

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/08442 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación de la modificación puntual número 2 de las normas subsidiarias de Fontanars dels Alforins. Expediente: 3358508.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de mayo de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 30 de junio de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación Puntual n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Fontanars dels Alforins (en adelante, la Modificación), relativa a regulación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable del término municipal, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Ayuntamiento, según consta en la Memoria de la Modificación, ha realizado el trámite de consulta pública previa, de conformidad con el artículo 51 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 (en adelante, TRLOTUP), durante los días comprendidos entre el 03/04/2023 y 05/05/2023, exponiendo la documentación en el portal web del ayuntamiento, no habiéndose recibido ninguna observación al respecto.

El Ayuntamiento, mediante Decreto de la Alcaldía de 23/11/2023, solicitó al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (en adelante, el STUV) el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 17/12/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE), en sentido favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21/02/2025, sometió a información pública la Modificación, de acuerdo con el art. 55 del TRLOTUP. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV n.º 10073 de 25/03/2025, en la Sede Electrónica del Ayuntamiento y en el diario "Levante El Mercantil Valenciano", de 04/04/2025. Durante el periodo de exposición pública no se presentaron escritos de alegaciones ni sugerencias, según certificación municipal de fecha 30/09/2025.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30/09/2025, aprobó provisionalmente la Modificación.

En fecha 16/10/2025, el Ayuntamiento presentó la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación en la Plataforma Urbanística Digital. Tras analizar la documentación remitida por el Ayuntamiento, el STUV requirió al Ayuntamiento para que presentara correctamente la documentación. En fecha 15/12/2025, el Ayuntamiento ha completado la documentación del expediente administrativo.

En fecha 04/05/2026, el Ayuntamiento presenta documentación de subsanación de las observaciones indicadas en varios informes sectoriales, que se citan más adelante.

SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, fichas de zona, planos de ordenación, informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia, informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica. También incorpora el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y sus estudios complementarios.

TERCERO. El municipio de Fontanars dels Alforins se sitúa al sur de la provincia de Valencia, al oeste de la comarca de La Vall d'Albaida. El término tiene una superficie de 74,69 km² y 951 habitantes (INE, 2023), limita al norte con los términos de Moixent y La Font de la Figuera, al este con Ontinyent, al sur con Beneixama y el Camp de Mirra y al oeste con Villena.





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

Gran parte de este territorio se encuentra bajo la protección ZEPA Els Alforins. En el término municipal de Fontanars del Alforins se encuentran los Montes de Utilidad Pública V010 "Solana del Este", V011 "Solana del Oeste" y V012 "La Umbría", todos ellos propiedad de la Generalitat y gestionados por esta; además, numerosas vías pecuarias recorren el municipio (Vereda de la Safra, Vereda de la Pebra, Vereda de Cubelles, Azagador de Fontanars al Moro, Azagador del Caldero, Azagador de Guerola y Azagador de Colomé).

Los valores ambientales y los usos tradicionales implantados en el municipio, por ejemplo, las bodegas, configuran un paisaje de gran valor, característico de la comarca y que representa el apoyo de otros valores ambientales como la flora y la fauna.

Entre los usos tradicionales rurales en el término municipal cabe citar un buen número de bodegas, y con anterioridad almazaras y corrales (de los que quedan abundantes restos), así como numerosas heredades, que combinaban los usos residenciales de aparceros y terratenientes con las instalaciones para uso agrícola, y hornos de cal y cerámicos. Aunque parte de estas construcciones vinculadas a actividades agropecuarias y preindustriales han quedado en desuso, se mantiene una parcelación y estructura de propiedad, con cultivos y arboledas en una topografía alomada, que han configurado un paisaje de elevado valor, característico de la comarca y soporte de otros valores ambientales, como la fauna y vegetación del área, que se considera deben mantenerse.

No se conocen obras programadas, planificadas o en trámite de proyectos de instalaciones de plantas fotovoltaicas ni líneas de evacuación que afecten al municipio de Fontanars dels Alforins; únicamente existe un expediente de 2009 para la implantación de plantas solares fotovoltaicas mediante Declaración de Interés Comunitario (DIC) por parte del promotor MASBER SOLAR, S.L. en el polígono 18, parcela 27, que no se llegó a ejecutar.

En cuanto a los parques eólicos, la totalidad del municipio se encuentra dentro del ámbito de la Zona 13 del Plan Eólico de la Comunitat Valenciana (PECV), aprobado mediante Acuerdo de 26/07/2021, del Gobierno Valenciano. En consecuencia, la implantación de las instalaciones de potencia superior a 3 MW se regulará por lo dispuesto en la PECV y solo en los ámbitos que este autoriza. En este sentido, esta Modificación se limita a la regulación de generación de energía eólica de potencia igual o inferior a 3 MW destinada al autoconsumo, dado que esta modalidad está excluida del ámbito sustantivo de aplicación del PECV. Por ello, cuando en la Modificación se hace referencia al uso de generación de energía eólica, ha de entenderse que únicamente se está regulando el de potencia igual o inferior a 3 MW. No existe ningún parque eólico en funcionamiento ni en tramitación.

CUARTO. El objeto de la Modificación es la regulación de los usos compatibles en suelo no urbanizable (en adelante, SNU), adaptando la normativa a las actuales demandas y valores ambientales del territorio, en especial teniendo en cuenta los nuevos usos como las explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables, que requieren también una regulación actualizada. Se mantiene la clasificación y zonificación del suelo de las normas subsidiarias, delimitándose los siguientes ámbitos:

a) ZRC-AG Zona Rural Común Agropecuaria, denominada "agrícola" en el plano de clasificación del suelo de las normas urbanísticas. Su ámbito se corresponde en parte con el LIC-ZEC y la ZEPA de "Els Alforins", e incluye el núcleo de Cases de Vidal.

b) ZRP-NA Zona Rural Protegida Natural, denominada "monte protegido" en el plano de clasificación del suelo de las normas urbanísticas. Su ámbito se corresponde con las áreas de monte de la Serra Grossa (al Norte) y la Serra de L'Ombria (al sur). Está clasificada





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

mayoritariamente como suelo forestal en el PATFOR, en parte catalogada como monte de utilidad pública¹ y pertenece al ámbito de la LIC-ZEC y ZEPA de “Els Alforins”.

La Modificación tiene como finalidad conservar los valores ambientales en el suelo rural de Fontanars dels Alforins, adecuar los usos, los parámetros urbanísticos y las condiciones para su implantación a la legislación actual y conservar las actividades tradicionales y los recursos para mantener la calidad de vida de la población. En este sentido, las normas urbanísticas incorporan medidas para facilitar los usos agrícolas tradicionales, la conservación del paisaje y la restauración de espacios afectados por aprovechamientos históricos de rocas industriales y construcciones de interés patrimonial.

En síntesis, esta modificación implica la derogación de las Normas Subsidiarias en la parte que regulan el suelo no urbanizable, manteniendo la clasificación y zonificación establecida en estas, sin alterar el modelo territorial. La infraestructura verde se grafía en el plano OE-1 y se regula en las normas urbanísticas de la Modificación, en el artículo 14. En cuanto al paisaje, se establece su regulación en las normas urbanísticas respecto a cada uno de los usos que se regulan.

El artículo 18 de las normas urbanísticas regula los usos en la ZRC-AG considerando, como dominante, el agrícola. Y en el artículo 20 de las normas urbanísticas se regulan los usos en la ZRP-NA considerando, como dominante, el forestal.

De esta regulación se destaca que en la ZRC-AG, respecto a los usos industriales, solo se refiere a las actividades de transformación o comercialización de productos de sector primario (art. 211.e.2 del TRLOTUP) y que en la ZRC-NA no se admite ningún uso industrial. Respecto a los usos turísticos, se consideran compatibles con mayor amplitud de supuestos en la ZRC-AG, limitando este uso en ZRC-NA a los campamentos de turismo e instalaciones de carácter turístico. En esos dos ámbitos se considera, como uso permitido de explotación de canteras, únicamente el relativo a la extracción de recursos hidrológicos. Finalmente, se establecen los usos no permitidos.

Según la Memoria, con carácter general, entre otros, en ambas zonas, se consideran como usos no autorizables, la ganadería intensiva, las plantas solares o eólicas que suponen nueva ocupación del suelo, las actividades industriales no vinculadas a las agroalimentarias o las plantas de tratamiento de residuos no vinculadas a las actividades agrícolas y el estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados.

Por otra parte, se consideran permitidas, por su potencial para contribuir a la sostenibilidad y calidad de vida locales, las siguientes: las explotaciones agrícolas, ganaderas extensivas y forestales, el aprovechamiento de recursos hidrológicos, la producción de energía renovable asociada a actividades permitidas, las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, como bodegas o almazaras, o las actividades vinculadas al turismo de goce de la naturaleza.

En cuanto a la **generación del uso de energía renovable**, en ambas zonas, se consideran usos permitidos la generación de energía renovable con las condiciones señaladas en el artículo 3.5 de las normas urbanísticas. Asimismo, este artículo incorpora medidas para mitigar los impactos ambientales y paisajísticos de este uso e incluye en la regulación los elementos de almacenamiento de energía que requieran.

¹ En la zona rural protegida natural se localizan los montes de utilidad pública V010 denominado “Solana del Este”, V011 denominado “Solana del Oeste” y V012 “La Umbria”, todos propiedad de la Generalitat y gestionados por esta.





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

Respecto a la generación de **energía solar**, se permiten los siguientes dos supuestos:

1. El autoconsumo en la propia parcela o para comunidades energéticas locales (autoconsumo compartido), vinculadas a usos permitidos, pudiendo conectarse a la red eléctrica a los efectos de recibir o volcar excesos o defectos de energía.
2. En edificaciones existentes conforme al planeamiento, siempre que el uso principal de la parcela no sea la producción de energía.

En el supuesto de energía solar, en suelo forestal o terrenos de cultivos de capacidad agrológica elevada, las instalaciones han de ubicarse en edificaciones existentes conforme a planeamiento.

En el caso de generación de **energía eólica**, se permiten los siguientes supuestos:

1. Los previstos en el Plan Especial para la ordenación de la zona eólica 13 del PECV.
2. Las de potencial total menor o igual a 3MW, excluidas del PECV, para autoconsumo en la propia parcela o para comunidades energéticas locales (autoconsumo compartido), asociados a usos permitidos, pudiendo conectarse a la red eléctrica.

Destaca la inclusión de redes viarias no motorizadas conectando el casco urbano con las principales áreas recreativas próximas a él (camí de les Piles y camí del Parterre), con el núcleo de Cases de Vidal y con la ciclo-ruta CR-V65, fomentando la movilidad y el turismo sostenibles, así como el disfrute del territorio y modos de vida saludables en la población.



Plano OE-2 Clasificación del suelo





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

QUINTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes:

- **15/04/2026:** condicionado del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio.**
- **11/03/2025:** favorable del **Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000**, que se remite a la resolución de la Dirección General de Medio Natural y Animal, de 21/03/2024, de valoración preliminar de repercusiones sobre la Red Natura 2000.
- **20/05/2025:** con recomendaciones, del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**, en materia de energía.
- **01/08/2025:** favorable del **Instituto Valenciano de la Competitividad.**
- **08/10/2025:** favorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de paisaje e infraestructura verde.
- **17/12/2025:** favorable del **Servicio de Caza y Pesca.**
- **22/12/2025:** sin consideraciones, del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**, en materia de industria.
- **07/01/2026:** favorable de la **Diputación de Valencia**, en materia de carreteras.
- **07/01/2026:** con observaciones, de la **Dirección General de Turismo.**
- **28/01/2026:** sin consideraciones, del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**, en materia de minas.
- **01/04/2026:** favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de cumplimiento de la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana**, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV).
- **23/04/2026:** con observaciones, del **Servicio Territorial de Agricultura.**
- **23/04/2026:** condicionado del **Servicio Territorial de Medio Ambiente**, en materia forestal.
- **24/04/2026:** favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar.**
- **08/05/2026:** favorable del **Servicio de Planificación**, de la Dirección General de Transporte Terrestre.

El STUV solicitó informe a la **Dirección General de Producción Agrícola y Ganadera**, que no se ha emitido hasta la fecha.

En relación con el informe en materia de patrimonio cultural, se han realizado las siguientes actuaciones:

- **29/05/2025:** el Ayuntamiento solicita informe a la **Dirección General de Patrimonio Cultural.**
- **04/05/2026:** el Ayuntamiento presenta documentación de subsanación respecto a un informe del Servicio Territorial de Cultura de Valencia, de fecha 24/04/2026, que no consta en el expediente administrativo que se instruye en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.
- **05/05/2026:** informe desfavorable del **Servicio Territorial de Cultura de Valencia.**
- **07/05/2026:** solicitud de informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia al Servicio Territorial de Cultura de Valencia, respecto a las subsanaciones de informes





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

sectoriales aportada por el Ayuntamiento en fecha 04/05/2026. No se ha emitido informe respecto a esta solicitud.

SEXTO. La sentencia dictada en fecha 21/07/2022 por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el procedimiento ordinario 1- 000301/2019, declaró nulo el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia por el que se aprobó el Plan General de Fontanars dels Alforins. Como consecuencia, el planeamiento anterior del municipio está vigente.

El planeamiento urbanístico vigente de Fontanars dels Alforins son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20/06/1981. La Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 02/02/2006, califica el SNU como SNU común genérico (SNUC) y SNU de protección forestal (SNUF), manteniendo su delimitación.

Por otra parte, se está tramitando simultáneamente a esta Modificación el Plan especial del núcleo rural tradicional de Cases de Vidal, conforme al artículo 231 bis del TRLOTUP, ubicado en SNU, para dotarlo de las condiciones adecuadas para mejorar la calidad de vida en el conjunto de viviendas que lo conforman, manteniendo la clasificación del suelo.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2026, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que el inicio del procedimiento se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la normativa reguladora de los usos en SNU, por tanto, según el art. 21.1.g) del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. De este modo, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

El art. 60 del TRLOTUP establece, en su apartado 1, lo siguiente: *“El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento”; y el apartado 3 del mismo artículo determina lo siguiente: “Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario (...)”.* Por lo que, de acuerdo con el artículo 60 del TRLOTUP, el informe en materia de ganadería, que se solicitó el día 15/12/2025 y se reiteró el día 23/03/2026, habiendo transcurrido más de cuatro meses, se entiende emitido en sentido favorable.





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

El IATE se acordó por la Comisión de Evaluación Ambiental celebrada con fecha 17/12/2024, publicándose en el DOGV n.º 10347 de 21/04/2026, por lo que está vigente, de conformidad con el artículo 53.7 del TRLOTUP.

CUARTO. En el IATE emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sentido favorable, se incluyen unos condicionantes (transcritos en letra cursiva), cuyo cumplimiento se analiza a continuación.

- Se aplicarán las modificaciones y correcciones planteadas en el apartado E.1 del presente informe.

En este apartado E.1 se considera que ha de clarificarse la redacción para que pueda interpretarse mejor qué tipo de instalaciones están permitidas y no permitidas. La aclaración consta en el documento "Doc.006.04 documentación con eficacia normativa consulta fase municipal" y se considera correcta. Esta cuestión se regula en los artículos 18 y 21 de las normas urbanísticas de la Modificación.

- La modificación deberá coordinarse con el Plan Especial del núcleo rural tradicional de Cases de Vidal actualmente en tramitación (Expte.: 146/2024/EAE).

El Plan Especial no establece los usos urbanísticos en su ámbito, sino que su finalidad es facilitar la rehabilitación del núcleo de Cases de Vidal. La regulación de los usos compatibles en este núcleo rural tradicional serán los establecidos en esta Modificación. Por tanto, queda garantizada la coordinación entre estos dos instrumentos urbanísticos.

- Se deberán tener en cuenta las consideraciones expuestas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de València en su informe de 14 de agosto de 2024 y, en especial, deberá justificar adecuadamente la prohibición absoluta de instalaciones de generación de energía solar en Suelo No Urbanizable.

Las consideraciones de este informe se han incorporado a la versión final de la Modificación. En concreto, se ha indicado en la Memoria que el Ayuntamiento realizó el trámite de consulta pública previa; se ha incorporado una disposición derogatoria de las normas urbanísticas que regulan el SNU; la documentación de la Modificación es la exigida en el artículo 34 del TRLOTUP; se incorporan a la documentación gráfica las afecciones sectoriales (plano OE--); se ha modulado la prohibición absoluta en SNU del uso de generación de energía solar; se ha resuelto la contradicción en la regulación del uso extractivo, indicándose en la normas urbanísticas que solo es compatible el relativo a extracción de recursos hidrológicos.

Asimismo, la justificación de la regulación de las energías renovables en la Modificación consta en el documento "Doc.006.04 documentación con eficacia normativa consulta fase municipal", aclarando que no se realiza una prohibición absoluta de este uso y que la regulación se fundamenta en la consideración de los estudios ambientales que incorpora este instrumento urbanístico.

Respecto a las actividades mineras, el órgano sectorial competente ha realizado un informe sin condicionantes, entendiéndose emitido en sentido favorable, según el artículo 60.3 del TRLOTUP.

- Dado que la propuesta de modificación sustituye a las NN.UU. vigentes en lo referido al Suelo No Urbanizable, se deberá incluir una disposición que derogue el capítulo IX de las normas existentes.





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

Se ha incluido en las normas urbanísticas de la Modificación dicha disposición.

- La versión preliminar del plan deberá ajustarse al contenido del artículo 34 del TRLOTUP y aportar: Planos de ordenación; Ficha de zona; Informe de Sostenibilidad Económica; Estudio de Perspectiva de Género.

Se ha incorporado la documentación indicada en la documentación de la Modificación.

- Se atenderán las consideraciones del informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio de 26 de noviembre de 2024 respecto a las zonas inundables y otros riesgos.

Se ha emitido informe por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio y sus consideraciones han sido incorporadas correctamente en la versión final de la Modificación, según consta en la justificación presentada por el Ayuntamiento a estos efectos, con fecha 20/04/2026.

- Se incorporarán las consideraciones y se subsanarán los requerimientos expuestos en el informe conjunto de los Servicios de Paisaje y Planificación Territorial. Previamente a la aprobación definitiva deberá obtenerse un informe favorable de los mencionados departamentos.

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Paisaje y por el Servicio de Planificación Territorial, en las materias de paisaje e infraestructura verde.

- Se estima que el autoconsumo sería admisible en todo el suelo no urbanizable siempre que estuviera ligado a su ubicación en cubiertas existentes en terrenos forestales y en terrenos de cultivos de capacidad agrológica elevada y siempre ligado a usos permitidos de acuerdo con el planeamiento vigente. En el resto de los terrenos de cultivo y no forestales el autoconsumo tendría las restricciones del Decreto-ley 14/2020 y en los de capacidad de uso agrológica elevada deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones: o Estar ligadas a los usos permitidos en el tipo de suelo en el que se encuentren de acuerdo con el vigente planeamiento. o Ubicarse sobre cubierta siempre que sea posible y sólo ocupar terrenos que no sean cubierta cuando sea imprescindible, que serán terrenos agrícolas y con ocupación de la mínima superficie imprescindible justificadamente.

Este condicionante se ha cumplido incorporando en las normas urbanísticas de la Modificación las condiciones de este uso en terrenos forestales y de cultivo de capacidad agrológica elevada, entre otros, en los artículos 3.5 y 18.3 y 21.3 de las normas urbanísticas.

- Deberá de tener en cuenta la normativa a aplicar en cuanto al terreno forestal, montes de utilidad pública y vías pecuarias.

Las normas urbanísticas han considerado la normativa indicada.

- Se atenderán las observaciones planteadas por el Servicio de Caza y Pesca en su informe de 30 de enero de 2024.

Se ha emitido informe condicionado por el Servicio de Caza y Pesca y sus consideraciones se han incorporado a la Modificación.

- Previamente a la aprobación definitiva deberá obtenerse informe de los departamentos competentes en Energía y Minas y en Producción Agrícola y Ganadera.

Se ha emitido informe en materia de energía y minas, y las consideraciones de estos informes, en términos generales, han sido incorporadas correctamente en la versión final de la Modificación. Asimismo, como se ha justificado anteriormente, se entiende emitido informe favorable de la Dirección General de Producción Agrícola y Ganadera. El Ayuntamiento ha presentado, en fecha 04/05/2026, subsanaciones respecto al informe del Servicio Territorial de Agricultura de fecha 23/04/2026. Se ha verificado que con esta documentación quedan subsanadas las observaciones relativas a las excepciones de las Unidades Mínimas de Cultivo,





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

la referencia correcta al art. 219.1 del TRLOTUP, la eliminación de condiciones relativas a los informes en materia de agricultura en las actuaciones en suelo no urbanizable, la eliminación de la referencia al insecticida DDT y la compatibilidad de las instalaciones fotovoltaicas de autoconsumo para bombeo de agua en pozos de riego.

A la vista de lo anteriormente analizado, se consideran cumplidos los condicionantes establecidos en el IATE.

QUINTO. La regulación propuesta del SNU pretende preservar los valores ambientales y los usos tradicionales, que favorecen la sostenibilidad del suelo y la calidad de la vida local de los vecinos. Entre los usos y aprovechamientos en el SNU recogidos en el artículo 211 del TRLOTUP que se propone permitir, destacan las explotaciones agrícolas, ganaderas extensivas y forestales (tradicionales en el municipio como prueba el abundante patrimonio etnológico rural que se catalogó), y las cinegéticas, piscícolas o similares, propias del suelo rural.

Se analizan a continuación los informes sectoriales emitidos en el procedimiento, que incorporan consideraciones u observaciones. En cuanto al informe del **Servicio Territorial de Medio Ambiente**, en materia forestal y de vías pecuarias, las normas urbanísticas regulan las citadas afecciones, entre otros, en los artículos 11, 14 y 15. No obstante, el citado informe indica que “la legislación a la que hace referencia se encuentra actualmente derogada en parte, por lo que resulta necesario actualizar dicha legislación”. El Ayuntamiento ha presentado, en fecha 04/05/2026, subsanaciones respecto a este informe; y se ha verificado que se ha corregido la documentación, recogiendo la actualización de la legislación en vigor en materia forestal.

Las condiciones del informe del **Servicio de Caza y Pesca** no son de naturaleza urbanística que deban incluirse en un planeamiento general, ya que se refieren a la sobrepoblación de conejo y jabalí y a la fuga de especies de las instalaciones.

El informe en materia de **energía** realiza unas consideraciones de carácter genérico, relativas a las infraestructuras energéticas. Al respecto, se ha comprobado que en los planos OE- 4 y OE-6 se grafían las líneas de alta tensión, cuya normativa genérica se cita en el artículo 15.7 de las normas urbanísticas. No obstante, las consideraciones de este informe sectorial exceden el objeto de este instrumento urbanístico. En este sentido, de acuerdo con el artículo 60 del TRLOTUP, “los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación”.

En cuanto al informe en materia de **turismo**, no realiza observaciones, aunque indica que “las actividades terciarias turísticas deberán ajustarse a las tipologías de la normativa sectorial turística constituida por la citada LTOH, y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana”. El Ayuntamiento ha presentado, en fecha 04/05/2026, subsanaciones respecto a este informe; y se ha verificado que se incluye la citada condición.

En cuanto al informe de **riesgos en el territorio**, las consideraciones expresadas en este informe constan incorporadas en el artículo 11.5 de las normas urbanísticas de la Modificación y en el plano OE-5 (riesgos de inundación). Asimismo, en esta documentación normativa se incorporan medidas sobre prevención de riesgos naturales o inducidos, con medidas de protección frente a la erosión, el deslizamiento e incendios.

Por otra parte, del informe de la **Confederación Hidrográfica del Júcar** se destaca que “a efectos de garantizar la no interferencia en el régimen de corrientes se justificará que las actuaciones que se lleven a cabo como consecuencia de la aprobación de la Modificación no suponen la ejecución de construcciones vulnerables en la zona de flujo preferente de los cauces afectados” y que cada una de estas actuaciones deberán ser informadas previamente por la





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

Confederación. Ambas consideraciones constan incorporadas en las normas urbanísticas de la Modificación, concretamente en el artículo 15.f).9 y en el artículo 11.5.b), respectivamente.

SEXTO. En materia de patrimonio cultural, la propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, celebrada el día 06/05/2026, recogió lo siguiente: *“En materia de **patrimonio cultural**, se establece la necesidad de realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa a las actuaciones de transformación de suelo, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos o elementos de valor cultural no catalogados (art. 1.5 de las normas urbanísticas). De estas determinaciones en materia de patrimonio cultural, se decide en la Comisión Informativa de Urbanismo dar traslado al Servicio Territorial de Cultura”.*

En cumplimiento de esta propuesta, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura de Valencia el día 07/05/2026, adjuntando la documentación presentada por el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins en respuesta a informes sectoriales emitidos; entre esa documentación hay subsanaciones en materia de patrimonio cultural. No se ha recibido contestación a esta solicitud de informe.

La representante, en la Comisión Territorial de Urbanismo, de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano manifiesta que, en lo que se refiere a la disciplina de arquitectura, la Modificación de las Normas Subsidiarias no ha incluido el análisis del patrimonio arquitectónico que tiene valores a proteger. Indica que no hay fichas de los bienes con valores patrimoniales y no hay catálogo en el que se analicen y se protejan esos valores. Por ello, considera que el patrimonio cultural está desprotegido. Informa que se han puesto en contacto con el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins para requerir esa documentación y, hasta la fecha, no se ha aportado.

El ponente del expediente en la comisión manifiesta que se trata de una modificación de las Normas Subsidiarias del año 1981 cuyo objeto es la regulación de usos en el suelo no urbanizable y no un Catálogo de bienes y espacios protegidos.

La citada representante mantiene que con esta modificación se está afectando al patrimonio cultural, emite informe desfavorable y hace constar expresamente su voto en contra de la aprobación definitiva de la Modificación, puesto que va en contra de la protección de los valores arquitectónicos.

En la comisión está presente el Alcalde del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, D. Julio Biosca Llin, de conformidad con lo previsto en el art. 17.2 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat. Manifiesta que el Ayuntamiento tiene la voluntad de proteger los valores agrícolas, paisajísticos, ambientales y arquitectónicos que tiene el municipio. Ante la situación de anulación del Plan General del año 2019 y la vuelta a unas Normas Subsidiarias del año 1981, el Ayuntamiento ha planteado 3 expedientes: la modificación de la regulación de usos en el suelo no urbanizable, para impedir la implantación de actividades que puedan perjudicar los valores indicados; un Plan Especial para la ordenación de un núcleo rural tradicional como es el núcleo de Cases de Vidal; y un Catálogo para la puesta en valor y protección del patrimonio cultural. Con ello, hay una voluntad inequívoca del Ayuntamiento de proteger el territorio. La Modificación de las Normas Subsidiarias que se analiza es la que tiene como finalidad proteger el territorio frente a la implantación de actividades según unas normas completamente desfasadas, del año 1981. La protección de los valores de patrimonio cultural se instrumenta mediante el Catálogo de bienes y espacios protegidos que ya se ha presentado para su tramitación e informa que ya ha habido conversaciones entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Patrimonio Cultural para completar el Catálogo. Finaliza su intervención





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

manifestando la clara voluntad del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins de poner en valor su territorio mediante las tres actuaciones que se han indicado.

La representante de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano interviene para indicar que se ha emitido informe desfavorable que se remitió al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

Puesto que se tienen que verificar todos los trámites de solicitud y emisión de informes y reflejarlos en el acuerdo que pone fin al expediente, se hace la remisión, en este punto, al antecedente de hecho quinto, en el que se recogen esos trámites del expediente. Del informe del Servicio Territorial de Cultura de Valencia, de fecha 05/05/2026, se destaca lo siguiente:

“Desde la disciplina arquitectónica, el documento persigue, entre otros, los siguientes objetivos específicos:

- *Incorporar determinaciones no contempladas en el planeamiento vigente, estableciendo condiciones precisas para la edificación que eviten actuaciones que alteren el carácter rural del entorno. En este sentido, se propone limitar las nuevas construcciones a tipologías aisladas, sobre parcelas de grandes dimensiones, y regular parámetros urbanísticos adecuados —tales como separaciones a lindes, caminos y suelos urbanizados, ocupación máxima y volumen edificable— así como exigir dotaciones mínimas de servicios, con el fin de garantizar su correcta integración paisajística y minimizar los impactos ambientales.*
- *Definir criterios para la reutilización, rehabilitación y puesta en valor del patrimonio edificado existente, mediante regulaciones detalladas aplicables a construcciones e instalaciones vinculadas a los usos admitidos.*
- *Ordenar la infraestructura verde y las dotaciones de la red primaria, incorporando itinerarios no motorizados que contribuyan a la conectividad territorial y fomenten la movilidad sostenible.*
- *Establecer, en las zonas rurales comunes y especialmente protegidas, la exigencia de prospecciones patrimoniales previas a cualquier intervención que pueda afectar a bienes o restos de interés cultural.*
- *Regular el encaje territorial y paisajístico de las instalaciones de energías renovables, en particular las plantas fotovoltaicas, atendiendo al creciente interés por su implantación y a su potencial impacto sobre el paisaje rural.*

No obstante, con relación al documento con eficacia normativa, la propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias se limita a establecer determinaciones de aplicación exclusiva al Núcleo Rural Tradicional de les Cases de Vidal, sin extender su ámbito regulador al resto del territorio municipal.

Asimismo, se elimina cualquier referencia al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, como consecuencia de su falta de aprobación definitiva. No obstante, y al margen de dicha circunstancia, se considera necesario que, con carácter general, se incorporen determinadas previsiones normativas y criterios de protección orientados a la preservación de los valores patrimoniales existentes en el ámbito rural.

En este sentido, el territorio alberga un importante conjunto de construcciones diseminadas con interés patrimonial, integrado por numerosas heredades tradicionales que combinaban los usos residenciales vinculados a agricultores y terratenientes con instalaciones agrícolas asociadas, entre las que destacan un elevado número de bodegas, almazaras y corrales, así como hornos de cal y hornos cerámicos, testimonios materiales de las formas históricas de ocupación y explotación del medio rural

Estas edificaciones constituyen un patrimonio arquitectónico y etnológico de notable valor, cuya conservación resulta coherente con los principios y objetivos de protección establecidos en la Ley 4/1998, por lo que se estima oportuno articular mecanismos normativos básicos que eviten su degradación, alteración o desaparición, aun en ausencia de un catálogo formalmente aprobado.





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

CONCLUSIONES

A la vista de la documentación analizada, de los antecedentes obrantes en el expediente y de las consideraciones formuladas, no procede informar favorablemente la propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Suelo No Urbanizable (NN. SS. SNU) de Fontanars dels Alforins, suscrita por D. José Luis Calabuig Ortuño con fecha 17 de febrero de 2025, en tanto no se subsanen las observaciones y deficiencias señaladas en el presente informe”.

Por otra parte, como constatación de lo manifestado por el Alcalde de Fontanars dels Alforins, se ha comprobado que en fecha 30/01/2026 se inició el expediente de aprobación del Catálogo de protecciones de Fontanars dels Alforins, Sección de Patrimonio Cultural, y se solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura de Valencia el día 29/04/2026. No se ha emitido informe en respuesta a esta solicitud, y en el informe del Servicio Territorial de Cultura de Valencia de 05/05/2026 respecto a la Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias no se tiene en cuenta que el Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins ya ha realizado y presentado la valoración de bienes y espacios protegidos mediante la presentación de un Catálogo, referido a la Sección de Patrimonio Cultural, que abarca la totalidad del término municipal, incluido el suelo no urbanizable.

SÉPTIMO. En síntesis, la Modificación establece los usos en SNU y es consecuente con la puesta en valor del paisaje, los valores ambientales como la fauna y la vegetación del medio natural, y los usos tradicionales característicos del municipio, y todo ello con la finalidad de preservar el suelo. Además, prioriza la rehabilitación del patrimonio rural existente y la conservación del paisaje, limitando nuevas viviendas con el fin de evitar un aumento del suelo sellado y unas edificaciones ajenas al paisaje agrícola característico.

Así, la regulación de usos que establece la Modificación en SNU facilita la implantación de los agrarios y vinculados a los usos tradicionales sostenedores del territorio, y limita aquellos que ponen en riesgo sus cualidades ambientales. En este sentido, este instrumento urbanístico contribuirá a mantener el carácter de núcleo rural de Fontanars dels Alforins, con sus valores ambientales y paisajísticos tradicionales, reforzando la economía local basada en la agricultura y el atractivo del área para el turismo y lugar de residencia, limitando la implantación de actividades con elevados impactos ambientales y paisajísticos, mejorándose así la calidad de vida de sus vecinos.

Entre las medidas que se incorporan a la Modificación cabe destacar las dirigidas a facilitar los usos agrícolas tradicionales, la conservación de sus valores de especial interés ambiental y paisajístico y la restauración y puesta en uso de sus elementos de interés patrimonial, recogidos en su Infraestructura verde.

Asimismo, con la finalidad de mitigar la presión sobre la segunda residencia, se prioriza la rehabilitación del patrimonio rural existente y la conservación de los patrones del paisaje, limitando nuevas viviendas a parcelas de tamaño medio o grande, manteniendo una densidad de habitantes baja y dirigiendo la oferta residencial al casco urbano.

Desde la perspectiva de la energía solar, cabe destacar el fomento de las comunidades energéticas, promoviendo la implantación de instalaciones en edificaciones existentes e integradas en sus construcciones.

Así pues, como valoración global, la Modificación es coherente con los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias y no altera la clasificación ni zonificación del SNU, evitando afecciones a los valores que motivan sus protecciones. Por todo ello, se valora positivamente la Modificación, y ha quedado justificado que la Modificación, tras más de 3 años de tramitación del expediente, que se inició el día 03/04/2023, tiene como finalidad la de actualizar la regulación de usos en el suelo no urbanizable con la finalidad de impedir implantaciones permitidas en unas normas del año 1981 completamente desfasadas, que todas





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

las actuaciones en suelo no urbanizable en desarrollo de esta regulación de usos serán objeto de la correspondiente licencia o declaración de interés comunitario en la que se analizarán las afectaciones sectoriales y que el Ayuntamiento ha elaborado un Catálogo de protecciones de patrimonio cultural que abarca todo su término municipal.

OCTAVO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de mayo de 2026, con el voto en contra de la representante de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Fontanars dels Alforins.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

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

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

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 17/12/2024 emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) y se publicó en el DOGV n.º 10347 de 21/04/2026. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

[Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana](#)





Fontanars dels Alforins. Modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias

Expte. 3358508-AP

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento - RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación Puntual n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Fontanars dels Alforins ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46124-1003.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.

1. Normas Urbanísticas.

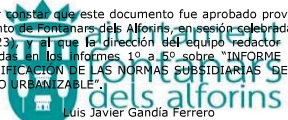
2. Fichas de Zonas en Suelo No Urbanizable.

3. Planos de Ordenación.

EQUIPO REDACTOR:

Dirección	JOSÉ LUIS CALABUIG ORTUÑO	Arquitecto
Colaboraciones	VICTORIA CALABUIG AGUILAR	E. Arquitectura

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins, en sesión celebrada el día 30.09.2025 (Expediente 187/2023), y al que la dirección del equipo redactor ha incorporado las subsanaciones incluidas en los informes 1º a 6º sobre "INFORME TRAS EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE".


Luis Javier Gandía Ferrero
Secretario del Ayuntamiento de Fontanars dels Alforins



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 1. OBJETO Y APLICACIÓN.
- Artículo 2. PARCELACIONES.
- Artículo 3. CONDICIONES DE LOS DIFERENTES USOS.
- Artículo 4. CONDICIONES AMBIENTALES.
- Artículo 5. VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA.
- Artículo 6. ANUNCIOS Y CARTELES.
- Artículo 7. RESIDUOS.
- Artículo 8. TENDIDOS DE INSTALACIONES.
- Artículo 9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.
- Artículo 10. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- Artículo 11. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.
- Artículo 12. PROTECCIÓN DE CAVIDADES.
- Artículo 13. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.
- Artículo 14. INFRAESTRUCTURA VERDE.
- Artículo 15. AFECCIONES SECTORIALES.
- Artículo 16. DOTACIONES DE RED PRIMARIA.

Sección 1ª. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG).

- Artículo 17. OBJETO Y APLICACIÓN.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 18. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 19. CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS.

Sección 2ª. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA).

Artículo 20. OBJETO Y APLICACIÓN.

Artículo 21. RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 22. CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS.

DISPOSICIÓN FINAL.

Anexo I. ABREVIATURAS Y SIGLAS.

**Anexo II. FICHAS RESUMEN DE USOS Y PARÁMETROS
URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 1. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. La presente reglamentación se aplicará a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Fontanars dels Alforins.
2. Está compuesto por las siguientes áreas, delimitadas en el Plano de Clasificación de Suelo, conforme al Anexo IV del TRLOTUP:
 - a) ZRC-AG Zona Rural Común Agropecuaria.
 - b) ZRP-NA Zona Rural Protegida Natural.
3. El Suelo No Urbanizable se deberá utilizar de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en él viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. No cabe reconocer expectativas urbanísticas en él.
4. Las obras, usos o aprovechamientos requerirán los informes y autorizaciones señaladas en la legislación sectorial correspondiente, en particular las actuaciones en zonas afectadas por bienes de dominio público o sus zonas de protección, o por construcciones o instalaciones de interés general. Incluirán informe específico previo de la entidad responsable de los servicios afectados, cuando así se establezca en su normativa. Deberán desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate y en su legislación específica y, cuando estén ubicadas sobre suelo protegido, de la administración competente por razón de la protección, cuando así se establezca en su normativa.
5. Las actuaciones de transformación de suelo requerirán realizar prospección arqueológica, etnológica y paleontológica previa de su ámbito por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV y a la LPHE, para prevenir afecciones a yacimientos no conocidos o elementos de valor cultural no catalogados. Su informe y conclusiones deberán formar parte de la documentación del Programa, incluyendo un Plan de seguimiento de la Actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.
6. Los Programas y Proyectos con los que se desarrollen y concreten las actuaciones previstas en el Plan se condicionan a justificar su viabilidad y garantías de financiación correspondientes. En estos Programas de Actuación deberá identificarse el sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas, y determinarse las indemnizaciones y demás costes de urbanización correspondientes. Se procurará captar las inversiones que puedan atraer las actuaciones propuestas, para que el impacto en el patrimonio personal de los particulares sea el menor posible. En cualquier caso, no se superarán los límites del



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

deber legal de conservación de los edificios. Se procurará la participación de empresas constructoras, especialmente las de rehabilitación por su contribución a la conservación del patrimonio edificado, o prestadoras de servicios urbanísticos, especialmente las de tipo energético, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

7. Si alguna actividad generara problemas no evaluables por los técnicos municipales para el Plan de Seguimiento con los informes de las entidades gestoras de los servicios urbanísticos del municipio, se requerirá al titular de la misma el coste de su evaluación, con la periodicidad que ésta requiera, como condición para su continuidad.

Artículo 2. PARCELACIONES.

1. Los actos de división o segregación de fincas deberán cumplir lo establecido en materia de parcelaciones agrarias, en particular el Art. 16.2 de la LS, el Art. 249 del TRLOTUP, el D 217/99 (de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano) de Unidades mínimas de cultivo, el Título IV de la LEAg y el Título II de la LMEA, y requerirán informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura cuando así venga establecido en la normativa al respecto.
2. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la Unidad mínima de cultivo legalmente establecida, salvo por las excepciones previstas en la normativa referida. A modo orientativo se señala que el mencionado D 217/99 la fija en 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío.

Artículo 3. CONDICIONES DE LOS DIFERENTES USOS.

1. Para todos los usos.

- a) Deberán cumplir las condiciones establecidas en el TRLOTUP para los diferentes usos y sus autorizaciones, en particular en sus Art. 26 y 210 a 225, y lo indicado en este apartado salvo cuando se regule algo más específico para su uso o zona correspondiente.
- b) No se deberán autorizar actividades, instalaciones, construcciones u obras incompatibles con los valores protegidos o con el mantenimiento y sostenibilidad del medio rural, o que desvirtúen los valores ambientales señalados en el presente documento para ellas, o excedan las estrictamente indispensables para su uso, o cuyo emplazamiento en Suelo No Urbanizable no esté justificado frente a otras clases de suelo.
- c) Para cualquier actuación se deberá realizar un análisis visual específico y justificar su ubicación entre las diferentes alternativas viables, dando preferencia a las zonas de menor exposición visual, en especial fuera de los principales accesos a los núcleos de población, y a evitar una implantación desordenada en la parcela, procurando su integración visual y paisajística, y orientando la



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

localización de las construcciones hacia los límites de las parcelas en lugar de zonas centrales que pueden confrontar con el patrón paisajístico existente, conforme a la directriz 52.6 de la ETCV y la Guía metodológica de Estudios de Paisaje, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio.

- d) Se deberán mantener preferentemente los cultivos y la vegetación preexistentes, siendo requisito para su sustitución o eliminación analizar previamente las características del suelo, identificando sus valores (agrícolas, ambientales, naturales, culturales, etc.) y valorando las diferentes alternativas viables.
- e) Al menos la mitad del suelo de las parcelas vinculadas a la actividad deberá mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias, libre de toda construcción o pavimentación, utilizando este espacio para mejorar su integración paisajística.
- f) Las construcciones e instalaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211 del TRLOTUP y las siguientes:
 - 1. Sistema de ordenación: Edificación Aislada.
 - 2. Parcela mínima: 10.000 m² de superficie continua (salvo para construcciones vinculadas al uso agrícola, que podrán justificarla con diferentes parcelas catastrales o registrales), que quedará vinculada al uso aprobado. No computarán ni quedarán vinculados a la actividad los terrenos situados dentro de las zonas de protección de carreteras.
 - 3. Distancia mínima de cualquier tipo de edificación:
 - a) A cualquier linde de parcela: 10 m.
 - b) A ejes de caminos públicos: 15 m.
 - c) A Suelo Urbano o Urbanizable: 500 m.La regulación de distancia de edificación incluye las realizadas bajo el terreno, como balsas de riego, y sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de las normativas sobre carreteras o caminos de dominio público, del TRLOTUP y de la Legislación de Actividades.
Las distancias mínimas motivadas por actividades en su entorno se entienden tanto a las actuales autorizadas como a las que se encuentren en trámite en el momento de la solicitud.
 - 4. Ocupación máxima de parcela (computando únicamente la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y superficies cubiertas): 5%.
 - 5. Número máximo de plantas: II.
 - 6. Altura máxima reguladora (desde el terreno acabado hasta el arranque de la cubierta en cada punto de fachada en su perímetro): 7,00 m. Cuando se justifique por necesidades indispensables para el funcionamiento de la actividad, podrán autorizarse instalaciones descubiertas sobre ella, integradas en el conjunto.
 - 7. Altura máxima de cumbrera, por encima de la altura máxima reguladora: 3,00 m, salvo cuando se justifique una altura superior por necesidades indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 - 8. Deberán contar con los servicios estrictamente precisos para el uso de que se trate, en particular acceso por vial público a la parcela, previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, completa recogida, evacuación y depuración de residuos y aguas residuales, y suministro de energía eléctrica, salvo justificación de su innecesariedad por la actividad a implantar. El coste que



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

podiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del titular de la actividad de que se trate.

- g) La ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, o para la minoración de riesgos ambientales o para la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos, es compatible en todas las Zonas y con las condiciones que requieran para su uso, conforme al Art. 213 del TRLOTUP. En las actuaciones para estos usos, así como las instalaciones complementarias que precisen (como estación de servicio, descansadero, refugio, cobertizos para avistamiento de aves, etc.), se podrá eximir parcial y justificadamente de las limitaciones establecidas para la Zona donde se ubiquen que dificulten o perjudiquen su función de interés general.
- h) Para la reutilización de elementos de valor patrimonial (justificado con su inclusión en un Catálogo de Protecciones), se podrá eximir parcial y justificadamente de los parámetros de estas NNUU, y permitir una ampliación de hasta un 20% de la edificación legalmente construida cuando lo requieran los usos permitidos en ellos, en coherencia con lo establecido en el Art. 219.3 del TRLOTUP.
- i) No podrán realizarse actuaciones en los terrenos sobre los que hubiera obras clasificadas de interés general por la Comunidad Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás actuaciones de modernización de las estructuras agrarias previstas en la LEAg, salvo que se garantice reintegrar a la Administración Autonómica las cantidades invertidas más el interés legal que corresponda, conforme a lo establecido en su Art. 100 y en la Orden de 17 de octubre de 2015 de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación por la que se regula la emisión de informes de carácter territorial y urbanístico.
- j) De acuerdo con el Art. 7.3 de la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, se deberán tener en cuenta las posibles afectaciones a los terrenos que hayan sido objeto de reparcelación como consecuencia del correspondiente procedimiento de reestructuración parcelaria, y los terrenos sobre los que se realicen las obras clasificadas de interés general de la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en esta ley, en tanto no transcurran diez años desde la completa finalización de dichas obras.

2. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares.

- a) Las construcciones e instalaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.a del TRLOTUP y las siguientes:
 - 1. Ocupación máxima de parcela: 2%.
 - 2. Número máximo de plantas: I (II para instalaciones precisas para estas explotaciones, debidamente justificadas).
 - 3. Altura máxima reguladora: 5,00 m (7,00 m para II plantas).
- b) Para el uso agrícola:
 - 1. Se deberán aplicar las Normas del CVBPA y fomentar un eficaz uso de fertilizantes y productos fitosanitarios, evitando especialmente el empleo de



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- abonos con alto contenido de nitratos por su riesgo de contaminación, e insecticidas no biodegradables por su agresividad sobre la fauna.
2. Se deberán promover los sistemas de riego eficientes en las explotaciones de regadío, preferentemente por goteo, subterráneo, microirrigación o aspersión, por la reducción del consumo de agua y del aporte de fertilizantes nitrogenados al medio hídrico que suponen.
 3. Para cambio de cultivos y quema de leñas se deberá cumplir también lo establecido en el punto 3 del Art. 11 de estas NNUU.
 4. Para la autorización de cualquier tratamiento agrícola que implique vertido de productos químicos, se deberá tener en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, y la carga de contaminación al sistema hídrico afectado.
- c) Para el uso ganadero:
1. El uso ganadero extensivo incluye, entre otras actividades, el tradicional, artesanal, pastoreo, corrales y granjas-escuela.
 2. Distancia mínima:
 - a) A cualquier linde de parcela: 20 m.
 - b) A ejes de caminos públicos: 22 m.
 - c) A vivienda en otra parcela: 100 m.
- d) Para el uso cinegético:
1. Se deberá garantizar la seguridad de sus instalaciones frente a fugas de las especies objeto de la explotación, evitando su asilvestramiento en el medio natural.
- e) Las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para actividades de este apartado y sus correspondientes construcciones complementarias que guarden relación con el aprovechamiento, naturaleza o destino de la finca de acuerdo con la legislación al respecto (como casetas de aperos, hornacinas, casetas para contador de riego o luz, cabezal de riego, abonadora, balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos o similares) tendrán la consideración de instalaciones y medios técnicos ordinarios para el uso rústico de las parcelas, no aplicándose los requisitos establecidos para las construcciones en estas NNUU, si se cumplen las siguientes condiciones:
1. Parcela mínima: 2.000 m².
 2. Edificabilidad máxima: 12 m²/t (salvo para el uso invernadero, que no se limita siempre que el suelo no pierda su función productiva desde el punto de vista agronómico, como por ejemplo cubriéndolo con una solera).
 3. Número máximo de plantas: I.
 4. Altura máxima reguladora: 3,00 m (salvo para invernaderos, depósitos elevados o usos similares).
 5. Altura máxima de cumbrera, por encima de la altura máxima reguladora: 1,50 m, salvo cuando se justifique una altura superior por necesidades indispensables para el funcionamiento de la actividad.
 6. Distancia mínima:
 - a) A cualquier linde de parcela: 3 m.
 - b) A ejes de caminos o vías de acceso: 5 m.
 - c) A suelo Urbano o Urbanizable: 100 m.
 7. No se permiten en su interior particiones ni instalaciones, salvo las necesarias para la actividad a la que sirven.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

8. Se deberá procurar su integración paisajística en colores y texturas, conforme a su entorno.

- f) En las zonas donde se permiten las actividades agropecuarias, se permiten las complementarias a ellas que se indican en el Art. 4 de la Ley 5/2019 de Estructuras Agrarias de la Comunitat Valenciana.

3. Vivienda aislada y familiar.

- a) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.b del TRLOTUP y las siguientes:
1. Parcela mínima: 35.000 m² de perímetro ininterrumpido.
 2. Ocupación máxima de parcela: 1%.
 3. Edificabilidad máxima: 500 m²t.
- b) No se admitirá la formación de núcleo de población por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el Art. 211.1.b.5 del TRLOTUP. Se entenderá que se produce formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes supuestos, no aplicables a la rehabilitación para vivienda de edificaciones incluidas en el Catálogo de Protecciones que se apruebe:
1. Exista ya, o cuente con Licencia concedida o en trámite, otra vivienda en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio con centro en la que se proyecta.
 2. Se constate la presencia de edificaciones agrupadas formando calles, plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana, o con instalaciones conjuntas.

4. Actividades extractivas: explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

- a) El único de estos usos permitido en las zonas establecidas es la extracción de recursos hidrológicos.
- b) Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.c del TRLOTUP, en la L.Minas y las que establezca la administración competente en la materia.
- c) La restauración de los espacios afectados y el reciclaje de los materiales empleados se deberá realizar conforme a las condiciones con las que fue aprobada la actividad.

5. Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables.

- a) Únicamente se podrán autorizar, salvo circunstancias particulares que motiven otros criterios y compensen razonablemente a los bienes afectados, si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible sus impactos ambientales y en el paisaje. Se incluyen en lo regulado para estas explotaciones los elementos de almacenamiento de energía que requieran.
- b) Las actuaciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.d del TRLOTUP y las siguientes:
1. Sus Planes y Proyectos deberán analizar pormenorizadamente:
 - a) El impacto territorial que producirían, en particular sobre el paisaje, incluyendo Estudio de Integración Paisajística cuando proceda conforme al TRLOTUP, y las condiciones de recarga de acuíferos, limitando el sellado de suelo al mínimo imprescindible para la actividad y compensándolo con



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- medidas correctoras para recuperar las aguas pluviales y facilitar su infiltración al terreno en la zona.
- b) La funcionalidad de la infraestructura en relación con el medio.
 - c) La necesaria ejecución de otras infraestructuras complementarias.
 - d) La incidencia en las implantaciones urbanísticas existentes o futuras.
 - e) Las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el Proyecto, incluyendo Programa de Implementación que defina su coste, financiación, puesta en práctica, dirección y mantenimiento, con horizontes temporales y económicos, detalles de realización, cronograma, partes responsables de ponerlas en práctica y garantía financiera en cuantía suficiente para asegurar la realización.
2. Cuando se pretendan ubicar explotaciones a menos de 2 Km de otras del mismo tipo, actuales o en trámite, deberán analizarse las condiciones anteriores de forma conjunta, incluyendo el efecto acumulativo que puedan suponer y procurando compartir instalaciones para reducirlas en lo posible.
3. La solicitud deberá incluir garantía de restauración del espacio afectado y la cobertura vegetal caso de cese de la actividad, y el reciclaje de los materiales empleados en ella que sea viable, firmadas por el solicitante y el propietario del suelo.
- c) Para instalaciones de energía solar:
- 1. Se prohíben expresamente (por lo indicado en el Art. 19 del DL 14/2020, de 7 de agosto, del Consell) si no cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Estar destinadas al autoconsumo en la propia parcela o para comunidades energéticas locales (autoconsumo compartido), para usos permitidos, pudiendo conectarse a la red eléctrica a los efectos de recibir o volcar los excesos y defectos de energía generados o solicitados, sin superar su capacidad de generación anual a sus necesidades de consumo.
 - b) Estar ubicadas en edificaciones existentes conformes al planeamiento, siempre que el uso principal de la parcela no sea la producción de energía.
 - 2. Condiciones de integración paisajística:
 - a) La disposición de paneles debe responder a un diseño orgánico y ajustado al lugar, en coherencia con el contexto paisajístico. La planta deberá respetar la topografía existente, y mantener la morfología y el patrón parcelario y organizativo de la unidad de paisaje donde se proponga, los caminos existentes y sus bordes, respetando las masas vegetales relevantes, interrumpiendo la continuidad de los módulos fotovoltaicos donde sea necesario, incluso dentro del perímetro del vallado. Se deberán identificar detalladamente caminos, alineaciones de árboles singulares, construcciones y otros elementos, de manera que se respeten y se integren en la central fotovoltaica. Cuando sea colindante a recorridos visuales, se incluirán zonas de transición junto a los mismos en aquellas áreas de mayor afección visual.
 - b) La disposición y altura de paneles deberá adaptarse al terreno y su topografía. Se deberán elegir modelos de elementos que permitan reducir la altura de paneles al mínimo necesario, para reducir el impacto visual, así como evitar superficies excesivamente reflectantes. Cuando se sitúen en edificación, no deberán sobresalir de la envolvente del volumen construido. Cuando se sitúen en cubierta plana, no deberán superar la altura de sus antepechos ni la de 1 m sobre el pavimento del suelo en el que se sitúen. Cuando se sitúen en cubierta inclinada, deberán integrarse en sus faldones y adaptarse a su pendiente.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- c) Las construcciones del interior de la planta (centros de transformación, instalaciones auxiliares u otras) se definirán con detalle, procurando la calidad de los diseños. La volumetría, implantación, materialidad, cromatismo y técnica constructiva de las instalaciones auxiliares se adaptarán a las características del paisaje preexistente y a las construcciones rurales del entorno. No se admitirán construcciones abandonadas que se relacionen visualmente con la instalación.
- d) Los vallados deberán contar con vegetación en su parte exterior, de especies adecuadas a su entorno y que requieran bajo consumo hídrico, con arbolado y arbustos en grupos naturalizados, evitando distribuciones uniformes a modo de pantalla y el bloqueo completo de vistas. Se ajustarán a los lindes de la parcela o límites topográficos existentes, si bien en ámbitos en contacto con zonas forestales se podrán retranquear respecto a ellas, disponiéndose una franja de transición entre la central y el suelo forestal.
- e) Se deberán identificar las vegetaciones existentes y conservar las forestales y los cultivos preexistentes en las zonas de la parcela que queden libres de paneles, y en todo caso, en las zonas de transición propuestas o de mayor exposición visual. La parcela deberá tener al menos el 50% libre de edificación y ocupación (incluyendo la ocupada por paneles en su proyección horizontal), dedicado a uso agrario o forestal efectivo. Su autorización requerirá garantizar el futuro mantenimiento efectivo de la vegetación y los cultivos referidos.
- f) La superficie de los viales interiores deberá mantener la permeabilidad del terreno ejecutándose con acabado de zahorra o sustrato preexistente para conseguir una correcta integración con el terreno de la zona y evitar grandes diferencias en la visualización del conjunto.
- 3. Las instalaciones deberán cumplir, siempre que sea viable, las condiciones señaladas en la “Guía de mejores prácticas para el desarrollo de plantas solares”, de la Unión española fotovoltaica (UNEF).
- 4. Para la localización e implantación de centrales fotovoltaicas se cumplirán además los criterios indicados en los Art. 8 a 11 del DL 14/2020.
- d) Para instalaciones eólicas:
 - 1. En las previstas en el Plan Especial para la ordenación de la zona eólica 13 del PECV:
 - a) Es de aplicación lo establecido en él y en el PECV, prevaleciendo sobre las condiciones anteriores en caso de contradicción.
 - b) En su zona de afección de 1.000 m en torno a ellas, no se admiten reclasificaciones de suelo.
 - c) Los proyectos de parques eólicos que se tramiten deberán analizar y justificar su afección tanto a escala territorial (afección a grandes áreas del territorio por su gran envergadura) como a escala de proyecto. La viabilidad a escala territorial debe justificar, entre otros, la afección por saturación visual, efecto acumulativo, ordenación visual de los elementos en el territorio y paisaje y el efecto de desescalabilidad de aerogeneradores en función de los recursos paisajísticos que se encuentren en su ámbito.
 - d) En caso de considerarse viable la afección a escala territorial, se evaluarán las afecciones en el entorno inmediato del proyecto y se incluirán las medidas de integración oportunas, de acuerdo con el Estudio de Integración Paisajística que se presente.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

2. Las de potencia total menor o igual a 3 MW excluidas del PECV, solo se admitirán si se destinan al autoconsumo en la propia parcela o para comunidades energéticas locales (autoconsumo compartido), para usos permitidos, pudiendo conectarse a la red eléctrica a los efectos de recibir o volcar los excesos y defectos de energía generados o solicitados, sin superar su capacidad de generación anual a sus necesidades de consumo.

6. Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural.

- a) Únicamente se podrán autorizar si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible sus impactos ambientales y en el paisaje.
- b) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.e del TRLOTUP y las siguientes:
 1. Coeficiente de edificabilidad máxima de parcela: $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 2. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 1.000 m, salvo cuando incluyan la reutilización de construcciones existentes en el momento de aprobación de este documento, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades.

7. Actividades terciarias o de servicios.

- a) Únicamente se podrán autorizar si se considera justificado el emplazamiento frente a otras alternativas viables en el municipio o su entorno, con el criterio preferente de reducir en lo posible sus impactos ambientales y en el paisaje.
- b) Las construcciones para estos usos deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 211.1.f del TRLOTUP y las siguientes:
 1. Coeficiente de edificabilidad máxima de parcela: $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 2. Distancia mínima a Suelo Urbano o Urbanizable: 1.000 m, salvo cuando incluyan la reutilización de construcciones existentes en el momento de aprobación de este documento, sin perjuicio de las que puedan resultar por aplicación de la L.Actividades.
- c) Los alojamientos turísticos se deberán ajustar a las categorías correspondientes establecidas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el D 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Artículo 4. CONDICIONES AMBIENTALES.

1. Las construcciones e instalaciones deberán situarse, salvo para las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que no puedan adaptarse a esta norma:
 - a) Fuera de los cursos naturales de escorrentías.
 - b) Fuera de los elementos dominantes del paisaje, salvo aquellas que por su uso requieran este emplazamiento.
 - c) Fuera de las masas de arbolado, procurando en cualquier caso la integración de la vegetación y del arbolado preexistente y, en caso de desaparición,



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar o mejorar la calidad ambiental original de los terrenos.
- d) Evitando emplazamientos que limiten el campo visual o desfiguren las perspectivas que ofrecen las áreas de mayor valor paisajístico, en particular la zona forestal y el entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco.
2. Las construcciones, instalaciones y obras de urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno.
3. Se deberá garantizar mediante Proyecto Técnico la integración de las edificaciones, del vallado y de las especies vegetales existentes o a replantar, en su entorno natural. A tal efecto, las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el paisaje, con las construcciones tradicionales y las de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato, en materiales, colores, texturas, volúmenes, desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter y demás condiciones, empleando preferentemente materiales tradicionales y evitando impactos negativos. Para ello se deberán adaptar preferentemente a las siguientes condiciones:
- a) Tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, con materiales propios de acabados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
- b) Evitar voladizos y elementos salientes, salvo los admitidos expresamente en estas NNUU.
- c) Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja cerámica curva, de pendiente inferior al 50% y de color ligeramente más oscuro que las fachadas.
- d) Los aleros deberán sobresalir en las fachadas, arrojando sombras sobre ellas.
- e) Los revestimientos exteriores deberán ser de materiales propios de su entorno, preferentemente piedra natural (mampostería ordinaria), admitiéndose el mortero pintado o encalado.
- f) Los cerramientos exteriores deberán ser preferiblemente muros de carga.
- g) Los colores de fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos a exterior deberán ser claros, por su menor consumo energético dado el clima de la zona, de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje, basados en colores cálidos que reproduzcan los existentes en el entorno. No se admitirán acabados brillantes o reflectantes, tales como los metalizados.
- h) Los huecos en fachada deberán ser verticales, salvo en la planta de cambra, y de dimensiones reducidas. Las carpinterías en ellos deberán ser de madera con su color natural o pintado, de color más oscuro que las fachadas.
- i) Los zócalos deberán ser de tonos marrones o grises, siempre más oscuros que las fachadas.
- j) En la composición de volúmenes deberán predominar las líneas horizontales, y se deberán evitar los contrastes acentuados y las formas totalmente regulares y simples.
- k) Evitar volúmenes de grandes dimensiones, siendo preferible subdividirlos o quebrarlos (como las composiciones en L o en T).
- l) Evitar muros lisos de grandes dimensiones, subdividiéndolos mediante huecos o líneas de composición.
- m) Los materiales y huecos de fachadas deberán disponerse de forma que su lectura visual coincida con la del edificio en su conjunto.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- n) Incluir en el diseño las instalaciones exteriores, tales como conductos de ventilación, chimeneas, canalones, depósitos y bajantes.
 - o) Incorporar al diseño los elementos tradicionales existentes, como muros, banales, caminos, senderos, escorrentías y vegetación. Se protegen en particular los banales tradicionales de mampostería de piedra en seco.
 - p) Utilizar en lo posible los caminos preexistentes y ubicar las puertas en la entrada desde éstos.
 - q) Realizar una arquitectura de calidad, para mejorar la integración paisajística de las edificaciones.
4. Cuando, por las características particulares de la actividad, se requieran materiales de acabado distintos a los anteriores, se deberá realizar estudio de integración en el área justificando la opción escogida con criterios ambientales.
5. Para mejorar la integración de las construcciones en el paisaje se recomienda el empleo de vegetación, particularmente el arbolado de grandes dimensiones, evitando en lo posible alineaciones rectas prolongadas de arbolado si no se dan en su entorno, preferentemente con especies:
- a) Autóctonas presentes en el entorno.
 - b) Adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.
 - c) Que requieran cuidados y consumos de agua moderados.
 - d) Con arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.
 - e) Con cualidades aromáticas.
 - f) Resistentes a la contaminación.
 - g) De implantación rápida y proliferación alta.
 - h) Con sistema radical potente para la sujeción.
 - i) Que no produzcan los pólenes más alergénicos.
6. Cuando se utilice la vegetación para la integración paisajística de vallados y cerramientos de parcela, deberá situarse preferentemente en su parte exterior.
7. Con carácter general, se deberá mantener el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje, integrando en él las actuaciones previstas.
8. La apertura de caminos, realización de diques, depósitos, apriscos u obras similares, se limitará a la reparación de los existentes y los que se justifiquen exclusivamente para mejor conservación de los valores a proteger o por ser necesarios para los usos autorizados, previa autorización de la administración competente.
9. En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.
10. Se prohíbe la formación de pantallas artificiales que bloqueen las vistas más relevantes del paisaje desde la red de carreteras, en especial cuando los fondos escénicos sean las vertientes Norte de la Serra de L'Ombria o Sur de la Serra Grossa.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

11. Las actuaciones en zona agrícola deberán preservar los característicos patrones agrarios de viñedos y cultivos de secano en sus entornos, y los paisajes culturales resultantes de la combinación de viñedos, olivos, almendros y cultivos herbáceos, con masías históricas y sus pequeñas zonas arboladas asociadas.
12. Las actuaciones en zona forestal deberán preservar la topografía y la cobertura vegetal autóctona, minimizando sus afecciones a ellas.
13. Las solicitudes de licencia para estas actuaciones deberán justificar el cumplimiento de los puntos anteriores, indicar los usos y el estado final previsto para la totalidad de la parcela, e incluir las medidas protectoras o correctoras necesarias para minimizar sus impactos negativos, incluyendo la regeneración de las zonas afectadas cuando cese la actividad.

Artículo 5. VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA.

1. Con carácter general, deberán ser homogéneos y sencillos, y tener un carácter rural, adecuado al entorno donde se ubiquen, evitando que interrumpan la visibilidad de paisajes agrícolas o forestales abiertos y continuos. Su autorización requerirá justificar su necesidad por la actividad de la parcela, no implicando la transformación de la naturaleza del suelo, ni su destino, ni división alguna de la explotación agraria no autorizadas expresamente.
2. Deberán cumplir las condiciones señaladas en el D 178/2005, de 18 de noviembre del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio rural y de los cerramientos cinegéticos.
3. Las parcelas se podrán vallar con cerramientos diáfanos, como mallas metálicas o similares, hasta 2,50 m de altura sobre la rasante, pudiendo colocar un zócalo inferior macizo de hasta 0,50 m de altura, de bloques de hormigón o similar con su cimentación, así como los postes y los tensores necesarios para resistir los esfuerzos que deba soportar. Para facilitar la permeabilidad a la fauna silvestre, el cerramiento se deberá separar al menos 10 cm del nivel del suelo o, en caso de realizar zócalo macizo, dejar huecos a ras de suelo de 40 x 20 cm cada 2 m de longitud. Cuando la actividad en la parcela requiera otro tipo de vallados para su funcionamiento, se podrán admitir de forma excepcional y estrictamente ajustados a dichas necesidades, adaptándose en lo posible a estos criterios.
4. Distancia mínima a caminos públicos: 5 m a sus ejes y 3 m a sus bordes laterales, sin perjuicio de las distancias que puedan resultar por otras normas de aplicación. En esa franja no se permite construcción alguna que pueda dificultar su uso como viario, salvo las vinculadas a los usos propios de caminos. Cuando ya existiera edificación en esa franja sobre la que no se pudiera exigir su adecuación al planeamiento, se permitirá incluirla en la parte vallada previa renuncia por su titular a cualquier incremento del valor de expropiación por estas obras, por la forma que determine el Ayuntamiento para garantizar su cumplimiento.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

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

Artículo 6. ANUNCIOS Y CARTELES.

1. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 11.3.c del TRLOTUP, incluso los pintados sobre elementos naturales.
2. La señalización informativa que se realice, para orientarse e identificar caminos y elementos de valor ambiental o patrimonial, se deberá realizar con iconografías igualitarias y un diseño acorde a su entorno, para favorecer su integración paisajística, preferentemente con materiales propios del medio.

Artículo 7. RESIDUOS.

1. Se prohíbe el vertido de cualquier material fuera de los lugares habilitados para ello y sin autorización previa de la administración competente. Los vertederos ilegales que pudieran existir deberán adecuarse a lo establecido en el PIRCVA, el PZR y la L.Residuos, o ser clausurados y restaurados con arreglo a ellos.
2. Se deberá fomentar el reciclaje de materiales de desecho y los residuos vegetales por talas o desbroces, su aprovechamiento para abonos agrícolas o su gestión acorde a su naturaleza, mediante las instalaciones adecuadas para ello, prohibiéndose la incineración in situ de cualquier tipo de residuo.
3. Se deberá fomentar la aplicación de tasas de basuras proporcionales a la cantidad de residuos de cada tipo producidos.

Artículo 8. TENDIDOS DE INSTALACIONES.

1. El tendido de cualquier tipo de instalación deberá minimizar y corregir en lo posible los impactos a que pudiera dar lugar. Su cumplimiento se deberá justificar mediante Estudios de Integración Paisajística e Impacto Ambiental adaptados a la obra a realizar, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, analizando las diferentes alternativas, a adjuntar a la documentación requerida para la concesión de su Licencia.
2. Las nuevas líneas de conexión con las redes existentes deberán realizarse con carácter general subterráneas, evitando en lo posible nuevas líneas aéreas.
3. Sin perjuicio de lo anterior, las nuevas implantaciones se deberán compaginar con las existentes, procurando racionalizar sus instalaciones y utilizar las reservas de suelo previstas para infraestructuras.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

4. Las líneas aéreas que, de forma excepcional, puedan autorizarse, deberán localizar sus apoyos preferentemente en los linderos de las parcelas y caminos existentes, evitando en todo caso que, por su proximidad a recursos paisajísticos o hitos visuales, puedan convertirse en protagonistas de la escena

Artículo 9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

1. No se autorizarán nuevas captaciones de agua sin el correspondiente estudio de repercusión sobre el acuífero afectado, aprobado por el organismo de cuenca.
2. Los titulares de las captaciones existentes deberán realizar estudios periódicos del acuífero afectado para evitar su sobre explotación, a incorporar a los informes de seguimiento de este documento, y aplicar las medidas correctoras que se establezcan en ellos.
3. En todo proyecto de construcción de una nueva captación, el gestor deberá remitir la documentación a la Dirección General de Salud Pública para la emisión de informe sanitario vinculante, de acuerdo con el Art. 13 del RD 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano. Para la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, se requerirá informe de la Dirección General de Salud Pública sobre los resultados analíticos realizados por el gestor, basado en la inspección, valoración y seguimiento de los parámetros que ésta señale durante el tiempo que crea conveniente.
4. Las actuaciones a menos de 300 m de captaciones de agua destinadas a abastecimiento a la población, salvo delimitación más precisa de la zona de afección del acuífero y de las condiciones a aplicar en ella aprobadas por el Organismo de cuenca, deberán justificar la seguridad frente al riesgo de contaminación del mismo. En estos ámbitos, durante la fase de construcción, modificación o desmantelamiento de infraestructuras, instalaciones o actividades, se deberá garantizar que el movimiento de maquinaria no afecte negativamente a la calidad de las aguas.
5. Se prohíben vertidos sin depuración previa que puedan contaminar acuíferos, especialmente los próximos a cauces o pozos existentes. Las actividades no conectadas a redes de saneamiento deberán instalar sistemas de oxidación total y contar con autorización para vertidos del organismo de cuenca, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas, pozos ciegos y vertidos directos de aguas residuales al terreno.

Artículo 10. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

1. Las plantaciones o repoblaciones forestales deberán realizarse con especies conforme al apartado 5 del Art. 4 de estas NNUU, con capacidad de rebrote después de incendios, previa solicitud al Ayuntamiento y a la autoridad competente del permiso y la información necesarios.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

2. Se deberá procurar, en general:
 - a) Evitar la realización de marcas o señales con pintura u otros materiales en los árboles.
 - b) Evitar el vertido de escombros en lugares no autorizados.
 - c) Mantener la vegetación, sin menoscabo de las labores silvícolas destinadas a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo, en lugares con alto riesgo de erosión, como laderas de pronunciada pendiente.
 - d) Conservar el suelo vegetal en las excavaciones y movimientos de tierra.
 - e) Las labores silvícolas se deberán destinar a favorecer la conservación del patrimonio vegetal y mejorar su desarrollo. Se permiten en particular:
 1. Extracciones por motivos fitosanitarios o para prevención de daños por caída sobre personas o bienes.
 2. Labores silvícolas post-incendio, conforme a programas de actuación para el caso a largo plazo.
 3. Labores silvícolas para reducción de combustibilidad en las inmediaciones de pistas forestales.
 - f) Evitar en lo posible la eliminación de la vegetación preexistente y reducir el desbroce del terreno al mínimo indispensable para los caminos, instalaciones y construcciones estrictamente necesarios.
 - g) Emplear distintas especies en las composiciones y configurar bordes difusos, para facilitar su integración paisajística.
 - h) Evitar la homogeneización de la vegetación y formas excesivamente geométricas o regulares.
 - i) Evitar obras e instalaciones en zonas con vegetación de especies singulares, protegidas o endemismos.
3. Se recuerda que está prohibido el tráfico motorizado fuera de la red viaria, salvo para los usos debidamente autorizados.
4. Se recuerda que está prohibido el uso de especies alóctonas fuera del suelo urbano, para evitar su dispersión.

Artículo 11. PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

1. Se prohíbe realizar desmontes superiores a 3 m sin garantizar la protección frente a la erosión y el deslizamiento, o con pendiente superior al talud natural sin medidas de contención adecuadas, procurando su fijación mediante plantación de especies conforme al apartado 5 del Art. 4 de estas NNUU.
2. Los depósitos de agua que puedan servir a los servicios de extinción de incendios deberán estar acondicionados para este uso, con tomas y accesos adecuados.
3. Se deberá cumplir lo establecido en la legislación sobre riesgo de incendio, medidas preventivas y protección de suelos incendiados, en particular el Art. 32 del PATFOR, el Anexo XI del TRLOTUP, el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (sección SI-5 del CTE), la Resolución de 29 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran los terrenos forestales de la Comunidad Valenciana zona de alto riesgo de incendio, el Pliego general de



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

normas de seguridad en Prevención de Incendios Forestales (D 7/2004, de 23 de enero, del Consell) y la Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en el interfaz Urbano-Forestal (elaborada por la Consellería de Gobernación y Justicia en 2014) en la ejecución de obras, trabajos y actuaciones que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones (incluyendo los usos vivienda, industrial, terciario o equipamiento en Suelo No Urbanizable a menos de 50 m de suelo forestal). En estos ámbitos, de acuerdo con los criterios expresados por la administración competente, se recomienda:

- a) Evitar el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de 3 m.
 - b) No acumular residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería y otros) o situarlos en zonas protegidas de un eventual incendio.
 - c) Evitar los setos vivos como elementos de cierre de parcelas.
4. Se recuerda que los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como Suelo Urbano o Urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal, en el plazo de 30 años desde que se extinguió el incendio, de acuerdo con la legislación estatal y de la Comunitat Valenciana en materia de montes, en particular el Art. 50 de la L.Montes (modificado por Ley 10/2006, de 28 de abril, del Estado) y el Art. 3.1 del D 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat.
5. En las Áreas señaladas con peligrosidad por Riesgo de Inundación en el PATRICOVA o en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, grafiadas en el Plano OE-5:
- a) Son de aplicación las normas establecidas en el PATRICOVA para su nivel de peligrosidad (en particular de su Art. 18, Limitaciones en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación, su apartado 2 para las zonas con peligrosidad de nivel 3, su apartado 3 para las zonas con peligrosidad de nivel 6, su apartado 4 para las zonas con peligrosidad geomorfológica y su apartado 5 para cualquier otro uso o actividad no incluido en los apartados anteriores) y en el RDPHidráulico (en particular su Art. 14 bis, Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable).
 - b) Las actuaciones en estos ámbitos requieren previamente el preceptivo Informe del Organismo de Cuenca y la aprobación de la Consellería con competencia en Ordenación del Territorio, cuando así venga establecido.
 - c) Para la concesión de licencias en ellos será necesaria una Declaración Responsable del solicitante expresando claramente que conoce y asume el riesgo de inundación existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Previamente al inicio de las obras, el promotor deberá disponer de certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable.
 - d) Condiciones de adecuación de las edificaciones en ellos:
 1. Se prohíbe la construcción de sótanos o semisótanos.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

2. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o supresión producida por una altura de agua igual a la del mapa de calados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables o estudio de inundabilidad aprobado.
3. El suelo de planta baja se elevará por encima de la rasante natural y del caldo antes referido.
4. Se deberá disponer de acceso a la cubierta a través de escalera desde el interior del inmueble, con el fin de facilitar un eventual rescate aéreo en caso de emergencia.
5. Se deberá tener en cuenta la Guía de recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables del Ministerio para la Transición Ecológica.

Artículo 12. PROTECCIÓN DE CAVIDADES.

1. Con carácter general, se consideran protegidas todas las cuevas, simas y demás cavidades subterráneas, prohibiéndose toda alteración o destrucción de sus características físicas, así como la extracción no autorizada de cualquier clase de materiales de su interior y la introducción de desechos y objetos de cualquier tipo que puedan alterar las condiciones de equilibrio ecológico existentes, conforme al Art. 16 de la LENP. En caso de descubrimiento fortuito de alguna cueva, se deberá intervenir conforme al procedimiento previsto en el D 65/2006, de 12 de mayo.

Artículo 13. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

1. Evitar voladuras, ruidos y vibraciones en zonas y épocas de reproducción de las especies de fauna protegidas.
2. Realizar inspección previa de la zona afectada por obras, y respetar los nidos detectados.
3. Evitar que las obras, instalaciones o cerramientos de parcela impidan la conexión entre hábitats de interés y el libre desplazamiento de la fauna silvestre.
4. Detectar las zonas de cruce de carreteras por la fauna y establecer medidas para evitar colisiones, como pasos adecuados para la fauna, limitar la velocidad o facilitar la visibilidad en ellos.
5. Detectar las zonas más sensibles para la fauna y establecer medidas para evitar perturbaciones en ellas, como iluminaciones innecesarias, paso de vehículos o aparcamientos.

Artículo 14. INFRAESTRUCTURA VERDE.

1. La Infraestructura verde del municipio, descrita en el apartado 1.3 de la Memoria Justificativa, está compuesta por los elementos señalados en el Plano OE-1.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

2. Espacios Naturales de la Red Natura 2000: LIC-ZEC y ZEPA de “Els Alforins”.
 - a) En ellos son de aplicación:
 1. Las Normas de Gestión del espacio protegido, aprobadas por el Pleno del Consell de 21 de mayo de 2021.
 2. Los planes que desarrollen esta protección, en virtud de lo establecido en el Art. 45.1 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio natural de la Biodiversidad.
 3. Las medidas que se dicten para prevenir el deterioro de los hábitats y las alteraciones a las especies que motivaron la selección o declaración del espacio Red Natura 2000, de conformidad con lo establecido en el Art. 45.2 de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre.
 4. El régimen especial de evaluación y autorización de planes, programas y proyectos previsto en el Art. 45, apartado 4 y siguientes de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre, y las normas reglamentarias estatales y autonómicas que lo desarrollen.
 - b) Estas normas prevalecerán en caso de contradicción con el planeamiento municipal.
 - c) Los planes, proyectos o actuaciones en ellos requieren informe del órgano gestor de la Red Natura 2000 en la Comunidad Valenciana previo a su aprobación.
3. Montes Catalogados de Utilidad Pública de la Serra Grossa y la Serra de L’Ombria (“La Umbría”).
 - a) En ellos son de aplicación las medidas de protección establecidas en los Art. 12 y 14 del Reglamento de la LFCV.
4. Suelo forestal del PATFOR.
 - a) Para la autorización de obras e instalaciones en él se deberá justificar su integración en el paisaje.
 - b) No se admitirá la reducción de extensión de las masas forestales si no se garantiza su restitución en condiciones similares.
5. Zona Rural Protegida Natural (ZRP-NA).
 - a) En ella es de aplicación la Sección 2ª de estas NNUU.
6. Suelo de capacidad agrológica elevada.
 - a) Con carácter general se deberán conservar los usos agrícolas tradicionales y sus patrones paisajísticos, como mínimo en el 75 % de la superficie de parcela en este ámbito.
 - b) Únicamente se admitirán nuevas construcciones estrictamente necesarias para los usos agrícolas, ganaderos o forestales permitidos en la zona ZRC-AG. Se utilizarán como referente para ellas los Elementos de Patrimonio arquitectónico en este ámbito incluidos en la Infraestructura verde.
7. Áreas señaladas con peligrosidad por Riesgo de Inundación en el PATRICOVA o en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.
 - a) En ellas es de aplicación lo establecido en el Art. 11.5 de estas NNUU.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

8. Elementos singulares de interés visual: cresta de la Serra de L'Ombria, puntos de observación o miradores en la Replana y el Área Recreativa "Font del Barranc de Peres" y el resto de cimas en la Serra Grossa y la Serra de L'Ombria.
 - a) En ellos se prohíbe:
 1. La construcción de elementos no vinculados a la conservación de estos espacios o a servicios públicos de necesario emplazamiento en ellos.
 2. La formación de pantallas que bloqueen las vistas más relevantes del paisaje desde ellos.
9. Pozos y fuentes del municipio (listado en el apartado 1.3 de la Memoria justificativa).
 - a) En ellos se prohíbe la implantación de usos y actividades que puedan afectar a la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.
10. Elementos de interés cultural (listado en el apartado 1.3 de la Memoria justificativa).
 - a) En todos ellos:
 1. No se admitirá ningún tipo de actuación que pudiera dañar sus valores culturales, naturales y paisajísticos, ni impactos negativos sin las medidas correctoras que se establezcan sobre su entorno.
 2. Sus propietarios y poseedores por cualquier título están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de sus valores. Si resultaran dañados o destruidos, se requerirá la restitución de los valores afectados conforme a su caracterización original, y el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente.
 - b) En Elementos etnológicos y Patrimonio arquitectónico:
 1. Se protegen sus valores culturales y paisajísticos.
 2. Para autorizar obras en ellos, aun de carácter parcial, se exigirá justificar previamente la preservación de estos valores, la imagen del inmueble y el mantenimiento de su coherencia con su entorno rural.
 - c) En Elementos o Espacios naturales:
 1. Se protegen sus valores naturales y los patrones paisajísticos que los caracterizan.
 2. En el caso de árboles o arboledas, se prohíbe su tala o destrucción, así como la realización de obras o actuaciones que pudieran dañarlos irreversiblemente o entorpecer su adecuado desarrollo, salvo por las excepciones recogidas en la citada Ley 4/2006, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana.
 3. Cuando un árbol requiera apoyos artificiales para mejorar su conservación, estos se deberán realizar con elementos ligeros y del menor volumen posible, para minimizar impactos en su imagen y desarrollo natural.
11. Vías pecuarias: las Veredas de la Safra, de la Pebra y de Cubelles, y los Azagadores de Fontanars al Moro, del Caldero, del Guerola y de Colomé.
 - a) En ellas es de aplicación lo establecido en el Art. 15.5 de estas NNUU.
12. Caminos de interés paisajístico-cultural, senderos homologados, ciclo-rutas y conexiones no motorizadas.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- a) A menos de 3 m del eje de estas vías no se permite construcción alguna que pueda dificultar su uso público, salvo las vinculadas a los usos propios de la vía.
 - b) En ellos no se admite la circulación motorizada, salvo casos de emergencia.
13. Zonas de afección visual de las principales vías de comunicación: las carreteras CV-6540, CV-656, CV-657, CV-655 y CV-660.
- a) En las carreteras es de aplicación lo establecido en el Art. 15.4 de estas NNUU.
 - b) En sus zonas de afección visual grafiadas en el Plano OE-1:
 - 1. No se permitirán actuaciones que bloqueen vistas de recursos paisajísticos de alto valor desde la carretera más próxima señalada en dicho plano, ni a menos de 50 m de éstas cuando los fondos escénicos sean las vertientes Norte de la Serra de L'Ombria o Sur de la Serra Grossa.
 - 2. Las actuaciones en zona agrícola deberán preservar los característicos patrones agrarios de viñedos y cultivos de secano en sus entornos, y los paisajes culturales resultantes de la combinación de viñedos, olivos, almendros y cultivos herbáceos, con masías históricas y sus pequeñas zonas arboladas asociadas.
 - 3. Las actuaciones en zona forestal deberán preservar la topografía y la cobertura vegetal autóctona, minimizando sus afecciones a ellas.
 - 4. Para construcciones o reformas se utilizarán como referentes los Elementos de Patrimonio arquitectónico más próximos incluidos en la Infraestructura verde.
 - 5. Las solicitudes de licencia para estas actuaciones deberán justificar el cumplimiento de los puntos anteriores e indicar los usos y el estado final previsto para la totalidad de la parcela.

Artículo 15. AFECCIONES SECTORIALES.

- 1. Las obras, usos o aprovechamientos requerirán las autorizaciones señaladas en la legislación sectorial correspondiente, en particular las actuaciones en zonas afectadas por bienes de dominio público o sus zonas de protección, o por construcciones o instalaciones de interés general, incluyendo informe específico previo de la entidad responsable de los servicios afectados, cuando así se establezca en su normativa, y deberán desarrollarse con arreglo a lo establecido por la administración competente en la materia de que se trate y en su legislación específica.
- 2. Las delimitaciones grafiadas en el Plano de Ordenación OE-4 Afecciones de los bienes de dominio público y las construcciones o instalaciones de interés general, así como sus servidumbres y zonas de protección, son orientativas, prevaleciendo el deslinde a realizar en cada caso por la administración competente en la materia y la competencia de los órganos correspondientes.
- 3. Cauces.
 - a) En sus Zonas de Servidumbre y de Policía, es de aplicación lo establecido en la L.Aguas. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

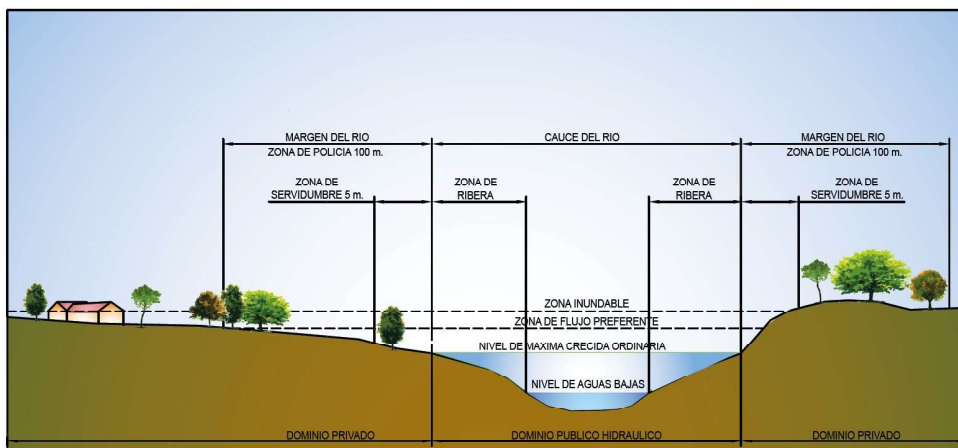


MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

Zonas	Anchura (m)*
Servidumbre	5
Policia	100

* medida desde los límites de álveo, o de máxima capacidad.

Croquis con la sección tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la L.Aguas:



<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/>

- b) El Dominio Público Hidráulico está sujeto, en toda su extensión, a una Zona de Servidumbre para uso público, que se debe mantener expedita, y a una Zona de Policía en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él. Las actuaciones en estas zonas requerirán autorización previa del organismo de cuenca correspondiente. En tanto no se haya efectuado el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces por el citado organismo, cualquier uso o actividad a una distancia menor de 100 m a partir de cualquiera de los límites de álveo de los cauces públicos, precisará la citada autorización.
- c) Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones a menos de 50 m del deslinde del Dominio Público Hidráulico en Suelo No Urbanizable, conforme a la Directriz 44.3.b de la ETCV.
- d) Las construcciones autorizadas en ella se diseñarán de modo que permitan la circulación de las aguas, elevando la cota de suelo de planta baja (como mínimo 30 cm sobre la rasante) y colocando la maquinaria sobre bancadas (como mínimo 1 m sobre la rasante).
- e) Los cauces y drenajes naturales se deberán mantener limpios y libres de todo obstáculo para el uso público, y con la vegetación natural existente que no implique riesgos ambientales, en la Zona de Servidumbre.
- f) Se prohíbe con carácter general, salvo mediante proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas:
 1. Realizar obras de cualquier tipo que imposibiliten el paso del agua.
 2. Toda edificación a menos de 30 m de la línea de máxima capacidad.
 3. Levantar o sacar fuera de los cauces rocas, arenas o piedras existentes en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogénica del medio.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

4. Almacenar residuos tóxicos o peligrosos, o ubicar equipamientos o instalaciones, en lugares accesibles a las aguas.
 5. La construcción de sótanos o semisótanos.
 6. La implantación de usos y actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad de las aguas destinadas a consumo humano, la biodiversidad o los caudales mínimos medioambientales, en particular las que puedan rebajar la calidad de las tierras o facilitar la contaminación o la erosión, sin las medidas correctoras que garanticen su no afección.
 7. Los usos y actividades que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos.
 8. La quema de rastrojos, arados profundos, abonados excesivos, el almacenamiento temporal de productos contaminantes, los vertidos libres y la acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en el que se depositen, que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.
 9. En la zona de flujo preferente de los cauces, actividades vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de su capacidad de desagüe, conforme al Art. 9 del RDPHidráulico.
- g) En las riberas fluviales se fomentarán actuaciones de revegetación con especies similares a las existentes aguas arriba y abajo del núcleo urbano, y reduciendo al mínimo posible la presencia de mobiliario urbano, conforme a la Directriz 44.3.a de la ETCV.

4. Carreteras.

- a) En sus Zonas de Protección es de aplicación lo establecido en la L.Carreteras. A modo orientativo, se indican las anchuras de estos ámbitos en la siguiente tabla:

	Anchura (m)
Dominio Público*	3
Protección**	25

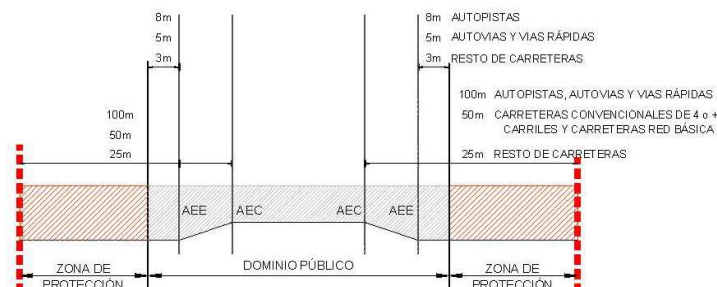
* medida desde la arista exterior de la explanación.

** medida desde la arista exterior de la calzada.

Croquis con la sección tipo de las zonas con limitaciones de usos establecidas por la L.Carreteras de la Comunitat Valenciana:

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES

LEY 6/1991, DE 27 DE MARZO, DE CARRETERAS
DE LA C.VALENCIANA



SIN ESCALA GRÁFICA / COTAS EN METROS



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

- b) En la Zona de Dominio Público no podrán ubicarse infraestructuras de servicios (tales como abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica), salvo previa autorización expresa de la administración competente en la vía.
 - c) En la Zona de Protección no se admiten construcciones y la superficie que se urbanice se deberá destinar a Espacio Libre Viario, permitiéndose únicamente su ajardinamiento con las condiciones señaladas por la Administración Titular de la vía. Las hornacinas o instalaciones vinculadas al uso propio de los suelos rurales podrán situarse a distancias no menores de 3 m del borde de la explanación de las carreteras provinciales, siempre y cuando no supongan riesgo para la seguridad vial ni incremento del valor del suelo en caso de expropiación por razones de ampliación de las carreteras.
5. Vías Pecuarias.
- a) En las áreas incluidas en ellas conforme a su Declaración oficial, es de aplicación lo establecido en la LVP.
 - b) Deberá mantenerse libre en toda su anchura legal, no pudiendo levantar en ella vallas ni edificaciones, ni alterar el uso del suelo, salvo autorización expresa de la Administración Titular de la Vía.
 - c) Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas.
6. Ciclo-rutas y conexiones no motorizadas.
- a) En ellas es de aplicación lo establecido en el Art. 14.11 de estas NNUU.
7. Líneas de alta tensión.
- a) En las zonas de afección por ellas, es de aplicación lo establecido en la Legislación del Sector Eléctrico y las prescripciones técnicas y de seguridad en la materia (en particular las recogidas en el RD 223/2008, RD 842/2002, RD 1627/1997, RD 614/2001 y cuantas las desarrollen o sustituyan). Para la autorización de edificaciones, instalaciones y plantaciones en ella, se deberá aportar informe favorable previo de la compañía distribuidora de energía eléctrica y justificar el cumplimiento de los Art. 157 y siguientes (especialmente el 162) del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Conforme al Art. 162.3 del referido RD, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección". Para la autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica se deberá justificar el cumplimiento del D 88/2005, de 29 de abril, del Consell.
 - b) Los proyectos de nuevas líneas eléctricas y centros de transformación deberán tener en cuenta el RD 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, respecto a la limitación de radiaciones de campo eléctrico y magnético, y las distancias de seguridad a



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

viviendas, de acuerdo con el RD 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre Condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. En ellos se deberá garantizar la mínima exposición posible a campos electromagnéticos de baja frecuencia en seres humanos que permanezcan o residan en la proximidad de las líneas eléctricas, medidas que se extremarán en lo relativo a la población infantil, garantizando la distancia suficiente desde las líneas eléctricas a cualquier centro sanitario, cultural, recreativo, educativo o residencial, con objeto de minimizar el riesgo.

- c) Los centros de transformación no deberán ocupar viales, ni zonas verdes, ni parcelas de uso educativo. Cualquier actuación sobre ellos deberá establecer las medidas necesarias para no crear riesgo significativo para la salud humana, de acuerdo con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

8. Cementerios.

- a) Los terrenos destinados a este uso y sus adyacentes se someterán al régimen particular establecido en la LPSM. Se establece un perímetro de protección de 25 m en torno a ellos libre de toda clase de construcciones, conforme al Art. 42.2 del RPSMCV.
- b) Los proyectos de nuevos cementerios o ampliación de los existentes deberán cumplir lo establecido en el Art. 44 del RPSMCV, y requerirán Estudio hidrogeológico previamente aprobado por la administración competente, conforme al Art. 43 del RPSMCV.

9. Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR).

- a) En torno a las EDAR se establece un área de protección de 25 m, contados desde el perímetro del vallado de las parcelas destinadas a este uso.
- b) En ella no se permiten usos residenciales, sanitarios, culturales o recreativos.

10. Pozos para el abastecimiento de la población.

- a) En torno a los pozos para el abastecimiento de la población que proporcionen un volumen medio de al menos 10 m³/día o abastezcan a más de 50 personas, conforme al Art. 99bis.2.a de la Ley de Aguas (RDLegislativo 1/2001, de 20 de julio), actuales o previstos para ello, se establece un área de protección de 300 m, contados desde el límite exterior del punto de captación (conforme al Art. 28 del RD 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas, y establecían los Art. 18.1.d de la LOTPP y 38 del ROGTU), hasta que la Administración hidráulica apruebe la delimitación hidrogeológica de los perímetros de protección de las captaciones y las condiciones a aplicar en ellas, o se aporte estudio justificativo al respecto aprobado por el Organismo de cuenca.
- b) En ella se prohíbe con carácter general cualquier actividad susceptible de contaminar las aguas subterráneas, conforme al Art. 9 del TRLOTUP. Durante la fase de construcción, modificación o desmantelamiento de las infraestructuras, instalaciones o actividades, se evitará el movimiento de maquinaria que, de forma directa o indirecta, pueda afectar negativamente a la calidad de las aguas.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16. DOTACIONES DE RED PRIMARIA.

1. El Suelo No Urbanizable destinado a Dotaciones de Red Primaria se señala en el Plano de Ordenación OE-6, con el prefijo P conforme al apartado I.2.2 del Anexo IV del TRLOTUP. Comprende las siguientes áreas, conforme al apartado I.2.1 del Anexo IV del TRLOTUP y al RC:
 - a) Comunicaciones:
CVT Red viaria tránsito.
CVP Red viaria prioridad peatonal.
 - b) Equipamientos:
QI Infraestructura-servicio urbano.
2. Son de aplicación en él las condiciones señaladas en el Anexo IV del TRLOTUP, las particulares del presente artículo según su uso, las que resulten de aplicación en la zona a la que pertenezca y la normativa sectorial correspondiente.
3. El uso dotacional se entiende permitido en todas las zonas, salvo prohibición expresa en la zona en la que se encuentre, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente.
4. La Red Primaria incluye las dotaciones calificadas como Sistema General en la normativa estatal correspondiente, siendo de aplicación lo regulado para ellas.
5. Comunicaciones.
 - a) Se deberá mantener en lo posible la visibilidad sobre los espacios abiertos de la infraestructura verde y las unidades y recursos paisajísticos de elevado valor, evitando elementos que bloqueen vistas a ellos.
 - b) En los tramos de carreteras o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se deberá levantar el firme y reponer la vegetación natural de la zona.
 - c) En los recorridos ciclistas y peatonales se deberán compatibilizar los aspectos paisajísticos y de uso público con los aspectos ambientales de preservación de la naturaleza y biodiversidad. Para ello deberán adaptarse en lo posible a los caminos existentes y a la topografía, evitando alterarla, realizarse con materiales acordes a su entorno y limitar el paso en las zonas a preservar del acceso público para la conservación de sus valores ambientales. Se deberá mantener un pavimento acorde a su condición rural, preferentemente suelos naturales reforzados con materiales que garanticen su estabilidad y permitan la infiltración natural. Su anchura mínima será de 3 m, sin perjuicio de los requerimientos de anchuras mayores en función de su uso. En ellos no se admite la circulación motorizada, salvo casos de emergencia.
6. Equipamientos.
 - a) Uso Dominante: Equipamiento, conforme a los tipos señalados en el Plano de Ordenación OE-6 y las definiciones del Anexo IV del TRLOTUP.
 - b) Usos Permitidos: Servicios e instalaciones requeridas por el Equipamiento de que se trate y cualquier otro uso dotacional público, en función de las necesidades de la población y previa aprobación por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes en la materia de que se trate.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

c) Usos No Permitidos: Todos los demás.

Sección 1ª. ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG).

Artículo 17. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Zona de carácter rústico destinada mayoritariamente en la actualidad a usos agrícolas, que se preserva del proceso urbanizador. Denominada “Agrícola” en el Plano de Clasificación de Suelo de las NNSS.
2. Buena parte de ella pertenece al LIC-ZEC y ZEPA de “Els Alforins”, e incluye el Núcleo de Cases de Vidal, que se ordenará mediante Plan especial conforme al Art. 231 (bis) del TRLOTUP, sobre rehabilitación y recuperación de núcleos rurales tradicionales.

Artículo 18. RÉGIMEN DE USOS.

1. Usos dominantes: Agrícola.
2. Usos permitidos, con las condiciones señaladas en el Art. 211 del TRLOTUP:
 - a) Explotaciones agrícolas, ganaderas (salvo ganadero intensivo), forestales, cinegéticas, piscícolas o similares.
 - b) Vivienda aislada y familiar.
 - c) Extracción de recursos hidrológicos.
 - d) Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables, salvo las señaladas como Usos no permitidos.
 - e) Actividades industriales o productivas de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, como bodegas o almazaras.
 - f) Actividades terciarias o de servicios:
 1. Alojamiento turístico y restauración.
 2. Centros recreativos, deportivos, de ocio.
 3. Campamentos de turismo e instalaciones de carácter turístico.
 4. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
 5. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos orgánicos, como los de las actividades agrarias o plantas de agrocompostaje.
 6. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones.
 7. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.
3. Usos no permitidos: el resto, y expresamente las explotaciones de generación de energía procedente de la solar o eólica que no cumplan las condiciones señaladas en el apartado 5 del Art. 3 de estas NNUU y, en el caso de la solar en suelos forestales



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

o terrenos de cultivos de capacidad agrológica elevada (grafiados en el plano de Infraestructura verde), estar ubicadas en edificaciones existentes conformes al planeamiento.

Artículo 19. CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS.

1. Con carácter general se deberán conservar los usos agrícolas tradicionales en las zonas de cultivos y el arbolado existente en los suelos forestales señalados en el PATFOR, salvo necesidades para la implantación de los usos permitidos y con la debida compensación para el mantenimiento de los valores agrícolas y forestales, en todo caso como mínimo en el 50 % de su superficie.
2. Para los usos vivienda, industrial o terciario se deberán emplear preferentemente las edificaciones tradicionales existentes, y justificar la conservación del paisaje agrícola en el resto de parcela, manteniendo los patrones agrarios de cultivos de secano en su entorno.

Sección 2ª. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA).

Artículo 20. OBJETO Y APLICACIÓN.

1. Zona protegida en virtud de su uso forestal y valor paisajístico, que incluye las áreas de monte de la Serra Grossa (al Norte) y la Serra de L'Ombria (al Sur). Denominada "Monte protegido" en el Plano de Clasificación de Suelo de las NNSS.
2. Está señalada mayoritariamente como suelo forestal en el PATFOR, en buena parte catalogada como de Monte de Utilidad Pública y perteneciente al LIC-ZEC y ZEPA de "Els Alforins".

Artículo 21. RÉGIMEN DE USOS.

1. Usos dominantes: Forestal.
2. Usos permitidos, con las condiciones señaladas en el Art. 211 del TRLOTUP:
 - a) Explotaciones agrícolas existentes (no permitiéndose nuevas transformaciones de suelo), ganaderas (salvo ganadero intensivo), forestales, cinegéticas o similares.
 - b) Extracción de recursos hidrológicos.
 - c) Explotaciones de generación de energía procedente de fuentes renovables, salvo las señaladas como Usos no permitidos.
 - d) Actividades terciarias o de servicios:
 1. Campamentos de turismo e instalaciones de carácter turístico.
 2. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

3. Usos no permitidos: el resto, y expresamente las explotaciones de generación de energía procedente de la solar o eólica que no cumplan las condiciones señaladas en el apartado 5 del Art. 3 de estas NNUU y, en el caso de la solar en suelos forestales (grafiados en el plano de Infraestructura verde), estar ubicadas en edificaciones existentes conformes al planeamiento.

Artículo 22. CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS.

1. Para la autorización de obras e instalaciones se deberá justificar que contribuirán a su mejor conservación o a su disfrute público compatible con los específicos valores de su especial protección forestal, ambientales y paisajísticos, y su necesidad de implantación en este tipo de suelo frente a otros de menor protección.
2. No se admitirá la reducción de extensión de las masas forestales si no se garantiza su restitución en condiciones similares.
3. No se admitirá sistema de iluminación alguno, salvo posibles alumbrados de vigilancia o los necesarios para las actividades autorizadas en él.
4. Los tendidos de instalaciones aéreas se deberán señalar con estructuras visibles por aves de gran tamaño (salvapájaros) para evitar colisiones y electrocución.
5. Cualquier actuación que pueda afectar a la visibilidad de las crestas o cimas de la Serra de L'Ombria o la Serra Grossa desde viario público, requerirá estudio justificativo de la compatibilidad con sus valores paisajísticos.

DISPOSICIÓN FINAL.

- 1ª. Quedan derogadas las NNUU del planeamiento anteriormente vigente en Suelo No Urbanizable (la Modificación de las Normas Subsidiarias en Suelo No Urbanizable aprobada definitivamente por la C.T.U. de 02-02-2006), que son sustituidas por estas NNUU.



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

Anexo I. ABREVIATURAS Y SIGLAS.

Art.	Artículo.
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 de 17 de marzo).
CVBPA	Código Valenciano de Buenas Prácticas Agrarias (Orden 10/2018, de 27 de febrero, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, sobre la utilización de materias fertilizantes nitrogenadas en las explotaciones agrarias de la Comunitat Valenciana).
D	Decreto.
EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales.
ETCV	Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (D 1/2011 de 13 de enero, de la GV).
GV	Generalitat Valenciana.
L	Ley o Legislación.
L.Actividades	Legislación en materia de Actividades, en particular la Ley de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana (L 6/2014, de 25 de julio, de la GV).
LEAg	Ley de Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana (L 5/2019 de 28 de febrero, de la GV).
LENP	Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana (L 11/1994, de 27 de diciembre, de la GV).
LFCV	Ley Forestal de la Comunidad Valenciana (L 3/1993 de 9 de diciembre, de la GV) y su Reglamento (D 91/2023 de 22 de junio, de la GV).
LIC	Lugar de Importancia Comunitaria.
LMEA	Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (L 19/1995 de 4 de julio).
L.Minas	Ley de Minas (L 22/1973 de 21 de julio, Ley 54/1980 de 5 de noviembre, D 1747/1975 de 17 de julio y RD 4819/1982 de 15 de diciembre), Reglamento General para el Régimen de la Minería (RD 2857/1978 de 25 de agosto), Ley de fomento de la Minería (L 6/1977 de 4 de enero, RD 1167/1978 de 2 de mayo, RD



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

890/1979 de 16 de marzo y RD 2014/1984 de 26 de septiembre), Reglamento de Policía Minera y Metalurgia (D de 23 de agosto de 1934, D 2540/1960 de 22 de diciembre, Orden de 7 de julio de 1961, D 1466/1962 de 22 de junio, D 416/1964 de 6 de febrero y D 2991/1967 de 14 de diciembre), Reglamento general de normas básicas de seguridad minera (RD 863/1985 de 2 de abril, Orden del 13 de septiembre de 1985 y Orden del 2 de octubre de 1985), Reglamento de explosivos (RD 2144/1978 de 2 de marzo, RD 760/1983 de 30 de marzo, RD 2492/1983 de 29 de junio, RD 863/1985 de 2 de abril, Orden del 20 de marzo de 1986 y Orden del 20 de junio de 1986), Legislación sobre protección del espacio natural afectado por actividades mineras (RD 2944/1982 de 15 de octubre, RD 1116/1984 de 9 de mayo, Orden del 13 de junio de 1984 y Orden del 20 de noviembre de 1984), Normativa sobre Restauración de espacio natural afectado por actividades mineras (RD 2994/82, de 15 de octubre) y Ordenación Ambiental de Explotaciones Mineras en Espacios Forestales de la Comunidad Valenciana (D 82/2005). Se citan también normas ya derogadas por si afectaran a actividades mineras existentes según su régimen de aplicación.

L.Montes	Ley de Montes (L 43/2003 de 21 de noviembre), modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.
LPCV	Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (L 4/1998 de 11 de junio, L 7/2004 de 19 de octubre y L 5/2007 de 9 de febrero, de la GV).
LPHE	Ley de Patrimonio Histórico Español (L 16/1985).
LPSM	Legislación en materia de Policía Sanitaria y Mortuoria.
L.Residuos	Legislación en materia de Residuos.
LS	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).
LVP	Legislación en materia de Vías Pecuarias.
m	Metros.
NNUU	Normas Urbanísticas.
PATFOR	Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (D 58/2013, de 3 de mayo, del Consell de la GV).
PATRICOVA	Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (D 201/2015, de 29 de octubre, del Consell de la GV).



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANARS DELS ALFORINS: SUELO NO URBANIZABLE

PECV	Plan Eólico de la Comunidad Valenciana (Acuerdo de 26 de julio de 2001, de la GV, y sus modificaciones posteriores).
PIRCVA	Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, revisión y actualización aprobada por D 55/2019, de 5 de abril del Consell, prorrogado mediante Acuerdo del Consell de fecha 23 de diciembre de 2022.
PZR	Plan Zonal de Residuos (Orden de 29 de octubre de 2004, del Conseller de Territorio y Vivienda).
RC	Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana (D 74/2016, de 10 de junio, del Consell).
RD	Real Decreto.
RDPHidráulico	Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril), y sus modificaciones (RD 9/2008 de 11 de enero, RD 1290/2012 de 7 de septiembre y RD 638/2016 de 9 de diciembre).
RPSMCV	Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero, de la Conselleria de Sanidad, y D 195/2009 de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del D 39/2005).
TRLOTUP	Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DL 1/2021 de 18 de junio, de la GV).
ZEC	Zona Especial de Conservación
ZEPA	Zona de Especial Protección para las Aves

