
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	NR Agrios regadío	03	1.814
b	O- Olivos secoano	02	287

PARCELA

Superficie gráfica: 2.101 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO IV

Cálculo de los estándares urbanísticos



1. Alternativa 1

Tabla 1. Cálculo del agotamiento de la edificabilidad, zonas verdes y equipamientos de la Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

ALTERNATIVA 1				
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES
UE-1	1	RES	1.966,34	7.617,05
UE-1	2	RES	2.148,89	7.223,29
				14.840,35

ALTERNATIVA 1							
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES	m2tTER	m2tZV	m2EQ
SUR-7	3A	RES	1.774,53	6.088,48			
SUR-7	3B	RES	1.788,63	6.137,57			
SUR-7	4A	RES	1.834,77	6.296,19			
SUR-7	4B	RES	1.678,58	5.755,64			
SUR-7	VA-1	ZV	1.447,97			1.447,97	
SUR-7	5A	RES - TER	2.225,42	5.871,36	1.780,34		
SUR-7	5B	RES - TER	2.207,44	5.823,45	1.765,95		
SUR-7	6A	RES	1.621,27	5.549,54			
SUR-7	6B	RES	1.461,41	4.997,35			
SUR-7	VA-2	ZV	1.477,91			1.477,91	
SUR-7	7A	RES	1.335,78	4.561,53			
SUR-7	7B	RES	1.189,41	4.056,48			
SUR-7	8A	RES - TER	2.147,24	5.649,75	1.717,79		
SUR-7	8B	RES - TER	2.360,21	6.230,80	1.888,17		
SUR-7	9	EQ	17.730,24				17.730,24
SUR-7	10	RES	1.953,10	6.708,35			
SUR-7	11	RES	1.897,94	6.515,80			
SUR-7	12	RES	1.849,75	6.349,34			
SUR-7	VA-3	ZV	981,42			981,42	
SUR-7	13	RES	1.428,64	4.889,46			
SUR-7	14	RES	2.243,98	7.715,91			
SUR-7	15	RES	2.123,70	7.299,04			
SUR-7	16	RES	1.697,95	5.823,14			
SUR-7	17	RES	1.898,40	6.518,92			
SUR-7	18	RES	1.958,27	6.692,76			
SUR-7	19	RES	2.215,95	7.618,84			
SUR-7	20A	RES	1.546,34	5.281,64			
SUR-7	20B	RES	1.459,53	4.991,58			
SUR-7	VA-4	ZV	440,64			440,64	
SUR-7	21A	RES	1.071,46	3.632,56			
SUR-7	21B	RES	690,30	2.269,26			
SUR-7	VA-5	ZV	1.371,83			1.371,83	
SUR-7	VJ-1	ZV	12.159,36			12.159,36	
SUR-7	VJ-2	ZV	17.084,45			17.084,45	
				149.324,75	7.152,25	34.963,58	17.730,24



2. Alternativa 2

Tabla 2. Cálculo del agotamiento de la edificabilidad, zonas verdes y equipamientos de la Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

ALTERNATIVA 2				
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES
UE-1	1	RES	1.966,34	7.617,05
UE-1	2	RES	2.148,89	7.223,29
				14.840,35

ALTERNATIVA 2							
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES	m2tTER	m2tZV	m2EQ
SUR-7	3	RES	2.681,23	9.233,84			
SUR-7	4	RES	2.680,08	9.228,05			
SUR-7	5	RES	2.199,24	7.466,56			
SUR-7	6	RES	2.370,36	8.113,45			
SUR-7	7	RES	3.610,56	12.456,98			
SUR-7	VA-1	ZV	634,06			634,06	
SUR-7	8	RES	3.548,40	12.242,20			
SUR-7	VA-2	ZV	657,41			657,41	
SUR-7	9A	RES-TER	1.592,99	4.184,81	1.274,39		
SUR-7	VA-3	ZV	516,64	-		516,64	
SUR-7	9B	RES-TER	1.593,05	4.185,04	1.274,44		
SUR-7	10	RES	3.520,67	12.146,38			
SUR-7	VA-4	ZV	631,57			631,57	
SUR-7	11	EQ	17.730,24				17.730,24
SUR-7	VJ-1	ZV	1.002,95			1.002,95	
SUR-7	12	RES	2.369,43	8.115,24			
SUR-7	VA-5	ZV	772,57	3.914,37		772,57	
SUR-7	13	RES	2.369,23	8.150,81			
SUR-7	VJ-2	ZV	2.136,12			1.841,96	
SUR-7	14	RES-TER	1.896,27	4.989,62	1.517,02		
SUR-7	15	RES	2.705,24	9.315,47			
SUR-7	VJ-3	ZV	1.066,04			1.066,04	
SUR-7	VA-6	ZV	1.236,27			1.236,27	
SUR-7	16A	RES	1.302,27	4.449,20			
SUR-7	16B	RES	1.263,26	4.314,63			
SUR-7	17	RES-TER	2.274,72	6.276,60	1.961,30		
SUR-7	18	RES-TER	2.247,94	6.201,22	1.933,84		
SUR-7	19A	RES	2.879,21	9.917,06			
SUR-7	VA-7	ZV	788,90			788,90	
SUR-7	19B	RES	1.747,47	5.994,35			
SUR-7	VA-8	ZV	1.371,83			1.371,83	
SUR-7	VJ-4	ZV	12.159,36			12.159,36	
SUR-7	VJ-5	ZV	17.084,45			17.084,45	
				150.895,88	7.960,99	39.764,01	17.730,24



3. Alternativa 3

Tabla 3. Cálculo del agotamiento de la edificabilidad, zonas verdes y equipamientos de la Alternativa 3. Fuente: Elaboración propia

ALTERNATIVA 3				
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES
UE-1	1	RES	1.966,34	7.617,05
UE-1	2	RES	2.148,89	7.223,29
				14.840,35

ALTERNATIVA 3							
Sector	Manzana	Uso	Superficie (m2)	m2tRES	m2tTER	m2tZV	m2EQ
SUR-7	VA-1	ZV	632,14	-		632,14	
SUR-7	3	RES	2.223,74	7.645,50			
SUR-7	4	RES	2.860,36	9.670,30			
SUR-7	5	RES	1.070,96	3.637,86			
SUR-7	6	RES-TER	1.075,73	2.789,99	860,58		
SUR-7	7	RES-TER	854,60	2.158,65	683,68		
SUR-7	8	RES-TER	1.006,87	2.607,82	805,50		
SUR-7	9	RES	3.610,56	12.456,98			
SUR-7	VA-2	ZV	634,06	-		634,06	
SUR-7	10	RES	3.548,40	12.242,20			
SUR-7	VA-3	ZV	657,41	-		657,41	
SUR-7	11A	RES-TER	687,67	1.767,00	550,14		
SUR-7	11B	RES-TER	684,82	1.660,78	547,86		
SUR-7	12A	RES-TER	663,10	1.702,91	530,48		
SUR-7	12B	RES-TER	665,21	1.708,66	532,17		
SUR-7	13	RES	3.520,67	12.146,38			
SUR-7	VA-4	ZV	631,57	-		631,57	
SUR-7	14	EQ	17.730,24	-			17.730,24
SUR-7	VJ-1	ZV	1.002,95	-		1.002,95	
SUR-7	15	RES	2.369,43	8.115,24			
SUR-7	VA-5	ZV	772,57	-		772,57	
SUR-7	16	RES	2.369,23	8.150,81			
SUR-7	VJ-2	ZV	1.350,35	-		1.350,35	
SUR-7	17	RES	2.373,77	8.169,57			
SUR-7	18	RES-TER	3.410,34	9.495,37	3.357,18		
SUR-7	VA-6	ZV	1.236,27	-		1.236,27	
SUR-7	19A	RES	1.302,27	4.449,20			
SUR-7	19B	RES	1.263,26	4.314,63			
SUR-7	21	RES	2.274,72	8.237,90			
SUR-7	22	RES	2.247,94	8.135,06			
SUR-7	23A	RES	2.879,21	9.917,06			
SUR-7	VA-7	ZV	788,90	-		788,90	
SUR-7	23B	RES	1.747,47	5.994,35			
SUR-7	VA-8	ZV	1.371,83	-		1.371,83	
SUR-7	VJ-3	ZV	12.159,36	-		12.159,36	
SUR-7	VJ-4	ZV	17.084,45	-		17.084,45	
				147.174,21	7.867,58	38.321,86	17.730,24



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO V

Estudio económico mediante MSV

1. Introducción al MSV o Método de la Superficie de los Viales

En el presente Anexo se explica detalladamente el procedimiento llevado a cabo para realizar el estudio económico de la urbanización de las diferentes alternativas planteadas. Concretamente, se ha utilizado el método de la Superficie de los Viales (MSV). Se trata de un método analítico estadístico que permite prever el coste de urbanización con una desviación máxima del 5%. El método sigue la siguiente formulación de 1998:

$$C = K_t * \left[\left(1 + \frac{\alpha}{100} \right) * 44129,09 * S_{viales}^{-0,138614} * S_{viales} + \Delta C * 1,6 \right]$$

Siendo:

- K_t : Valor de actualización según el IPC acumulativo anual
- S_{viales} : Superficie viales
- α : Factor que incluye los costes repercutibles
- ΔC : Costes no repercutibles. Deben actualizarse con un coeficiente del 1,6.

2. Cálculo del coeficiente de actualización (K_t)

El cálculo del coeficiente K_t se obtiene adaptando los datos de los precios de materiales y de mano de obra publicados por el Instituto Nacional de Estadística en la base de datos de enero de 1964. Para ello, se utilizan los datos de junio de 1998 y se actualizan a los más recientes, es decir, a los de junio de 2023. El cálculo de este coeficiente sigue la siguiente formulación:

$$K_t = 0,42 * \frac{H_{dic20}}{H_{jun98}} + 0,26 * \frac{E_{dic20}}{E_{jun98}} + 0,13 * \frac{C_{dic20}}{C_{jun98}} + 0,10 * \frac{L_{dic20}}{L_{jun98}} + 0,05 * \frac{Cu_{dic20}}{Cu_{jun98}} + 0,02 * \frac{Al_{dic20}}{Al_{jun98}} + 0,02 * \frac{S_{dic20}}{S_{jun98}}$$

Siendo:

- H: Mano de obra
- E: Energía
- C: Cemento
- L: Ligantes
- Cu: Cobre
- Al: Aluminio
- S: Acero

En la Tabla 1 se muestran los valores de los parámetros para el año de la actualización del método MSV (1998) y para la fecha más reciente disponible (junio de 2023).

Tabla 1. Valores de la revisión de precios del método MSV. Fuente: Instituto Nacional de Estadística

		1998	2023 M06
Mano de obra	H	278,2	457,57
Energía	E	1452,9	4295,7
Cemento	C	1245,1	2353,5
Ligantes	L	988,9	7701,1
Cobre	Cu	547	2826,4
Aluminio	Al	661,6	1064,1
Acero	S	725,3	1591,4



De esta forma se obtiene, aplicando los valores anteriores a la fórmula correspondiente, un coeficiente de actualización $K_t = 2,82$.

3. Cálculo del factor de repercusión (α)

Los factores repercutibles se introducen en el cálculo a partir del parámetro α . Este parámetro se basa en el establecimiento de una condición favorable, desfavorable o media de forma que se penalice o beneficie el presupuesto. De esta forma, aquellas condiciones que lleven asociado un sobrecoste provocarán incrementos del parámetro, mientras que las que lleven asociado un ahorro presupuestario provocarán decrementos del parámetro α .

A continuación, se encuentran las justificaciones para la elección de las condiciones (favorables, medias o desfavorables) de cada disposición. Cabe destacar que estos valores coinciden para las tres alternativas planteadas en el presente Plan Parcial. Únicamente varía el valor del parámetro λ , sin embargo, esta variación no es suficiente como para que las condiciones del factor de repercusión varíen.

1. **Movimiento de tierras.** Comprende los trabajos de desmonte y terraplenado necesarios para formar la explanada de los viales.
 - I. Topografía. Se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
 - II. Compensación. Se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
 - III. Calidad. Se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
 - IV. Ripabilidad. Por el tipo de terreno, se consideran condiciones favorables ($\alpha=-2$).
2. **Pavimentación.** Consiste en la colocación de la capa subbase granular, la construcción de bordillo y rigolas, la ejecución de la capa base, el extendido de las capas de pavimento y la colocación de hormigón en base de las aceras.
 - I. Viabilidad. Se estudia a partir del parámetro λ : $\lambda = \frac{S_{viales} + S_{peatonal}}{S_{total}}$. Los resultados obtenidos para cada una de las alternativas son:
 - a. Alternativa 1. $\lambda = 0,53$
 - b. Alternativa 2. $\lambda = 0,51$
 - c. Alternativa 3. $\lambda = 0,52$Todos los resultados son superiores a 0,5, por lo que se consideran condiciones favorables ($\alpha=-3$).
 - II. Pavimentos. Se consideran condiciones medias. Con tráfico medio y aglomerado de 6-8 cm. ($\alpha=0$)
 - III. Bordillos. Generalmente, el sector cuenta con viales entre 16 y 20 metros, a excepción de calles peatonales cuyo ancho es inferior a 16 metros. Se consideran condiciones favorables ($\alpha=-1$).
 - IV. Zona geográfica. En el propio municipio de Montserrat encontramos empresas dedicadas a la producción de aglomerado, por lo que se establecen condiciones favorables ($\alpha=-1$).
3. **Alcantarillado.** Comprende operaciones de excavación y terraplenado de zanjas, colocación de colectores y construcción de pozos de registro, imbornales y acometidas.
 - I. Sistemas de evacuación. Según el Plan General de Montserrat, en las zonas de reciente ejecución y de nuevo desarrollo la red de evacuación de aguas residuales es separativa, lo que supone un incremento del coste, por ello se establecen condiciones desfavorables ($\alpha=2,5$).
 - II. Diámetro de las conducciones. Relacionado con las pendientes del sector, las cuales se consideran medias ($\alpha=0$).



- III. Tipología de espacios parcelados. El sector se ha urbanizado mediante viviendas de tipo ensanche, es decir, plurifamiliares. Por ello se establecen condiciones favorables: ($\alpha=-1$).
- IV. Ripabilidad – calidad. Se suponen condiciones medias ($\alpha=0$).
- 4. Suministro de energía eléctrica.** Construcción de las acometidas de alta tensión y apareaje interno de las estaciones transformadoras.
 - I. Relación número de estaciones de transformación / superficie de viales. Se considera una estación transformadora de 630 KV y que el consumo de una vivienda tipo de la zona es de 9,2kV. En el apartado 4.4. *Aparcamientos* de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial se ha calculado el número de viviendas del ámbito de estudio: 1791 viviendas. A partir de esto, se ha calculado el número de estaciones transformadoras para cada una de las alternativas, necesitando en todas ellas 27. Relacionando esto con la superficie de viales de cada alternativa se ha obtenido para todos los casos un resultado superior a una estación de transformador por cada 4000 m² de vial, por lo que se tienen condiciones desfavorables ($\alpha=5$).
 - II. Tipología de las estaciones transformadoras. Hay proporcionalidad entre estaciones transformadoras aéreas y subterráneas, por lo que se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
 - III. Acometida en alta. Relacionado con la distancia a la acometida de red eléctrica. El sector está situado a escasos metros por lo que se considera condiciones favorables ($\alpha=-3$).
- 5. Alumbrado público.** Incluye los cuadros de maniobra, las líneas de alumbrado y los puntos de luz del sector.
 - I. Anchura de viales. El sector cuenta con viales entre 16 y 20 metros, a excepción de calles peatonales cuyo ancho es inferior a 16 metros. Se consideran condiciones favorables ($\alpha=-2,5$).
 - II. Nivel de iluminación. En el Plan General se indica que, para nuevos sectores, la iluminación del borde urbano tendrá un nivel de iluminación no superior a 20 lux, y en zonas peatonales y jardines será no superior a 15 lux. Se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
 - III. Tipología de puntos de luz. Tipología mixta de puntos de luz, existiendo proporcionalidad entre farolas y báculos. Se consideran condiciones medias ($\alpha=0$).
- 6. Otros servicios.** Incluye servicios relacionados con el abastecimiento de aguas, gas, canalizado y red telefónica.
 - I. Número y tipo de servicios. Se consideran todos los servicios (red telefónica, abastecimiento de agua, gas). Se consideran condiciones desfavorables ($\alpha=4$).
 - II. Tipología de espacios parcelados. Se trata de edificios plurifamiliares de grandes dimensiones, por lo que se considera condiciones favorables ($\alpha=-2$).
 - IV. Anchura de los viales. El sector cuenta con viales entre 16 y 20 metros, a excepción de calles peatonales cuyo ancho es inferior a 16 metros. Se consideran condiciones favorables ($\alpha=-2,5$).

Con todo ello, el valor final del factor de repercusión es $\alpha=-6,5$ para todas las alternativas.



4. Cálculo de los costes no repercutibles (ΔC)

Para el cálculo del coeficiente ΔC se ha considerado:

- Intervención en zonas verdes intensa, estando pavimentada con adoquín prefabricado de hormigón aproximadamente el 15% de su superficie.
- Se dispondrá un banco y una papelera cada 50 habitantes, y una fuente cada 75 habitantes, así como 10 unidades de juegos infantiles cada 5.000 m² de zona verde.

Los costes no repercutibles contabilizan las actuaciones que exigen las zonas verdes proyectadas más allá de la plantación de vegetación.

Para el cálculo de las unidades necesarias se requiere conocer el número de habitantes del ámbito, obtenido en el 4.4. *Aparcamientos* de la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial: 3762 habitantes. Con ello, se ha calculado que se debe disponer de: 76 bancos, 51 fuentes, 76 papeleras y 70 unidades de juegos para el caso de la Alternativa 1, y de 80 unidades para las Alternativas 2 y 3.

A continuación, se muestran los precios establecidos en los cuadros de precios y las unidades a disponer:

- Zonas verdes. (3.000 ptas/m²).
 - Alternativa 1: 3.000 ptas/m² * 79.676,58 m² = 239.029.740 ptas.
 - Alternativa 2: 3.000 ptas/m² * 84.477,01 m² = 253.431.030 ptas.
 - Alternativa 3: 3.000 ptas/m² * 82.778,94 m² = 248.336.820 ptas.
- Pavimentos. (3.200 ptas/m²).
 - Alternativa 1: 3.200 ptas/m² * 0,15 * 79.676,58 m² = 38.244.758,40 ptas.
 - Alternativa 2: 3.200 ptas/m² * 0,15 * 84.477,01 m² = 40.548.964,80 ptas.
 - Alternativa 3: 3.200 ptas/m² * 0,15 * 82.778,94 m² = 39.733.891,20 ptas.
- Bancos. (37.000 ptas/ud): 37.000 ptas/ud * 76 uds = 2.812.000 ptas.
- Fuentes. (28.000 ptas/ud): 28.000 ptas/ud * 51 uds = 1.428.000 ptas.
- Papeleras. (9.000 ptas/ud): 9.000 ptas/ud * 76 uds = 684.000 ptas.
- Áreas de juegos infantiles: (50.000 ptas/ud): 50.000 ptas/ud * 70 uds = 3.500.000 ptas.

Así, los costes no repercutibles para cada alternativa ascienden a:

- Alternativa 1: 285.698.498,40 ptas = 309.060,50 €
- Alternativa 2: 302.903.994,80 ptas = 327.672,92 €
- Alternativa 3: 296.994.711,20 ptas = 321.280,42 €

5. Coste total de urbanización

Tras obtener todos los parámetros necesarios se puede obtener el coste total de urbanización para cada una de las alternativas mediante la ecuación presentada al inicio del Anexo:

$$C = K_t * \left[\left(1 + \frac{\alpha}{100} \right) * 44129,09 * S_{viales}^{-0,138614} * S_{viales} + \Delta C * 1,6 \right]$$

El coste total de urbanización para la Alternativa 1 es:

$$C = * \left[2,82 * \left(1 + \frac{-6,5}{100} \right) * 44.129,09 * 63.584,85^{-0,138614} * 63.584,85 + 285.698.498,40 * 1,6 \right] \\ = 2.884.524.426,93 \text{ ptas} = 17.335.991,81 \text{ €}$$



El coste total de urbanización para la Alternativa 2 es:

$$C = * \left[2,82 * \left(1 + \frac{-6,5}{100} \right) * 44.129,09 * 60.422,03^{-0,138614} * 60.422,03 + 302.903.994,80 * 1,6 \right]$$
$$= 2.893.480.181,83 \text{ ptas} = \mathbf{17.389.815,89 \text{ €}}$$

El coste total de urbanización para la Alternativa 3 es:

$$C = * \left[2,82 * \left(1 + \frac{-6,5}{100} \right) * 44.129,09 * 60.976,56^{-0,138614} * 60.976,56 + 296.994.711,20 * 1,6 \right]$$
$$= 2.878.900.880,80 \text{ ptas} = \mathbf{17.302.194,29 \text{ €}}$$

6. Repercusión económica

Una vez se conoce el coste total de urbanización se pueden obtener la repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado:

- Repercusión por metro cuadrado de suelo inicial aportado. Se calcula como la relación entre el coste de urbanización y los metros cuadrados de la superficie del sector.
 - Alternativa 1: $17.335.991,81 \text{ €} / 186.788,09 \text{ m}^2 = 92,81 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 2: $17.389.815,89 \text{ €} / 187.699,27 \text{ m}^2 = 92,36 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 3: $17.302.194,29 \text{ €} / 63.584,85 \text{ m}^2 = 272,64 \text{ €/m}^2$.
- Repercusión por metro cuadrado edificable. Se obtiene a partir de la relación entre el coste de urbanización y los metros cuadrados de suelo residencial y terciario, es decir, de los edificables.
 - Alternativa 1: $17.335.991,81 \text{ €} / 186.788,09 \text{ m}^2 = 93,10 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 2: $17.389.815,89 \text{ €} / 187.699,27 \text{ m}^2 = 92,65 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 3: $17.302.194,29 \text{ €} / 60.976,56 \text{ m}^2 = 287,81 \text{ €/m}^2$.
- Repercusión por metro cuadrado viario. Se calcula como la relación entre el coste de urbanización y la superficie viaria.
 - Alternativa 1: $17.335.991,81 \text{ €} / 186.788,09 \text{ m}^2 = 92,63 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 2: $17.389.815,89 \text{ €} / 187.699,27 \text{ m}^2 = 92,18 \text{ €/m}^2$.
 - Alternativa 3: $17.302.194,29 \text{ €} / 60.422,03 \text{ m}^2 = 283,75 \text{ €/m}^2$.

7. Bibliografía

Ministerio de Economía y Hacienda (1980). *Índice nacional de la mano de obra en construcción*. Instituto Nacional de la Estadística.

Ministerio de Economía y Hacienda (1964). *Índice de precios de materiales*. Instituto Nacional de la Estadística



Plan Parcial del sector urbanizable SUR-7 LLAR JOVE y de la unidad de ejecución UE-1 NUEVA, en el término municipal de Montserrat (Valencia).



ANEXO VI

Objetivos de Desarrollo Sostenible



1. Introducción

Este anexo pretende mostrar la relación y contribución directa del presente Plan Parcial a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en diferentes campos.

El 15 de septiembre de 2015, la ONU estableció 17 objetivos con el fin de trazar un camino con el que dar respuesta a los grandes desafíos mundiales, desde la pobreza y le hambre hasta la corrupción y el cambio climático. A estos objetivos se les conoce como Objetivos de Desarrollo Sostenible (2030), dentro del marco de la Agenda 2030, y fueron firmados por los 193 países miembros de la ONU.

Estos ODS suponen un paso adelante en la reducción de la pobreza, protección climática del planeta y aumento de la calidad de vida. En este sentido, el sector de la construcción en sus diferentes facetas juega un papel esencial.

2. Relación del Plan Parcial con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

A continuación, se evalúa la relación entre el presente Plan Parcial y los diecisiete ODS. Para ello, se han establecido varios grados de relación: alto, medio, bajo y no procede. La relación con cada uno de los ODS ha sido descrita a continuación.

Tabla 1. Grado de correlación entre los ODS y el presente Plan Parcial

Objetivos de Desarrollo Sostenible	Alto	Medio	Bajo	No procede
1. Fin de la pobreza		x		
2. Hambre cero				x
3. Salud y bienestar		x		
4. Educación de calidad		x		
5. Igualdad de género			x	
6. Agua limpia y saneamiento	x			
7. Energía asequible y no contaminante	x			
8. Trabajo decente y crecimiento económico		x		
9. Industria, innovación e infraestructuras	x			
10. Reducción de las desigualdades	x			
11. Ciudades y comunidades sostenibles	x			
12. Producción y consumo responsable		x		
13. Acción por el clima	x			
14. Vida submarina			x	
15. Vida de ecosistemas terrestres			x	
16. Paz, justicia e instituciones sólidas		x		
17. Alianzas para lograr objetivos			x	



ODS 1. Fin de la pobreza

La meta 1.4: *Asegurar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y vulnerables, tengan acceso a servicios básicos, propiedad y control de tierras* se muestra relación directa con el presente Plan Parcial en el sentido en el que contempla la inclusión de un alto número de viviendas de protección VPP y de servicios básicos como electricidad, agua y saneamiento. Garantizar que los desarrollos urbanos consideren a todas las clases sociales contribuye al fin de la pobreza.

ODS 2. Salud y bienestar

La meta 3.4: *Para 2030, reducir en un tercio la mortalidad prematura por enfermedades no transmisibles mediante la prevención y el tratamiento y promover la salud mental y el bienestar*, se ve relacionada con el presente Plan Parcial en cuanto a la creación de numerosas y, en lo medida de lo posible, amplias zonas verdes para que todos los ciudadanos tengan acceso a estos espacios urbanos en los que poder realizar actividades físicas.

La meta 3.6: *Reducir a la mitad el número de muertes y lesiones causadas por accidentes de tráfico* se ve relacionada con el presente Plan Parcial en cuanto a la inclusión de un diseño urbano que incluye infraestructuras seguras para peatones y ciclistas, así como una planificación del tráfico segura y ordenada.

La meta 3.9: *Reducir significativamente el número de muertes y enfermedades causadas por productos químicos peligrosos y la contaminación*, está relacionada con el Plan Parcial en la medida en que se implementan sistemas de gestión de residuos y se contribuye al bienestar físico y mental de los residentes mediante la creación de espacios verdes.

ODS 4. Educación de calidad

Las siguientes metas tienen relación con el Plan Parcial:

4.2: De aquí a 2030, asegurar que todas las niñas y niños tengan acceso a servicios de atención y desarrollo en la primera infancia y educación preescolar de calidad, a fin de que estén preparados para la enseñanza primaria.

4.3: De aquí a 2030, asegurar el acceso igualitario de los hombres y mujeres a una formación técnica, profesional y superior de calidad.

4.a. Construir y adecuar instalaciones educativas que tengan en cuenta las necesidades de los niños, las personas con discapacidad y las diferencias de género, y que ofrezcan entornos de aprendizaje seguros, no violentos, inclusivos y eficaces para todos

en el sentido en que en el desarrollo del Plan Parcial se incluye una reserva de suelo de uso educacional con el fin de desarrollar centros educativos y espacios de aprendizaje accesibles y seguros para todos los grupos, y que además se encuentre en una ubicación estratégica con el fin de dar servicio a todos los niños y las niñas que habitan en un entorno cercano, reduciendo la distancia y el tiempo para llegar a estos espacios.

ODS 5. Igualdad de género

La meta 5.2: *Eliminar todas las formas de violencia contra todas las mujeres y las niñas* puede verse relacionada con el hecho de implantar espacios públicos bien iluminados y



vigilados con diseños que promuevan la visibilidad, reduciéndose así el riesgo de violencia.

La meta 5.4: *Reconocer y valorar el trabajo de ciudadanos no remunerado* tiene relación en cuanto a la implantación y desarrollo de guarderías, centros de día y demás servicios comunitarios que den apoyo a las familias y faciliten la distribución del tiempo entre trabajo y cuidados.

ODS 6. Agua limpia y saneamiento

Se trata de uno de los objetivos que guarda una mayor relación con el Plan Parcial, pues en la ordenación pormenorizada se tiene en cuenta la implantación de una red de saneamiento eficiente, así como de agua potable. De esta forma, queda conectado con las siguientes metas:

6.1: De aquí a 2030, lograr el acceso universal y equitativo del agua potable a un precio asequible para todos al diseñar la infraestructura necesaria para proporcionar agua potable y asequible para todos.

6.2: De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad.

6.3: De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial.

6.4: De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua.

ODS 7. Energía asequible y no contaminante

El Plan Parcial promueve el uso de fuentes de energía renovables, especialmente la energía solar dada su facilidad de instalación en edificaciones y alumbrado público. De esta forma, queda relacionado con las siguientes metas:

7.1: De aquí a 2030, garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos.

7.2: De aquí a 2030, aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.

ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico

Teniendo en cuenta las dimensiones del municipio, las zonas terciarias pueden ser destinadas a la creación de pequeñas y medianas empresas y espacios para emprendedores de manera que se fomente la economía local. Esto está directamente relacionado con la meta 8.3: *Promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen las actividades productivas, la creación de puestos de trabajo decentes, el emprendimiento, la creatividad y la innovación, y fomentar la formalización y el crecimiento de las*



microempresas y las pequeñas y medianas empresas, incluso mediante el acceso a servicios financieros.

ODS 9. Industria, innovación e infraestructura

La ordenación pormenorizada del sector tiene en cuenta la inclusión sostenible y resiliente de infraestructuras que colaboren con el desarrollo económico social como carreteras, sistemas de transporte público, redes de servicios. Además, se promueve que en la medida de lo posible estas infraestructuras se materialicen e incluyan tecnologías limpias y sostenibles. Esto se relaciona con las siguientes metas:

9.1: Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos.

9.4: De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas.

ODS 10. Reducción de las desigualdades

El Plan Parcial apuesta por un desarrollo urbano inclusivo en el que los ciudadanos tengan las mismas oportunidades y accesos a servicios. Esto se ejemplifica a partir del elevado porcentaje de viviendas de protección VPP, entre otros. Se relaciona con las metas:

10.2: De aquí a 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición

10.3: Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.

ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles

Se trata de uno de los objetivos que más relación tiene con el presente Plan Parcial. Se relaciona a partir de las siguientes metas:

11.1: De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. Mediante la construcción de viviendas de calidad y asequibles para distintos grupos sociales. Estas incluyen los servicios básicos de agua potable, saneamiento, electricidad, etc. Con esto se pretende evitar la formación de asentamientos informales en función de las clases sociales o del poder adquisitivo del ciudadano.

11.2: De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad. Se relaciona con la conexión de la red viaria proyectada a la red viaria existente, así



como por la incorporación de carriles bici y aceras amplias para promover la movilidad activa y asegurar al acceso a personas con movilidad reducida.

11.3: De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países. Se ha tenido en cuenta la urbanización del sector a partir de una densidad urbana adecuada, con el fin de no sobreexplotar los recursos y optimizar el uso del suelo. También se han dedicado usos mixtos en el sector con el fin de integrar las necesidades de los asentamientos humanos.

11.5: De aquí a 2030, reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones de vulnerabilidad. Se ha tenido en cuenta mediante la implantación de medidas o elementos mitigadores ante desastres naturales asociados con el cambio climático, como inundaciones, mediante la implantación de sistemas de drenaje eficientes y zonas verdes capaces de laminar la escorrentía generada por el propio sector.

11.6: De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo. Se ha tenido en cuenta mediante la promoción del uso de energías limpias, concretamente energía solar en construcciones e infraestructuras públicas. Además, se ha tratado de crear una elevada superficie de zonas verdes a las que puedan acceder todos los habitantes del sector en un periodo de tiempo y distancia relativamente baja.

11.7: De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad. Sigue la explicación dada en la meta 11.6.

11.a: Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional. Relacionado con la meta 8.3.

ODS 12. Producción y consumo responsable

La urbanización del sector, así como la gestión de residuos se realiza a partir de materiales locales. Además, se promueve el diseño de edificios energéticamente eficientes o el aprovechamiento del agua. Esto se relaciona con la meta *12.2: De aquí a 2030, lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.*

También se tiene en cuenta la implantación de sistemas de gestión de residuos que faciliten el reciclaje y la reutilización de los materiales. Esto se relaciona con la meta *12.5: De aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización.*

ODS 13. Acción por el clima

Fuertemente relacionado con el presente Plan Parcial a través del diseño de infraestructuras y edificaciones resistentes a eventos climáticos derivados del cambio



climático como inundaciones, olas de calor y tormentas. Se implementan zonas verdes que actúen como balsas para laminar las aguas de escorrentía, entre otros. Esto se relaciona con la meta *13.1: Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países.*

También se tiene en cuenta el objetivo de la reducción de gases de efecto invernadero mediante la implantación de infraestructuras que permitan la movilidad más allá de los medios motorizados, como son carriles bici y amplias aceras. Esto se relaciona con la meta *13.2: Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales.*

ODS 14. Vida submarina

Una adecuada gestión de los residuos y aguas residuales evita la contaminación de ríos y aguas subterráneas, y por tanto la contaminación de la vida submarina. Esto se relaciona con la meta *14.1: Prevenir y reducir significativamente la contaminación marina de todo tipo.*

ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres

Se tiene en cuenta la preservación de la fauna y flora de la zona de estudio, así como la no afección a los corredores ecológicos o la integración de estos. Esto queda relacionado con la meta *15.1: Para 2020, velar por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y los servicios que proporcionan, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales.*

ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas

La transparencia durante la ejecución del Plan Parcial es fundamental, así como el conocimiento y la participación ciudadana. Del mismo modo, se valora la colaboración entre diferentes entidades y niveles de gobierno para alcanzar un resultado óptimo y efectivo. Se relaciona con la meta *16.6: Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas;* así como con la meta *16.7: Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades* y *16.10: Garantizar el acceso público a la información y proteger las libertades fundamentales, de conformidad con las leyes nacionales y los acuerdos internacionales.*

ODS 17. Alianzas para lograr los objetivos

Durante la redacción y ejecución del Plan Parcial, es primordial la colaboración entre el gobierno local, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y la propia comunidad para compartir los conocimientos y recursos a favor del desarrollo sostenible. Esto está altamente relacionado con la meta *17.17: Fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas.*