

RESIDENCIAL-MONTGÓ (MONTGÓ)		
ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-RE-MO	
SUPERFICIE	472,53 Ha.	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.**; IN.**; CA.**	1
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	IN.PI	1
DENSIDAD	BAJA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,18 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	19165 hb	2

PROTECCIONES		Notas
<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL</b>		3
C 01-003 BIC(M), Ermita de San Juan		
<b>BIENES DE RELEVANCIA LOCAL</b>		3
C 01-004 BRL(M), Ermita de Santa Lucía		
C 01-013 BRL(M), Alquería del tenor Cortis (Villa Carmen y la Campanera)		
C 01-027 BRL(M), Ermita de Sant Pere Apòstol		
C 03-014 BRL(E), Retablo cerámico Crist del gran poder		
C 03-024 BRL(E), Pou de la Muntanya		
<b>BIENES LOCALES</b>		4
C 01-157 BL(A) CASA RIERA Camí de Santa Llúcia, 16-A		
<b>SECCIÓN NATURAL</b>		4
Eucalipto de la Camara de Comercio		
Carrasca de Les Cassianes		

AFECCIONES		
C 04-022 BRL(EPA), Santa Llúcia	<b>Cauces</b>	<b>I.AFE</b>
Inundabilidad 3,4,6 según PATRICOVA	Costas	
Inundabilidad 1,2,5 según PATRICOVA		
Flujo Preferente según MAGRAMA		

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN
Programas de Paisaje:LA.04;LA.08;LA.19;LA.20

**Notas:**

- 1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada
- 2: Incremento de población: ~ 13%/175,0\*7 viv/Ha\*2,5 hb/viv = 400 hb.
- 3: Representado en el plano
- 4: No representado en el plano

IEN característico: 0,21 m2t/m2s

**ZUR-RE-MO**

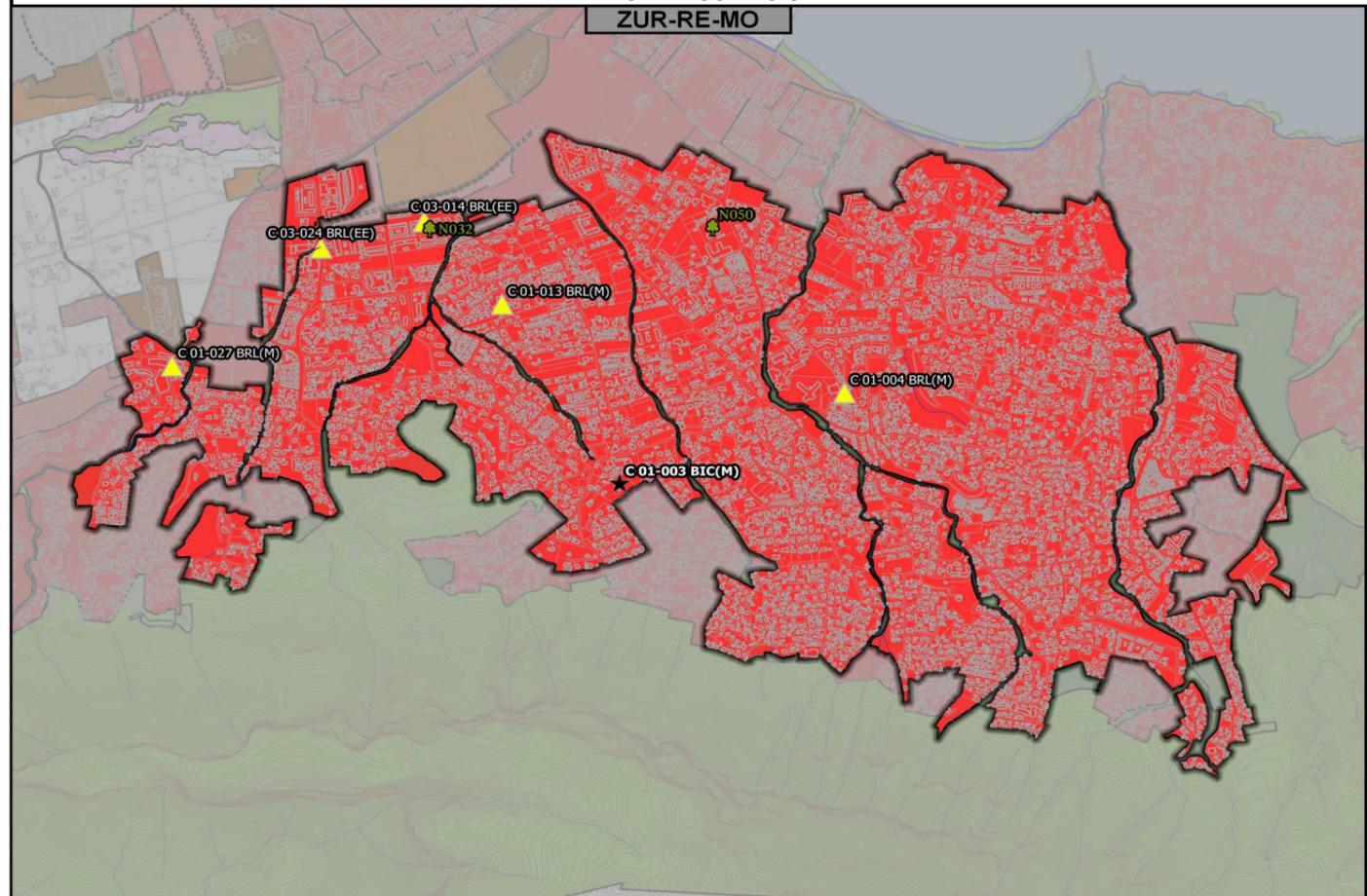
**CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS**

Indicaciones para la ordenación pormenorizada:  
 El criterio básico es, en cuanto a ordenación, el de mantenimiento genérico de las características de la pieza, con uso de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva, y, excepcionalmente terciario:  
 - Integrar las protecciones y afecciones, y, en cuanto a ejecución, prever actuaciones sistemáticas de compleción de la urbanización.  
 - Limitar el viario al existente, regularizándolo cuando proceda. Puede admitirse nuevo viario en tramos cortos de conexión entre viarios existentes, sin generación de nuevo suelo edificable.  
 - Limitar la parcelación a la existente si ello genera necesidad de abrir nuevos viales.  
 Requerirá estudios detallados del riesgo de Deslizamiento/Desprendimiento  
 Se debe satisfacer los requisitos de salubridad s/1.7.2.2 nn.uu. PGE

**ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES**

Generales:  
 Particulares: La parcela situada en calle Cirerer 7-C, integrada en las áreas naturales del monte Montgó, continuará siendo destinada a zona verde (inventario patrimonio I-ZV-0266)

**PLANO Y DESCRIPCIÓN**



Área de gran tamaño que se extiende sobre la falda norte de la sierra del Montgó, en la que en los años 60, primero sin soporte legal y luego al amparo de las Normas Provisionales de 1966, se inicia la construcción de viviendas aisladas de temporada (campusos), sobre parcelas de pequeño tamaño, normalmente fruto de simples parcelaciones de fincas agrícolas de tamaño medio, actividad que se impulsa administrativamente mediante su calificación como "suelo rústico de interés turístico" en el PGOU1972, y especialmente mediante la formulación municipal del Plan Parcial Monte Mongó (CPU 09/04/1976) que lo desarrolla, plan que se queda en la mera ordenación, pues no contiene medida alguna de gestión que pudiera guiar su desarrollo y ejecución, e incluso aquella, dada su desproporcionada (respecto a las posibilidades de un control efectivo municipal) superficie, queda de inmediato como simplemente orientativa, y las partes en las que lo ejecutado se aparta de lo planeado son norma y no al contrario. La ordenación del plan parcial presenta tres particularidades: 1) integra varios planes parciales correspondientes a iniciativas de urbanización particulares, en trámite o aprobados con anterioridad: la Marquesa, Campusos-San Juan, Quijote II, Altomira I, Altomira II y la Florida, no con la finalidad de sustituirlos, sino la de coordinar los viarios, 2) se apoya en los caminos rurales existentes con anterioridad: Sant Joan, Santa Llúcia, ..., y 3) resulta caótica, lógico resultado derivado de la formación inicial de la pieza y de las características 1 y 2 anteriores, y tan solo en las cotas bajas, que coincide con grandes fincas agrícolas, la ordenación es regular y aceptable, pero esos terrenos, por su valor agrícola y expectativas de futura revalorización debido a su proximidad al núcleo urbano, no se han desarrollado como integrantes de esta pieza. La urbanización es muy deficiente e incompleta (carece de alcantarillado y casi siempre de alumbrado y, en buena parte del ámbito, la pavimentación se limita a aglomerado asfáltico sin acerado), pero está ocupada prácticamente en su totalidad (87%) por viviendas unifamiliares y adosados, de una o dos alturas (B; B+1). Predomina la estructura de muros de carga con cubierta de teja árabe. Integra al pequeño núcleo de la Pedrera, cuyo trazado urbano queda desdibujado por las urbanizaciones de su entorno. Es una pieza residencial con escasas actividades, casi todas ligadas al sector hostelero.