NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAX

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

2. JUSTIFICACION DE LA CONSECUENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION.

3. SITUACION URBANISTICA ACTUAL. DELIMITACION DE PROBLEMAS.

3.1. PLANEAMIENTO GENERAL.
3.2. EN EL SUELO URBANO.
3.3. EN EL SUELO URBANIZABLE.
3.4. EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

4. FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA PROPUESTA.

5. PREVISIONES URBANISTICAS FUTURAS.

5.1. PROYECCIONES URBANISTICAS FUTURAS.
5.2. CAPACIDAD DEL PLANEAMIENTO. ESTANDARES URBANISTICOS Y NECESIDADES DE SUELO.

6. LA PROPUESTA DE ORDENACION.

6.1. EL MODELO URBANISTICO PROPUESTO.
6.2. EL SUELO URBANO.
6.3. EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.
6.4. EL SUELO NO URBANIZABLE.

7. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SUELO Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

7.1. SEGUN LA CLASIFICACION DEL SUELO.
7.2. SEGUN SU CALIFICACION EN SUELO URBANO.
7.3. CAPACIDAD DE ACOGIDA.

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I.- Objeto, Ambito territorial y Vigencia.

Art. 1.1.- Objeto y fundamento

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Sax, regulando el uso de los terrenos y condiciones de la edificación.

Art. 1.2.- Ambito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal de Sax.

Art. 1.3.- Vigencia

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o el Plan General Municipal de ordenación al que suplen; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Capítulo II.- Revisión, Modificación y Suspensión

Art. 1.4.- Supuestos Generales de Revisión

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

1 - Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto de estas Normas.

2 - Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

3 - Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

4 - Variaciones en la clasificación del suelo que respondan al interés general municipal o comarcal.

5 - Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.

6 - Al cumplirse ocho años de vigencia.

7 - Cuando se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal.

Art. 1.5.- Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas, las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación ó calificación.

Capítulo III.- Efecto y contenido del planeamiento

Art. 1.6.- Efectos

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, así como las figuras urbanísticas que los desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

Art. 1.7.- Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las presentes Normas Subsidiarias y las figuras urbanísticas que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a un finca.

Art. 1.8.- Obligatoriedad

Las presentes Normas Subsidiarias y las figuras urbanísticas que lo desarrolle obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 1.9.- Ejecutoriedad o legitimación de expropiaciones

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en el previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y concordantes.

Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por las Normas a sistemas generales y dotaciones publicas para el establecimiento de

viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

El procedimiento será el previsto en el capítulo III del título V del Texto Refundido de la Ley Suelo.

Art. 1.10.- Normas generales de interpretación

Las determinaciones de las presente Normas se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.
Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art. 1.10.1.- Normativa complementaria

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.
De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituída por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley sobre el suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana y la Ley de Ordenación del Territorio Comunidad Valenciana y demás Normas que las desarrollen, así como las Normas Subsidiarias que se revisan y posteriormente las Normas Subsidiarias provinciales.

TITULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I.- Divisiones Urbanísticas del Suelo

Art. 2.1.- División del suelo. Clasificación

1. La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto, en los tres tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo apto para la urbanización y Suelo No Urbanizable.

Art. 2.2.- Calificación del suelo

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.
Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas del Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Planeamiento.

2. Los usos globales se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.3.- Clasificación del suelo del Término Municipal

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos recogidos en el planeamiento se fundamentan en:

a) Suelo no urbanizable (S.N.U.), es aquel que el planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y se régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

b) El suelo apto para la urbanización (S.A.U.) lo constituyen aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo pueden y deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio, y que además no sean objeto de una protección especial ó general de sus valores, agrarios, naturales ó paisajísticos. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

c) El suelo urbano (S.U.) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, ó por poseer infraestructuras y servicios públicos, reunen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación ó su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título VIII de estas Normas.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. (art. 5 TR)

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezca, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios. (art. 8 TR)

Art. 2.4.- Concepto Urbanístico de la Propiedad del Suelo

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.
El Planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase suelo.
La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.
La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios

Art. 2.5.- Aprovechamiento urbanístico

1. El Planeamiento determina, o señala a través de qué medios habrá de determinarse, el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en las misma y la intensidad a que pueden llegar tales usos, expresada en los parámetros técnicos necesarios para permitir la implantación efectiva de los mismos de forma adecuada a las determinaciones del Planeamiento.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico que el Planeamiento establezca en Suelo Urbano constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho o indemnización, los supuesto establecidos en el título VI del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. En el Suelo apto para la urbanización el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores cuyo desarrollo se prevé viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento tipo del área de reparto.

4. En el Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. El Planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

5. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.(art.26 TR).

Art. 2.6.- Condiciones generales para poder edificar

1. El derecho al ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación prevista.

2. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos. (art. 23 T.R.)

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
b) El aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.
c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluída con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art. 2.7.- Obligaciones de propietarios

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectará por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos. (art. 20 T.R.).
a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones publicas.
b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. (art. 21.1 TR)

3. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterasen el destino del suelo, se procederá a la revisión o modificación de aquéllos, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Capítulo II.- Sistemas Generales y Locales

Art. 2.8.- Concepto

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.
Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del area, polígono o unidad de ejecución correspondiente a la que se vinculan.
Los sistemas generales y locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.
Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:
Sistema viario.
Sistema ferroviario.
Sistema de infraestructura y servicios técnicos.
Sistema de equipamiento y dotaciones.
Sistema de zonas verdes.

Art. 2.9.- Sistema viario (V)

1. Definición

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por estas Normas, procedentes de situaciones anteriores no modificados por el Planeamiento, o resultantes de este.
Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.
Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en los sistemas de Areas de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.
Asimismo tendrán tal consideración las vias pecuarias definidas con su anchura legal:

(1) Cordel de Sta. Eulalia (37,61 mts),Vereda de Peña Rubia (20,89 mts)
(1) Vereda de Tramasierra (20,89 mts), Vereda del Puntal (20,89 mts)
(1) Vereda del Albello (37,61 mts),Colada de los Valencianos (10 mts)

2. Precisión de alineaciones

La precisión de las alineaciones de las vías que las Normas propone en suelo no urbano se harán en los Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación de este suelo. Cuando se trate de un vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.
Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independientemente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.
En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica entre Planeamiento y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3. Régimen de las vías públicas y de su entorno
1.- En la proyección, construcción, conservación, finalización,uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovias y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para la red viaria de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de la red viaria.

2.- Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas quedan sometidas a la Ley 25/1988, se rigen por lo que está dispuesto, sobre limitaciones en la propiedad, en sus artículos 20 a 28, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

3.- Las limitaciones de los usos del suelo y actividades en las zonas contiguas a las vías sometidas a la ley 6/91 de la Comunidad Valenciana se regulan en el titulo VIII de dicha ley.

4.- Las limitaciones sobre las vias pecuarias se regulan en la Ley 3/95 de la Comunidad Valenciana.

4. Disciplina urbanística de la publicidad
1.- La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de los dispuesto en el artículo 242.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

2.- No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.
El Alcalde, pro sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

5. Vialidad peatonal
Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos.

6. Vialidad rodada
En los supuestos no especificados en el apartado anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

Art. 2.10.- Sistema Ferroviario (F)
1. Definición
Se incluyen dentro de este sistema las líneas del ferrocarril, así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

2. Condiciones de uso
Dentro de este sistema solo podrán constituirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

3. Intervención de la edificación
Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa especifica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 mts. sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiera.

4. Servidumbre
Las nuevas edificaciones en suelo urbano seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Planeamiento.
En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 50 metros como mínimo de los railes de la vía férrea, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica. (Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y R.D 1211/90 Reglamento L.O.T.T).
En cualquier caso las zonas de servidumbre de que no sean o estén destinados a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondiente áreas de referencia.

5. Planes de Ordenación
Los planes parciales de Ordenación Urbana inmediatos a la vía férrea adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

6. Condiciones de edificación
Igual Sistema de equipamientos y dotaciones, con uso exclusivo ferroviario.

Art. 2.11.- Sistema de infraestructura y servicios técnicos (S 9-A)
1. Definición
Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

2. Condiciones de edificación y uso
a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.
b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

Art. 2.12.- Sistema de equipamientos y dotaciones (S)
1. Definición
Comprende el suelo que se destina a uso asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos y de

oficinas en dependencias de la administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar.
Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este.

2. Titularidad
El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.
Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamiento. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

3. Usos permitidos
- Equipamientos educativo: centros docentes y anexos deportivos.
- Equipamientos deportivos: instalaciones para la práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- Equipamientos administrativos: mercados, centros de la administración pública, correos y telégrafos, telefonía, etc. y anexos de servicios.
- Equipamientos socio-culturales y asitenciales:bibliotecas, centro sociales y culturales, museos, auditorios, teatros, cines, casas de cultura, guarderías, centro asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc. y anexos de servicio.

4. Condiciones de edificación
La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respecto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del sector en que se ubican. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularán en general, por el tipo de ordenación aislada.
La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.
Cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulado por ordenación en tipología adosada todos los parámetros de aplicación serán los de la zona de ordenanza y tipología que corresponda, salvo que por las condiciones de higiene propias del equipamiento será de interés la tipología aislada.
Cuando la ordenación de la zona a la que adscribe el área de equipamiento no se adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, deberá realizarse un "Estudio de Detalle" que respetando los criterios expuestos en este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.
c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o artículo 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Art. 2.13.- Sistema de zonas verdes (S8)

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.
2.- Se incluyen en el sistema de parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento, y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.
3.- En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m^2 se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:
a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al 10 % de su superficie.
b) El techo total edificable será el que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m^2 techo/m^2 suelo a la superficie ocupable.
c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros.
d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libre públicos cualquiera que sea el tamaño de estos.
5.- En suelo urbanizable las condiciones que deberán cumplir las áreas destinadas a Sistemas de Zonas verdes serán: terrenos con pendientes inferior a 15 % y no estar situados en torrentes, barrancos, ni espacios de protección así como las condiciones que impone el art. 4° del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
6.- En el Sistema General de zona verde de la Peña del Castillo serán de aplicación las siguientes medidas:
- Se prohibe cualquier tipo de edificación incluso de carácter deportivo ó recreativo reduciendose las posibles actuaciones al mantenimiento de la vegetación y mobiliario.
- No se introducirán especies ornamentales jovenes.
- Los accesos y viales interiores consistiran en sendas peatonales de anchura máxima 1 mts. y con firme de tierra prohibiéndose el accceso y circulación de cualquier tipo de vehículo.
- El mobiliario a instalar se adecuará al entorno en que se ubique, de modo que no rompa las líneas estéticas o provoque discordia en dicho entorno.

Capítulo III.- Régimen del Suelo no Urbanizable
Sección 1ª.- Regimen General

Art. 2.14.- Ambito de aplicación y categorías

a) Definición y ámbito
Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terreno del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de

clasificación del suelo del término municipal.
b) El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías: Suelo No Urbanizable de sujeto a especial protección y Suelo No Urbanizable común.

El primero comprende:
1°) El suelo no urbanizable de protección especial por sus valores ecológicos y paisajísticos (VEP) y 2° de protección especial por su interés arqueológico (IA) y el segundo las siguientes categorías:
3ª - Suelo no urbanizable de Infraestructuras y Sistemas generales. (INS)
4ª.- Suelo no urbanizable por sus valores agrícolas. (VA)
5ª.- Suelo no urbanizable de régimen general. (RG)

Art. 2.15.- Régimen general del suelo no urbanizable

a) Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad. (Art. 4 L.N.U.).
La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

b) Facultades de los propietarios del suelo no urbanizable común. (Art. 5 L.N.U.)
1.- Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza.

2.- Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación urbanística en los términos previstos en la L.N.U.

c) Deberes de los propietarios del suelo no urbanizable común. (Art. 5 L.N.U.)
1.- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
2.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio para la seguridad o salud pública o cualquier otra perturbación medioambiental y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada.
3.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico.
4.- Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que pudean tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
5.- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
6.- Los que deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural.

7.- Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que por sus características, así sea preciso, la ejecución por los organos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado de la regla contenida en el artículo 6.2. L.N.U.

c) Actos sujetos a licencia
La ejecucion de todas las obras y activiades que se enumeran en el Título III de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.
En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos.
No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas y ganaderas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes, ó se indique los contrario en las Normas Particulares.

d) Normas concurrentes
Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario y forestal; aguas corrientes y lacustres, etc.
Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta Normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Art. 2.16.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
Para el desarrollo de las previsiones de este planeamiento en el suelo no urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales de protección del paisaje, de las vias de comunicación, del suelo y subsuelo rural y natural y de mejora del medio rural; planes de saneamiento ó cualesquiera otra finalidad análoga, conforme a lo dispuesto en el art. 84 T.R.
Se redactarán tambien Planes Especiales cuando se trate de ordenar un area de concentración, así como en los casos previstos en el art. 16.8 L.N.U.

Sección 2ª.- Construcciones e Instalaciones

Art. 2.17.- Obras, Instalaciones y Edificaciones Permitidas
a) Obras permitidas
En el suelo no urbanizable donde las condiciones establecidas en las Normas Particulares lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:
A.- Obras, instalaciones y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales (art. 7 L.N.U.).
B.- Viviendas aislada y familiar (art. 10 L.N.U.).
C.- Almacén vinculado a actividad agrícola ganadera o forestal (art. 11 L.N.U.).
D.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola (art. 12 L.N.U.)

E.- Explotación de canteras ó extracción de áridos o tierras (art. 12 L.N.U.).
F.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (art. 14 L.N.U.).
G.- Las edificaciones e instalaciones de interés comunitario como:
G1.- Actividades mineras (art. 17 L.N.U.).
G2.- Actividades industriales y productivas (art. 18 L.N.U.).
G3.- Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general (art. 19 L.N.U.).
G4.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia (art. 20 L.N.U.).

b) Obras prohibidas
Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

c) Licencia y autorización previa
La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de la Consellería de Obras Publicas y Urbanismo, siguiendo el trámite correspondiente, previsto en la L.N.U.

d) Otras autorizaciones administrativas
Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también el carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de las autorizaciones urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se derivan de la ausencia de una, otra o ambas.

e) Planes Especiales
En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión servicios o complejidad singulares, el Ayuntamiento podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la solicitud de licencia. Será también optativa la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

f) Protección del dominio público
cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, ó acequia, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde del dominio público, ó su restitución, rectificando el cerramiento en su caso.

Art. 2.18.- Actuaciones sobre edificaciones existentes

a) SITUACIONES

1.- Edificaciones ajustadas a planeamiento (salvo las del Catálogo de Protección)
Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa en cuanto a los usos y a la edificación.
En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse por el procedimiento previsto en el curso

del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estos artículos.

2) Edificaciones fuera de ordenación
Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa, podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:
La seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la, integridad del dominio público.
Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.
Podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente por una sola vez y no superen los 30 m^2. de suelo y cumplan las condiciones de edificación en cuanto a altura, ocupación, retranqueo y estéticas.

b) Licencia y autorización previa
Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la C.O.P.U.T. según el procedimiento previsto

c) Interés comunitario
Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de interés comunitario deberá considerarse de nuevo el interés de la misma en el trámite de autorización.

Art. 2.19.- Tramitación y Documentación

1.- Obras, Instalaciones y servicios públicos estatales, autonómicos y locales

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecucion de los proyectos relativos a las oras correpondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales se resolverá en los términos de la legislación que los regule. En defecto de legislación estatal aplicable se seguirá el procedimiento previsto en el art. 7 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- Restantes obras, usos y aprovechamientos (apartados B, C, D, E y F del art. 2.17 a) de estas Normas Urbanísticas

a) Tramitación de la autorización
El trámite de solicitud urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, acompañado de la documentación que se cita a continuación.
La Consellería acordará o no la autorización previa, que se entenderá producida por silencio positivo por el mero trascurso

de dos meses desde la presentación de la solicitud, sin necesidad de denuncia de mora.
Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal ó cinegética, que no requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, y que deberán ser las estrictamente necesarias para su fin, se autorizarán mediante licencia municipal, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe previo del órgano de la Generalitat en materia de Agricultura.

b) Documentación de la solicitud de autorizacion
A) Con carácter general
- Plano de situación referido al planeamiento vigente.
- Plano de la línea y extensión de la misma, con constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- Superficie ocupada por la construcción, con indicación de número de plantas.
- Descripción de las características fundamentales de la edificación.
- Usos o actividades a desarrollar en la edificación.
- Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca.
- Conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de la finca a la edificación, con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

B) Con carácter particular a:
* Viviendas familiares, almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal e instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- Observancia de distancias al dominio público ó las areas indivisibles, su lindaje con camino, vía pecuaría, cauce, embalse, etc.
- Plano de emplazamiento con situación de la edificación y retranqueos.
- Previsión de abastecimiento de agua, depuración de residuos y otros servicios.
- Explicitación del uso agrario ó plantación de arbolado del resto de suelo no edificado.

* Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.
- Obtención previa de la declaración favorable de su impacto ambiental.
- Autorización prevista por la legislación de Actividades calificadas.
- Compromiso de realizar cuando cese la explotación o a medida que esta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias, sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente.

* Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente a las carreteras autorizadas por la ordenación específica de estas.
- Explicitación del cumplimiento de la legislación de carreteras.

3.- Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario
La atribución de uso y aprovechamiento para:
1) Actividades mineras, 2) Industriales productivas y 3)

Turísticas recreativas deportistas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general se tramitarán y adecuarán a lo dispuesto en los artículos 16, 17, 18 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.
La atribución y definición de uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia se adecuarán a lo especificado en el artículo 20 L.N.U.

Sección 3a.- Concepto de Núcleo de Población

Art. 2.20.- Parcelaciones urbanísticas

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terremos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal (Disposición adicional tercera L.N.U.).

2.- No podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación, de fincas, salvo en los supuestos previstos en la Disposición Adicional tercera 2 de la Ley del Suelo no Urbanizable de Generalitat Valenciana y art. 16 T.R.

3.- Serán indivisibles las parcelas establecidas en el artículo 258 del Real Decreto legislativo 1/92 (art. 258 T.R.).

Art. 2.21.- Riesgo de formación de núcleo de población

1.- A efectos de los establecido en los artículos 16.3, 257.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar:
a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
b) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

2.- Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por agregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguiente elementos:
a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
c) Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietario de la parcelación.
d) Utilización de las parcelas resultante para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas intensivas propias de regadío.
e) Ausencias de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan a adquiriente al cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación.

NORMAS URBANISTICAS

SAX

1.- ANTECEDENTES

El término municipal de Sax cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias que derogaban y sustituían como documento de ordenación integral del territorio a la delimitación de suelo urbano de 1976. Estas Normas que ahora se revisan se iniciaron en Mayo de 1981 y fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 29 de Marzo de 1984.

Paralelamente con el documento de Avance se procedió a la redacción de la información urbanística como documento de las Normas Subsidiarias y que se tramita conjuntamente. El Avance fue entregado al Ayuntamiento con fecha 20-XII-91.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de Marzo de 1.992 (B.O.P 3-4-92), el avance estuvo expuesto al público por periodo de 30 dias, prorrogándose posteriormente a 60 días. Durante el periodo de exposición públcia se presentaron 44 sugerencias, entregándose al equipo redactor copia de las presentadas .

Durante el mes de Julio de 1.992 se debatieron las sugerencias presentadas y en el mes de Septiembre se presentó informe de las sugerencias.

Al mismo tiempo que se analizaron las sugerencias, fue publicado el Texto Refundido de la Ley del Suelo (B.O.E. 30 de Junio) y la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V. 7 Julio), en las reuniones habidas y teniendo en cuenta los textos aparecidos se planteo la idea de redactar un borrador inicial que adaptará el avance a estos y a las sugerencias estimadas.

El borrador de documento para aprobación inicial se presentó en Septiembre de 1.992 y tras diversas comisiones, el día 15 de Octubre se dictamina favorable el borrador de documento para su redacción final.

AYUNTAMIENTO DE SAX

C.I.F. P-03 / 12300 G

DOCUMENTO RECOPILATORIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACION INICIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. DICTAMENES DE LAS COMISIONES INFORMATIVAS DE URBANISMO. PROPUESTAS DE MODIFICACION FORMULADAS POR LA COMISION INFORMATIVA.

ALEGACIONES Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 y 55: Presentadas por D. Vicente Aliaga Calpena y otros.

OBJETO DE LAS ALEGACIONES: Clasificar la zona de Loma de Marco como suelo urbano o como suelo no urbanizable de régimen general, para poder seguir construyendo viviendas unifamiliares.

DICTAMEN DE LA COMISION: Tras diversas reuniones con los representantes de los alegantes, en la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el día 16-02-94 se comunicó el desistimiento de los interesados respecto de la promoción de viviendas unifamiliares en el paraje "Lomas de Marco". Desde esta fecha el asunto ha quedado resuelto en el sentido de no aceptar las alegaciones presentadas, quedando el suelo calificado como no urbanizable, de conformidad con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental.

==========

ALEGACION Nº 7: Presentada por Don Joaquín Herrero Herrero.

OBJETO DE LA ALEGACION: Eliminar una calle en la zona de salida de la población, paralela a la calle Castalla, proponiendo una nueva ordenación.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó favorablemente abrir un nuevo vial de 10 mts. de anchura, paralelo a la calle Castalla, según plano acompañado por el Sr. Herrero Herrero.

==========

ALEGACION Nº 11: Presentada por Don Ernesto Juan Pérez, en representación de "RIPEMA S.L.".

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita un cambio de calificación en una parcela de su propiedad, calificada como equipamiento comunitario, situada entre las calles Industria, Calzado, Pascual Carrión y Olimpiadas.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión de 7-03-95 propone que la citada manzana se configure como una unidad de ejecución, fijándose un coeficiente de edificabilidad que permita el mismo volumen edificatorio que en las manzanas adyacentes, con un aprovechamiento del 15% de su superficie (aproximadamente 1.230 m2.), destinado a equipamiento público, más concretamente a la ubicación del futuro Hogar del Pensionista de Sax. Se establecerá un sistema de plazos para que la cesión de terreno destinada a equipamiento público sea efectiva en el plazo de 10 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. En el caso de que dicha cesión no se produjese deberán establecerse las penalizaciones que procedan a la propiedad.

==========

ALEGACION Nº 12: Presentada por el Grupo Socialista.

OBJETO DE LA ALEGACION: En primer lugar, ampliar el espacio de patio del Colegio Cervantes en la unidad de ejecución San Sebastián. En segundo lugar, modificar la zona de equipamiento prevista en el Barrio Hispano-américa, esquina con la calle Ancha Vilaje.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó favorablemente la petición de ampliar el patio del Colegio Cervantes, dentro de la unidad de ejecución San Sebastián. Respecto de la segunda alegación, queda desestimada por los motivos establecidos en el informe del equipo redactor.

==========

ALEGACION Nº 17: Presentada por Don Santiago Pérez Segura.

OBJETO DE LA ALEGACION: Clasificar como suelo apto para urbanizar 80 hectáreas en la zona Masia La Torre, para uso residencial de baja densidad, con posibilidad de un campo de golf.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 10-10-94 informó favorablemente la propuesta presentada por el equipo redactor, destinándose el 31'14% de la superficie del suelo incluido en la actuación a equipamiento privado. El resto de condiciones exigidas en anteriores Comisiones Informativas permanecerán inalterables. En el apartado de condiciones medioambientales se indicará que sólo en el caso de que la promotora presentase ante el Ayuntamiento y la Consellería de Medio Ambiente toda la documentación necesaria que acredite la suficiente disponibilidad de agua, en la zona deportiva y de esparcimiento, podrá realizarse un campo de golf de nueve hoyos.

==========

ALEGACIONES Nº 18 y 26: Presentada por Don Luis Barceló Verdú y Don Justo Hernández Ortega.

OBJETO DE LA ALEGACION: Se refiere a la unidad de ejecución nº 4 (Los Molinos), manifestando en ambos casos la falta de distribución y equilibrio de beneficios y cargas.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa celebrada el 22-07-93 informó favorablemente estimar en parte las alegaciones, creando una superficie para edificar con frente a la avenida Jaime I, con fondo de 15 mts. hasta llegar al comienzo del edificio de Los Molinos, pero sin invadirlo, se delimitará nuevamente la unidad de ejecución, deslindando los terrenos de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Respecto de las alturas de la zona edificable, el frente a la carretera tendrá planta baja + 2 y el que da a la calle interior de la unidad de ejecución será de planta baja + 3.

En la Comisión Informativa celebrada el día 7-03-95, respecto de las edificaciones existentes entre la avda. Juan Carlos I y el cauce del río, colindantes con la unidad de ejecución Los Molinos, se informó favorablemente crear un acceso al cauce del río Vinalopó, perpendicular a la calle Maestro Vives, con anchura suficiente para paso peatonal y que sirva como conexión entre la zona verde del cauce del río con la avda. Jaime I. Igualmente se informó favorablemente crear una línea de edificación en las traseras de las viviendas sitas en la avda. Jaime I.

==========

ALEGACIONES Nº 19, 22, 60, 64: Presentadas por Comparsa de Moros, Grupo Socialista, Don Juan Estevan López y otros, Don Gabino Ponce Herrero y otros, respectivamente.

OBJETO DE LA ALEGACION: Disconformidad con el trazado de alineaciones y delimitación en unidad de ejecución San Sebastián.

DICTAMEN DE LA COMISION: Fueron debatidas en las Comisiones celebradas con fecha 15-07-93 y 22-07-93, emitiéndose dictamen en el sentido de modificar la delimitación de la unidad de ejecución, de tal forma que afecte a las propiedades de un único propietario (D. Juan Estevan López y otros). Se creará una zona de cesión para ampliar el patio del Colegio Cervantes. Se mantendrá la anchura de viales reflejada en el documento presentado inicialmente.

==========

ALEGACIONES Nº 20, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 41, 42, 43, 47, 49, 50, 51, 56 Y 62: Presentadas por vecinos de las calles Salinas y Rincón.

OBJETO DE LAS ALEGACIONES: Manifiestan su disconformidad con las alineaciones previstas en las calles Salinas y Rincón.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 22-07-93 informa favorablemente estimar en parte las alegaciones presentadas, quedando la calle Salinas hasta la confluencia de la calle Progreso con un ancho de 10 mts. y desde este punto hasta la calle Rincón quedará la alineación de los números impares como actualmente se encuentran y con un ancho hacia la otra acera de 7'50 mts.

==========

ALEGACION Nº 21: Presentada por Dª Victoria Galvañ Bolorinos.

OBJETO DE LA ALEGACION: Clasificar como suelo urbano los terrenos sitos entre el Cementerio Municipal y el restaurante La Duranza.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión del día 15-07-93 informó desfavorablemente la alegación, ratificando el informe emitido por el equipo redactor.

==========

ALEGACION Nº 22: Presentada por el Partido Socialista Obrero Español.

OBJETO DE LA ALEGACION: Proponen modificar la calificación del solar sito en calle Progreso esquina con calle Salinas (solar de Forjas), pasando a ser calificado como zona de equipamiento. Que se prevean áreas de especial protección en las zonas con restos arqueológicos dentro del término municipal, consultándose la memoria realizada por la Arqueóloga contratada por el Ayuntamiento.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó favorablemente la totalidad de las alegaciones realizadas.

==========

ALEGACIONES Nº 23, 28, 29, 32, 33, 34, 36, 39, 40, 45 Y 46: Presentadas por industriales con empresas ubicadas entre las calles Lope de Vega y Goya.

OBJETO DE LA ALEGACION: Que se mantenga la calificación de tolerancia industrial en la zona sita entre las calles Lope de Vega y Goya, de conformidad con la normativa anterior.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó la ratificación de la propuesta formulada por el equipo redactor, en el sentido de estimar parcialmente la alegación manteniendo los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias anteriores, manteniendo el uso característico residencial de la zona, pero permitiendo actuaciones industriales (uso compatible), ampliando el grado de superficie hasta 300 m2. y revisando igualmente la potencia de las industrias que pudieran instalarse.

==========

ALEGACIONES Nº 24, 25, 44, 53, 54, 61, 70, 71, 72 y 74: Presentadas por propietarios incluidos en la unidad de ejecución Bulevard.

OBJETO DE LA ALEGACION: Muestran su disconformidad con el diseño de la unidad de ejecución Bulevard.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa de fecha 7-03-95 dictaminó favorablemente la supresión del Bulevard, manteniendo la calle Juan Carlos I con su actual anchura de 16 metros. La primera manzana situada en la parte baja de la calle Juan Carlos I estaría calificada como suelo urbano, directamente edificable. El resto de manzanas que conforman todo el sector serían cada una de ellas una unidad de ejecución discontinua, afectadas a una superficie de equipamiento de 12.624 m2., con lo que el Ayuntamiento podría obtener este suelo para la ubicación de un futuro centro escolar, sin coste alguno para las arcas municipales.

==========

ALEGACION Nº 48: Presentada por Don Antonio Cantero López.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita el cambio de calificación industrial a residencial en una parcela de su propiedad sita en la prolongación de la calle Lope de Vega.

DICTAMEN DE LA COMSION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó desfavorablemente la citada alegación, ratificando el informe del equipo redactor, al ser el área en cuestión de expansión netamente industrial.

==========

ALEGACION Nº 52: Presentada por Dª Amalia Navarro Brazal y otros.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicitan la modificación en la alineación de la calle Persianas, según propuestas que acompañan.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 15-07-93 informó desfavorablemente la alegación, entendiendo no aceptable la propuesta por la irregularidad del trazado.

==========

ALEGACION Nº 57: Presentada por la Asociación Comarcal de Empresarios de la Construcción e Industrias Afines.

OBJETO DE LA ALEGACION: Proponen la senalización de un vial de circunvalación que una la carretera de Salinas con la Autovía Madrid-Alicante. Exponen la necesidad de permitir construcción de áticos. Formulan diversos comentarios a artículos de la normativa urbanística.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 22-07-93 informó la estimación parcial de las alegaciones presentadas, ratificando la propuesta presentada por el equipo redactor, lo que conlleva a aceptar la creación del vial de circunvalación. En relación con los áticos se indica que en varias zonas de la población se ha aumentado una planta sobre las permitidas en el planeamiento anterior, que puede ser configurada como ático. Se estiman algunas consideracioanes de interés en la normativa urbanística.

==========

ALEGACION Nº 58: Presentada por Don Juan y Don Antonio Estevan López.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicitan la ampliación del suelo apto para urbanizar del SAU Industrial "Río Vinalopó".

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión en sesión de 7-03-95 informó favorablemente la ampliación solicitada, incluyéndose dentro de esta calificación los terrenos actualmente ocupados por el Mesón El Almendros y la fábrica de calzado colindante, por lo que el suelo así calificado llegará hasta el borde de la carretera de acceso a Sax.

==========

ALEGACION Nº 59: Presentada por Don Francisco Guillén Jover.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita el cambio de parámetros en el suelo apto para la urbanización de Ampliación "El Castillo".

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión en sesión de 7-03-95 informó favorablemente mantener los mismos parámetros en la ampliación que los establecidos en el polígono industrial cuyo plan ya se ha aprobado. Se estima por consiguiente la alegación presentada.

==========

ALEGACION Nº 63: Presentada por Don José Sirvent Beltrán.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita la definición de chaflanes gráfica y normativamente, el rediseño del suelo no urbanizable y propone aclaraciones a la normativa urbanística.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión celebrada el 22-07-93 informó la estimación parcial de las alegaciones presentadas, de conformidad con el informe emitido por el equipo redactor.

==========

ALEGACION Nº 65: Presentada por Don Joaquín Barceló Ponce y 15 más.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicitan la clasificación como suelo industrial de la zona sita entre el Polideportivo Municipal y la avenida Historiador Bernardo Herrero.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 22-07-93 informó la desestimación de la alegación presentada, ratificando la propuesta del equipo redactor, entendiendo que siendo el uso predominante en dicha área el residencial, resulta compatible el uso industrial en idénticas condiciones al planeamiento que se revisa, existiendo previstas en el planeamiento unas nuevas áreas exclusivamente industriales.

==========

ALEGACION Nº 66: Presentada por Don Antonio Lorenzo Pérez García.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita modificación de alineaciones en la avda. Reyes Católicos junto al Cuartel de la Guardia Civil.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión de 22-07-93 dictaminó desfavorablemente la alegación presentada, ratificando la propuesta presentada por el equipo redactor.

==========

ALEGACION Nº 67: Presentada por Don Julián Lagullón Escamilla y otro.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicitan la modificación de unidades de ejecución, la modificación del suelo no urbanizable de protección especial y aporta ciertas consideraciones sobre la normativa urbanística.

OTRAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A INSTANCIA DE CONCEJALES O GRUPOS POLITICOS.

PRIMERA - ELEVACION DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PARA ALMACENES AGRICOLAS.

Por el Grupo Popular se propuso elevar el coeficiente de edificabilidad en el suelo no urbanizable, para la construcción de almacenes agrícolas, proponiendo que la superficie construida sea del 0'6%, esto es, se permitan 60 m2. de construcción por cada 10.000 m2. de suelo.

La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 29-07-93 dictaminó favorablemente la citada propuesta.

SEGUNDA - MODIFICACIONES DE LAS PARCELAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN EL CASCO URBANO.

Por el Sr. Concejal de Urbanismo se propusieron modificaciones de las parcelas mínimas en las zonas del casco urbano.

La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el 2-11-93 informó favorablemente las citadas modificaciones y que son las siguientes:

ZONA 2: 120 m2.
ZONA 3: 250 m2.
ZONA 4: 150 m2.
ZONA 5: 250 m2.

TERCERA - MODIFICACION DE LOS PARAMETROS DE LOS USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA 2 DEL CASCO URBANO.

Por el Concejal de Urbanismo se expuso que en dicha zona se contemplaba anteriormente una zona de tolerancia industrial, sita en calle Industria y adyacentes. Que la revisión de la normativa prevee importantes restricciones para las industrias ya ubicadas.

La Comisión Informativa de 2-11-93 informó favorablemente la modificación de usos industriales en esta zona, quedando como sigue:

- Que las industrias con licencia de apertura otorgada antes de la entrada en vigor de la revisión de las Normas Subsidiarias, no tengan limitaciones de superficie y potencia en los supuestos de cambio de titularidad o ampliación de las mismas.

- Que las nuevas industrias que pretendan instalarse en dicha zona no superen los siguientes límites: 500 m2. de superficie y 50 c.v. de potencia.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión de 22-07-93 informa favorablemente la estimación parcial de la alegación, en relación a las consideraciones sobre altura de sótanos, semisótanos y edificaciones. Se desestima la propuesta respecto de las unidades de ejecución en suelo no urbanizable.

==========

ALEGACIONES Nº 68 Y 73: Presentadas por Don Manuel Aliaga Calpena y otros, y Don Tomás Navarro Rodríguez y otro.

OBJETO DE LA ALEGACION: Se alegan diferentes propuestas respecto del articulado de las Normas.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión Informativa en sesión celebrada el día 22-07-93 estimó las alegaciones respecto de las alturas de edificación en suelo urbano.

Respecto de la alegación relativa a la unidad de ejecución nº 3, la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el día 7-03-95 informó favorablemente la anulación de la unidad de ejecución, señalizándose dos zonas de suelo urbano, una de ellas delimitando la zona ganadera y la otra, una zona de uso residencial, con ordenanzas específicas para cada uno de estos tipos de suelo y ajustando las alineaciones a las obras de urbanización realizadas últimamente detrás de la roca del Castillo. Igualmente se informó establecer la imposibilidad de construir talleres o naves industriales en la zona de uso residencial.

==========

ALEGACION Nº 69: Presentada por Don José Martínez Castaño.

OBJETO DE LA ALEGACION: Solicita la clasificación de un terreno de su propiedad sito en la zona "El Restellador", como suelo apto para urbanizar de uso industrial.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión en sesión de 22-07-93 informa desfavorablemente la alegación, al no estar justificada urbanistica, ambiental ni económicamente la propuesta.

==========

ALEGACION Nº 75: Presentada por Dª Joaquina Herrero Herrero.

OBJETO DE LA ALEGACION: Catalogación del edificio sito en calle Médico Cortés, 11-13.

DICTAMEN DE LA COMISION: La Comisión en sesión de 22-07-93 informa favorablemente la estimación parcial de la alegación, manteniendo el grado II, pero permitiendo el grado III si la actuación se produce sobre la totalidad de los inmuebles colindantes.

CUARTA - AMPLIACION DEL AREA 2 (ENSANCHE) HASTA LA CALLE JUAN CARLOS I.

La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 31-01-94, a propuesta formulada por el Concejal del área informó favorablemente la ampliación del área 2, grado segundo hasta la calle Juan Carlos I, debido al alto grado de consolidación edificatoria, con solares entre medianeras que imposibilitan la aplicación de la normativa contenida en la revisión de las Normas Subsidiarias.

QUINTA - FONDO DE LAS EDIFICACIONES.

A propuesta del Concejal de Urbanismo, la Comisión Informativa en sesión de 16-02-94 dictaminó favorablemente que en las áreas 1 y 2, en los solares ubicados en manzanas que tengan más de 16 mts. de longitud, se podría permitir un fondo máximo de 18 metros. En el resto de manzanas el fondo máximo seguirá siendo de 15 metros. Igualmente en aquellas manzanas cuyas dimensiones sean superiores a 36 mts., la planta baja podrá ocupar el 100% de la parcela.

SEXTA - MODIFICACION DE LA CALIFICACION DE SOLARES SITOS EN LA CALLE PINTOR MURILLO.

La Concejalía de Urbanismo propuso a la Comisión eliminar la calificación de equipamiento de los solares sitos en la calle Pintor Murillo. Se trataría de diseñar una unidad de ejecución, estudiándose de forma pormenorizada una solución que favorezca la construcción y la creación de un espacio público (parque o jardín).

La Comisión Informativa en sesión de 7-03-95 informó favorablemente esta propuesta.

AYUNTAMIENTO DE SAX

C.I.F. P-03 / 12300 G

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A INSTANCIA DE PARTICULARES E INFORMADAS EN COMISIONES DE URBANISMO.

PRIMERA - PRESENTADA POR DON TOMAS NAVARRO RODRIGUEZ Y POR DON JOSE ALIAGA CALPENA Y OTROS, SOBRE ALTURA DE PLANTA BAJA, ENBTREPLANTA Y CRITERIOS EN ALTURA DE EDIFICACIONES QUE DEN A VARIAS CALLES.

La Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 10-10-94 adoptó el acuerdo de trasladar estas propuestas al equipo redactor de las NN.SS. para la incorporación de mejoras técnicas al documento que se elabore para la aprobación provisional.

SEGUNDA - CLASIFICACION COMO SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL DE TERRENOS SITOS EN LA PARTIDA "EL TORRENTERO".

Las empresas Forjas del Vinalopó S.L. y Creaciones Galvañ e Hijos S.L. han presentado un proyecto para la calificación como suelo urbano industrial de los terrenos donde están instaladas (46.718 m2.). Igualmente han presentado un Estudio de Impacto Ambiental realizado por la empresa EVREN S.A., obteniendo un impacto admisible.

La Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de 7-03-95 ha informado favorablemente la propuesta presentada por estas empresas, a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana, entendiendo que la superficie que se propone calificar deberá quedar incluida en un área de reparto, garantizándose de esta manera la cesión del 15% del aprovechamiento tipo al Ayuntamiento.

TERCERA - ENTREPLANTAS QUE OCUPAN EL 100% DE LA SUPERFICIE, SIN RETRANQUEO DE FACHADA.

Existen numerosos casos de entreplantas construidas que no cumplen los parámetros de la normativa vigente (50% de ocupación, 3 mts. de retranqueo a fachada y vinculadas a planta baja). Se debería estudiar la inclusión de una disposición transitoria que permitiera legalizar estas entreplantas en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

AYUNTAMIENTO DE SAX

C.I.F. P-03 / 12300 G

PROPUESTAS DE LA CONCEJALIA DE URBANISMO SOBRE REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAX.

Desde que tomé posesión de la Concejalía de Urbanismo, he recibido escritos de los agentes sociales y profesionales que actuan en el sector de la construcción, haciéndome partícipe de su preocupación por algunos contenidos de la Revisión de la Normativa Urbanística de Sax. Fundamentalmente el malestar de estos colectivos se deriva de la falta de adecuación de los objetivos fijados en la normativa con las posibilidades técnicas y económicas de nuestra localidad. Igualmente, han puesto en conocimiento de esta concejalía las restricciones que la nueva normativa supondría respecto de la aprobada en el año 1984, sin que existan unos criterios claros sobre las decisiones adoptadas hasta la fecha por las Comisiones Informativas de Urbanismo y el Pleno de la Corporación.

Es por ello que, tras varias reuniones con los representantes de ASOCONS y del Colectivo de Arquitectos que habitualmente trabajan en nuestra localidad, se han estudiado varias propuestas de modificación al documento aprobado inicialmente de Revisión de las NN.SS., estimando esta Concejalía que mejoran sustancialmente las previsiones iniciales, por lo que se someten al previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo para su inclusión en el documento que el Ayuntamiento deberá aprobar provisionalmente, antes de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

PROPUESTA Nº 1 - MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION BULEVARD.

Si bien no se puede negar la mejora plástica que supondría ejecutar un bulevard de 40 mts. de anchura como ampliación de la calle Juan Carlos I, varios son los motivos que dificultan enormemente la construcción de esta gran infraestructura. En primer lugar su elevado coste económico que, según informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, superaría los noventa y cinco millones de pesetas, a los precios de adjudicación de las obras de urbanización que se están haciendo en dicha zona. Además haría preciso realizar un segundo gran colector dada la anchura de la calle. Tampoco mejoraría la circulación viaria y necesitaría de una fuerte aportación municipal ante la imposibilidad de que los vecinos incluidos en la Unidad de Ejecución pudieran hacer frente a un coste tan elevado.

Por ello, esta Concejalía propone la supresión del Bulevard, manteniendo la calle Juan Carlos I con su actual anchura de 16 mts.. Si esto fuera así podrían finalizarse las actuales obras de urbanización para completar la anchura de la calle en toda su

longitud, lo que igualmente permitiría que la primera manzana situada en la parte baja de la calle Juan Carlos I fuera edificable, sin necesidad de tener que operar con unidades de ejecución.

Tal y como queda reflejado en el plano que se acompaña a la presente propuesta las manzanas que restan en todo el sector serían cada una de ellas una unidad de ejecución discontinua, afectadas a una superficie de equipamiento de 12.624 m2., con lo que el Ayuntamiento podría obtener este suelo para la ubicación de un futuro centro escolar sin coste alguno para las arcas municipales.

Por último la propuesta que se formula tiene la ventaja de operar sobre unidades de ejecución más pequeñas, que facilitarían su gestión y la ejecución de las obras, estando más ajustadas a las posibilidades de las empresas constructoras de Sax que, con la propuesta anterior, se veían incapacitadas para competir en el mercado inmobiliario.

PROPUESTA Nº 2 - MODIFICACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 3. LOPE DE VEGA.

La Unidad de Ejecución nº 3 se extiende en dos zonas completamente diferentes. La primera de ellas es una zona ganadera, con una serie de corrales y pequeñas edificaciones anexas, considerando este Concejal que no se deben incluir dentro de una misma actuación urbanística que comprende solares de exclusivo uso residencial.

Esta es una zona de la población que presenta poca apetencia para la adquisición de solares. Por ello considero que mezclar dos sectores de usos completamente diferentes paralizaría totalmente la construcción en el citado sector.

Por ello propongo a la Comisión Informativa la anulación de la Unidad de Ejecución, señalizándose dos zonas de suelo urbano, una de ellas delimitando la zona ganadera, y la otra de uso residencial, con ordenanzas específicas para cada uno de estos tipos de suelo y ajustando las alineaciones a las obras de urbanización realizadas últimamente detrás de la roca del castillo.

PROPUESTA Nº 3 - MODIFICACION UNIDAD DE EJECUCION Nº 4. LOS MOLINOS.

Inicialmente en esta unidad de ejecución no se determinaron los solares sobre los que poder acumular la edificabilidad suficiente para obtener el suelo de equipamiento (El Molino) que se pretendía. Con posterioridad se fijó una banda de edificación paralela a la avenidad Rey Don Jaime I hasta los terrenos de El Molino, con una superficie aproximada de 5.280 m2.

Pero esta previsión de suelo edificable es muy baja, teniendo que acumular sobre la misma la edificabilidad correspondiente a los casi 40.000 m2. que comprende toda la unidad, por lo que su coeficiente es de tan sólo 0'34 m2/m2., frente a otros coeficientes fijados en unidades de ejecución distintas que llegan a 2'40 m2/m2.. En conclusión, muy difícil, por no decir imposible, será realizar esta unidad de ejecución, desprendiéndose importantes perjuicios para el Ayuntamiento que se encontrará privado de obtener la propiedad de El Molino, con los usos que en la misma le permitirían.

Por ello se propone la ampliación de la superficie de suelo edificable pasando a ser la misma de 11.560 m2., disminuyéndose igualmente la superficie afectada por la unidad de ejecución que pasa a ser de 30.650 m2.. De esta manera el coeficiente de edificabilidad ascendería a 1'50 m2/m2., permitiendo de esta manera la posible realización de esta unidad.

Por otro lado en el plano que se acompaña a esta propuesta también se prevee la ubicación de una franja de edificación en las traseras de los edificios que dan a la avenidad Jaime I, obteniéndose de esta manera una indudable mejoría plástica de nuestra localidad.

PROPUESTA Nº 4 - DETERMINACION DE UNA UNIDAD DE EJECUCION EN EL SOLAR SITO ENTRE LAS CALLES INDUSTRIA, CALZADO, PASCUAL CARRION Y AVDA. LAS OLIMPIADAS.

Desde un principio esta Concejalía ha mantenido que calificar como suelo de equipamiento la totalidad de la manzana de referencia no estaba fundado en razones de tipo urbanístico o de necesidad. Si, como en un principio parecían opinar los grupos políticos este es un suelo que, por su ubicación, podría albergar el futuro Hogar del Pensionista de Sax, no resulta preciso obtener 8.200 m2. de suelo, que no están afectos a ninguna unidad de ejecución y, por consiguiente, tendrían que ser expropiados por el Ayuntamiento con un coste económico muy elevado, dado que son terrenos situados en el casco urbano y plenamente urbanizados.

Por ello, parece mucho más adecuado fijar toda la manzana como una unidad de ejecución, teniéndose con ello un 15% del aprovechamiento tipo por prescripción legal, destinándose la superficie a la que el Ayuntamiento tiene derecho a equipamiento público, más concretamente al futuro Hogar del Pensionista de Sax.

Esta propuesta ha sido previamente comunicada a los propietarios del solar, habiéndose negociado con los mismos los términos antes referidos y obteniéndose una respuesta positiva, por lo que el Ayuntamiento además evitará largos y tortuosos procedimientos judiciales para obtener la titularidad del suelo.

En conclusión, esta Concejalía propone que la manzana sita entre las calles Industria, Calzado, Pascual Carrión y Olimpiadas sea configurada como una unidad de ejecución, fijándose un coeficiente de edificabilidad que permita el mismo tipo edificatorio que en las manzanas adyacentes, con un aprovechamiento del 15% de su superficie (aproximadamente 1.230 m2.), destinado a equipamiento público. Asímismo tendrá que estudiar un sistema de plazos para que la cesión de los terrenos al Ayuntamiento se realice en un plazo determinado desde la aprobación definitiva de las NN.SS.

PROPUESTA Nº 5 - MODIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS EN LA AMPLIACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR EL CASTILLO.

En la ampliación del SAU "El Castillo" no se han mantenido los mismos estándares que los fijados en el actual P.P. Industrial "El Castillo". Así mientras que en el polígono inicial la edificabilidad es de 0'56 m2/m2., en la ampliación tan sólo es de 0'46 m2/m2., incrementándose los porcentajes de cesión de viales, espacios libres y dotaciones comunitarias.

Esta Concejalía considera que, dado que se trata de un polígono industrial cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado y próximamente se iniciará la construcción de industrias, deberían mantenerse los mismos parámetros en la ampliación, para evitar agravios comparativos, y siendo también su uso industrial.

No parece oportuno que en la ampliación del SAU "El Castillo" se establezcan la posibilidad de usos terciarios que, en algunos casos, podrían ser incompatibles con la cercanía de las industrias. Por otro lado ese posible uso terciario de servicios queda recogido en el SAU "Loma del Sombrero", pareciendo mucho más oportuno que sea esa su ubicación, por tener el Ayuntamiento una gran cantidad de terrenos en esa superficie.

PROPUESTA Nº 6 - MODIFICACION DE LA CALIFICACION DE SOLARES SITOS EN CALLE PINTOR MURILLO.

Inicialmente está previsto que unos solares sitos en la calle Pintor Murillo, con una superficie total de 1.758 m2., sean destinados a equipamiento público. Nos encontramos en la misma situación que en el solar citado en la propuesta nº 4, ya que no existen unidades de ejecución afectas a esta zona comunitaria, de lo que se desprende que para que el Ayuntamiento pueda disponer de la titularidad de dichos terrenos tendrá que llegar a un acuerdo con los propietarios, o bien, iniciar un procedimiento de expropiación con las negativas consecuencias económicas que ello supone.

Entendiendo esta Concejalía que las necesidades de equipamiento público están claramente cubiertas con las superficies previstas de las unidades de ejecución de las NN.SS.,

se propone en los solares sitos en la c/ Pintor Murillo la creación de un espacio público (parque o jardín), de conformidad con el plano que se adjunta a la propuesta. Tratándose de diferentes solares podría diseñarse una unidad de ejecución para favorecer la gestión urbanística, estudiándose de forma más pormenorizada una solución que posibilite la construcción y la creación de ese espacio público antes aludido.

PROPUESTA Nº 7 - AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL "RIO VINALOPO".

Por los propietarios de los terrenos incluidos en el P.P. "Río Vinalopó", se solicitó en su día una ampliación de dicho polígono en una superficie de 10.500 m2.. A pesar de que esta propuesta no fue aceptada por la Comisión Informativa de Urbanismo, esta Concejalía propone reconsiderar la solicitud, pues no suponiendo ningún perjuicio para los intereses municipales, por el contrario permitiría el acceso al polígono industrial por un vial paralelo al cauce del río Vinalopó, facilitaría la ampliación de la empresa ubicada en dicho polígono y, por último, permitiría un estudio de las edificaciones situadas junto al mesón El Almendro, en algunas de las cuales existen industrias que no pueden ser legalizadas por la incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico. Por ello esta Concejalía propone que se acepte la ampliación de la superficie del SAU "Río Vinalopó" y se estudie la posibilidad por los Técnicos Directores de la normativa, de calificar como suelo urbano la zona que quedará rodeada entre la carretera de acceso a Sax y el polígono industrial.

PROPUESTA Nº 8 - CLASIFICACION COMO SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL DE TERRENOS EN LA PARTIDA "EL TORRENTERO".

La revisión de la normativa debe afrontar todos los problemas urbanísticos que tiene una localidad. Esta Concejalía es contraria a que se dejen sobre la mesa asuntos importantes para Sax y sobre todo, para su desarrollo industrial.

Las empresas "Forjas del Vinalopó S.L." y "Creaciones Galvañ e Hijos S.L." han presentado un proyecto muy serio para que los terrenos donde se ubican y los adyacentes (46.718 m2.) permitan la implantación de nuevas instalaciones industriales, que amplien los puestos de trabajo y con ello permitan el crecimiento económico de la localidad.

Con el fin de agilizar la tramitación de la normativa, por las empresas antes citadas se ha encargado la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental por la empresa EVREN S.A., habiendo entregado una copia del mismo en el Registro General del Ayuntamiento el pasado día 14-02-95. De su lectura se desprende que no existe inconveniente ecológico alguno para la calificación como suelo urbano industrial de la superficie donde están ubicadas las empresas, calificando el impacto como admisible, siempre que se cumplan las condiciones del programa ambiental.

AYUNTAMIENTO DE SAX

C.I.F. P-03 / 12300 G

El único problema que puede planteársele al Ayuntamiento le viene de que, la aprobación como suelo urbano industrial de la superficie antes citada, supondría una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente, por lo que se necesitaría un nuevo período de exposición pública para presentación de alegaciones. También ocurrirá lo mismo respecto del suelo urbanizable de uso residencial de "La Torre".

Por este motivo se ha consultado a la Comisión Territorial de Urbanismo si es posible la aprobación definitiva parcial del planeamiento (fundamentalmente el casco urbano), dejando el resto para una aprobación posterior, una vez transcurrido el período de exposición pública. La respuesta se recibió en el Ayuntamiento el pasado día 20-02-95 indicándonos que son posibles las aprobaciones parciales siempre que con ellas no se afecte a ese modelo territorial fundamental definido por el Plan, de tal manera que éste se pueda aplicar con coherencia.

Asímismo, según dispone la disposición transitoria 1ª de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana, del Suelo No Urbanizable, la superficie que se propone calificar de suelo urbano industrial deberá quedar incluida en un área de reparto, entendiendo que la citada condición garantiza al Ayuntamiento la cesión del 15% del aprovechamiento tipo, siendo el cumplimiento de este deber condición previa a la concesión de las licencias de edificación que correspondan. Esta cesión del 15% podrá traducirse en metálico de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Sax, a 28 de Febrero de 1995.

EL CONCEJAL DE URBANISMO,

El documento para aprobación inicial se aprueba por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de Octubre de 1.992 y se expone al público, durante este periodo de exposición se presentaron 75 alegaciones que se referían fundamentalmente a: clasificación de suelo urbano ó urbanizable un area denominada Lomas de Marco, clasificación de suelo urbano ó urbanizable la finca La Torre, nuevo diseño de la U.E. San Sebastian, modificación alineaciones c/ Salinas, nuevo diseño U.E. Bulevard, calificación de una zona industrial en zona c/ Lope de Vega, y otras particulares.

Dichas alineaciones se contestan por parte del equipo técnico y en comisiones informativas de urbanismo de sesiones de 15, 22 y 29 de Julio y 2 de Noviembre de 1.993, se analizan estas.

Asimismo con fecha 26 de Enero de 1.993 se recibe informe del director de los trabajos de requerimiento de la C.O.P.U.T.

Analizado el conjunto de alegaciones estimadas e informes que durante este periódo se realizan, se redacta el documento para la aprobación provisional teniendo en cuenta que debido a la estimación de una alegación se modifica el suelo urbanizable clasificado en dos areas, Ampliación Río Vinalopó y de La Torre y se suprime el S.U.P. Sta. Eulalia, lo que supone una nueva exposición pública de dichas areas, así como se amplia el suelo urbano en una pequeña area (U.E. nº 7).

Se adjunta a continuación resumen de propuesta de las Comisiones de Urbanismo Municipales.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONSECUENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION.

- Las Normas Subsidiarias que se revisan en su artículo 2° establecen un período de diez años para la su revisión y excepcionalmente a los cuatro años de su entrada en vigor para incorporar las experiencias habidas.

- El Ayuntamiento después de la experiencia habida durante más de siete años de vigencia del actual planeamiento acordó la revisión del mismo, aprobando los Pliegos de Condiciones del concurso de asistencia técnica para la realización de Revisión de Normas Subsidiarias del Ilmo. Ayuntamiento de Sax, en sesión de 27 de Febrero de 1991.

- De la resolución del concurso, subvencionado por la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo de la Generalidad Valenciana fue adjudicado a Laboratorio de Proyectos, S.L. la revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sax, en base de la propuesta presentada por la mesa de contratación por acuerdo del Ayuntamiento pleno de 5 de Junio de 1991.
En el mismo pleno municipal se acuerda el encargo del Estudio de Impacto Ambiental.

- En base a lo antes dicho, y en vista de la problemática existente en el municipio, y que luego concretaremos, habiendo transcurrido más de ocho años de vigencia de las Normas, era necesario abordar la revisión del planeamiento eligiendo como figura acorde al tipo de municipio la misma existente, Normas Subsidiarias de acuerdo con el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley del suelo.

- Estas Normas Subsidiarias municipales, clasifican el suelo del término municipal en urbano, urbanizable (ó apto para la urbanización) y no urbanizable de acuerdo con el artículo 91. b) del Reglamento de Planeamiento.

- Otro de los factores que estas Normas Subsidiarias van a tener en consideración es la adaptación al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/92) y a la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana (Ley 4/92).

3.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL. DELIMITACION DE PROBLEMAS.

3.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL.

El Ayuntamiento entre otras motivaciones aducía desde el punto de vista técnico las siguientes cuestiones que se transcriben según el informe redactado por el técnico municipal.

<< INFORME QUE EMITE JOSE PASCUAL CASANEZ BAÑON, ARQUITECTO MUNICIPAL, CON RELACION A LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAX.

Se hace imprescindible realizar una revisión de la actual Normativa de Planeamiento enumerando y justificando los siguientes motivos:

1.- Necesidad de estudiar convenientemente, en todo el Término municipal, el suelo No Urbanizable para delimitar y definir diferentes grados de utilización y protección (ecológica, paisajística, etc.).

2.- Absoluta necesidad de estudiar adecuadamente toda la problemática existente en el Suelo actualmente calificado como Urbanizable de uso residencial.

Cuando se redactaron las presentes Normas Subsidiarias, estas zonas estaban salpicadas de innumerables viviendas aisladas, de segunda residencia y carentes de todos los servicios urbanísticos. En la actualidad la situación, con el paso del tiempo, se ha complicado, ya que en su momento el problema se obvió, calificando como Suelo Urbanizable unas grandísimas extensiones de suelo donde la propiedad estaba muy fraccionada, haciendo inviable cualquier tipo de actuación tendete a ordenar el suelo. En este caso, en la actualidad, se hace imprescindible su estudio de cara a una ordenación más adecuada de este suelo. (Ver planos 1.A, 1.B, 1.C).

3.- Necesidad de nueva clasificación del actual Suelo Urbanizable en una extensión de 101.200 m2. en la zona noroeste del Término Municipal, incluyendo el actual núcleo de población de la Colonia de Santa Eulalia.

Dicho núcleo de población, entre los términos de Sax y Villena, debería calificarse como Suelo Urbano y ordenarse como tal, independientemente de calificar como Suelo Urbanizable, los terrenos colindantes con posibilidad de futuro crecimiento. (Ver plano 2).

4.- Inadecuación de la tipología de manzana abierta, en formas de L y Z, con Planta Baja más 3 alturas en la parte sur del Suelo Urbano, zona N.

La inercia edificativa de los últimos años en el Municipio de Sax, ha consolidado una nueva tendencia por construir viviendas unifamiliares adosadas en manzana cerrada, con Planta Baja más 1 altura ó Planta baja más 2 alturas, en dicha zona Sur del Suelo Urbano.

Esta tipología tiene muy difícil solución práctica con la ordenación existentes. (Ver plano 3).

5.- Inadecuación de la asignación de uso y altura de las edificaciones en la Zona B del Suelo Urbano.

Por una parte, esta zona está incluída en el Suelo Urbano de uso residencial, asignándole una altura de Planta Baja más 1 cambra, y por otra. (Ver plano 4).

6.- Revisión con estudio razonado de la Normativa, a nivel de Ordenanzas, en los distintos tipos de Suelo definidos, para permitir, a nivel de diseño, soluciones puntuales más acordes, incluso exclusivas, con el entorno de cada zona.

Por lo que, y en vista de una necesidad razonable, el Arquitecto que suscribe estima suficientemente motivada la solicitud de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sax, conforme a lo establecido en el Art. 42.2 de la Ley del Suelo.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente conforme en Sax, a 13 de Agosto de 1990 >>.

Independientemente de este análisis municipal y de la oportunidad actual de adaptarnos y cumplir los requisitos de la ley de Reforma, vamos a continuación a abordar analizando desde la perspectiva de cada tipo de suelo los actuales problemas con que cuenta el municipio en materia urbanística.

3.2.- EN EL SUELO URBANO.

Quizá sea el suelo urbano el que se encuentre en la actualidad más acorde con las necesidades municipales y la estructura de desarrollo de población tanto a nivel de ordenación general como de ordenanzas de la

edificación teniendo en cuenta sin embargo que ha sido este suelo el que ha sido reestudiado en la primera modificación puntual de forma importante a nivel de normas urbanísticas principalmente.

El modelo urbanístico teórico, se debería haber planteado diferenciandolo la estructura residencial y la industrial planteando sobre el tejido residencial existente un area libre conformada por el ferrocarril y la carretera nacional con el río Vinalopó en medio y a partir de la C. N. el area industrial apoyada en este, con lo que se hubiera establecido un crecimiento más acorde, no obstante y vista la actual estructura urbanística, podemos decir que el modelo elegido nos parece correcto, la estructura urbana existente apoyada por la topografía de la peña del Castillo y sobre la carretera a Salinas y la propuesta por la norma apoyada en dos ejes, Crta. a Elda y Crta. a Salinas abriéndose en abanico, limitando el acceso a la autovía para otros usos no urbanos.

Las matizaciones que se han recogido en el informe municipal referentes a este suelo parecen las únicas de importancia dignas de reseñar.

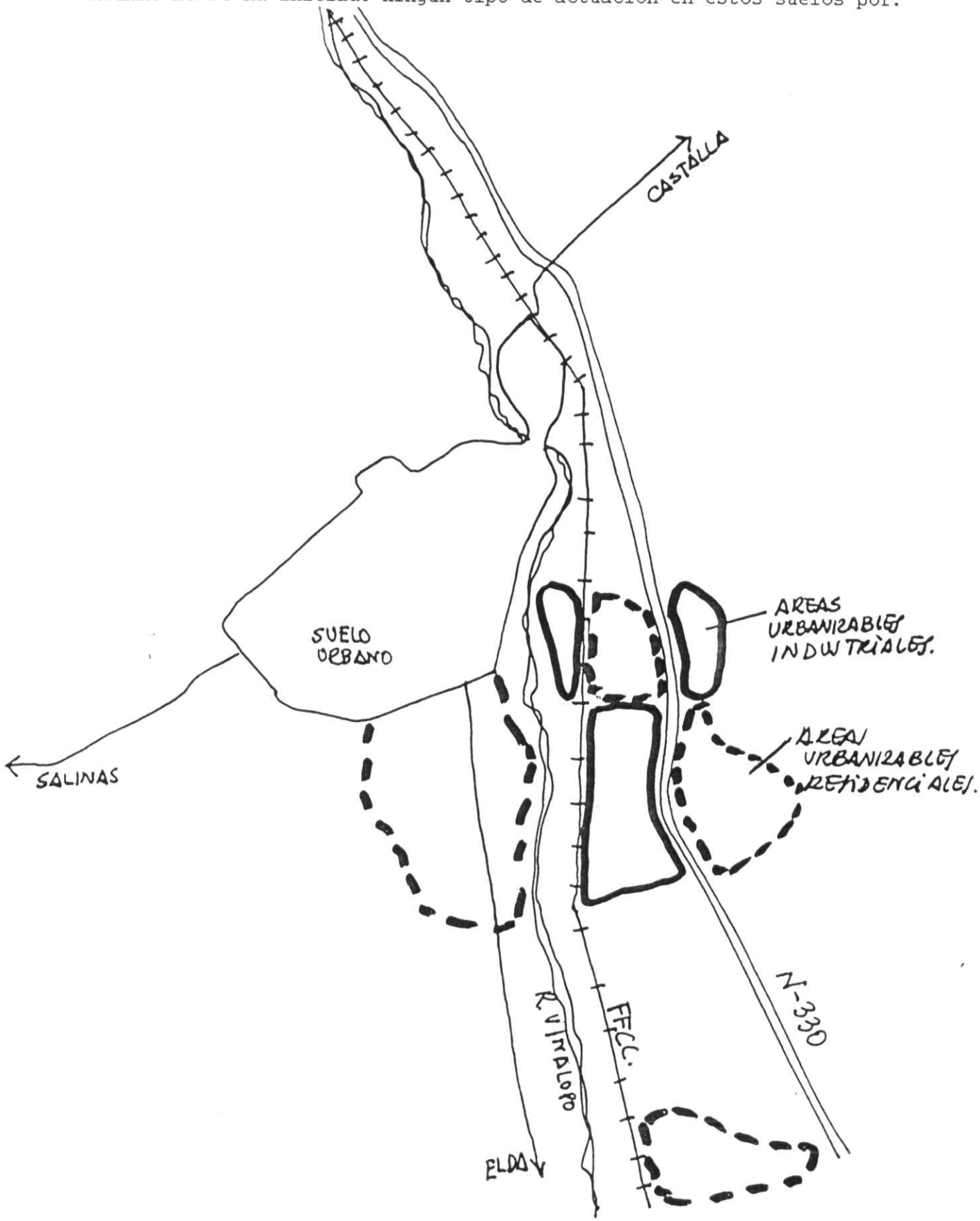
3.3.- EN EL SUELO URBANIZABLE.

Quizá sea para nosotros este tipo de suelo el que no se acomoda a un modelo de estructura urbana válida.

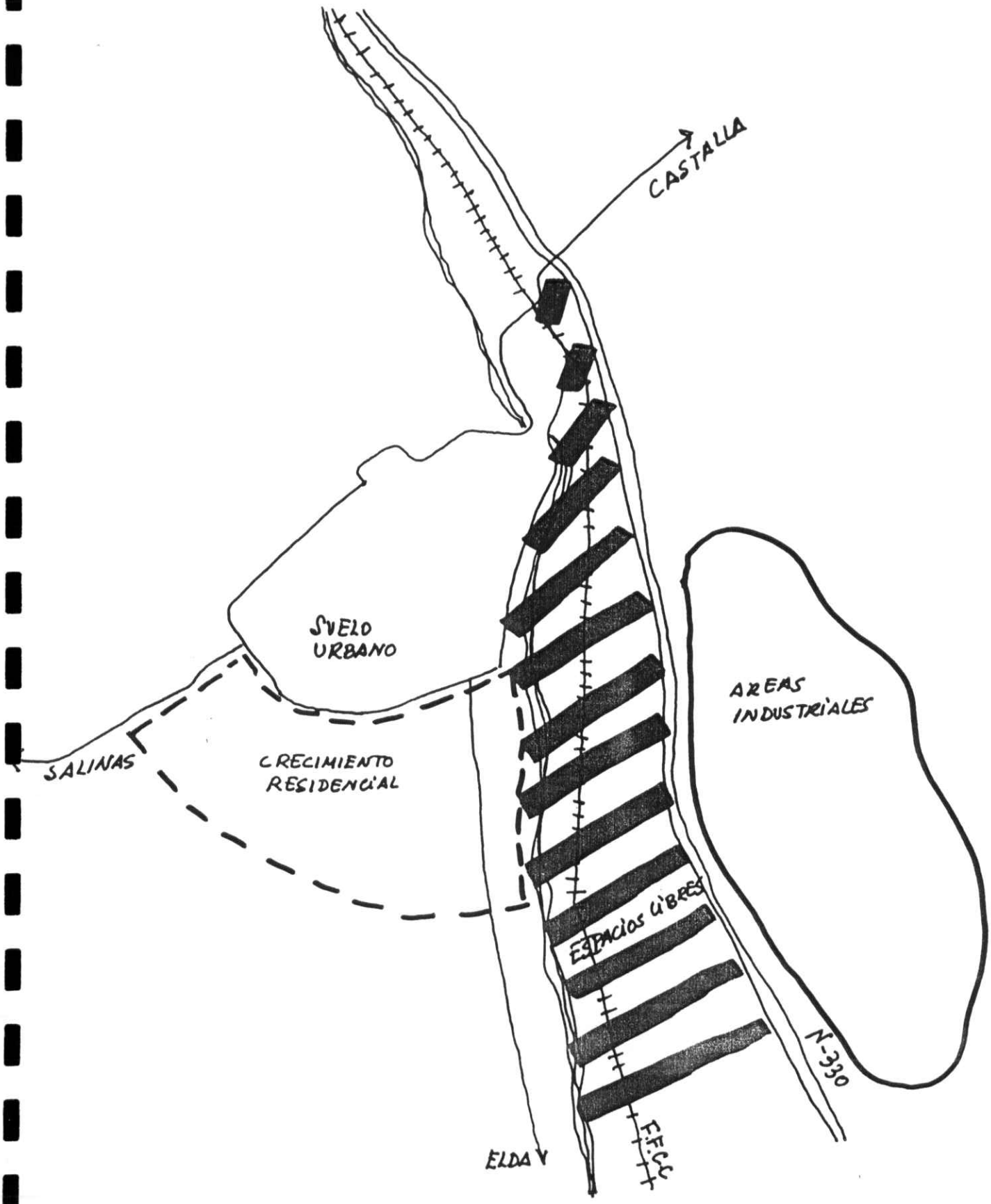
Como ya se ha dicho en la memoria informativa las Normas vigentes establecen 7 sectores de suelo urbanizable residencial con una superficie de 160 Has. y 3 sectores de suelo urbanizable industrial con una superficie de 59 Has.

Con respecto al suelo residencial, de los siete sectores, tres se ubican sobre áreas con una alta concentración de viviendas, (Casas urbanizables industriales, otro de ellos en la zona Oeste de la

población y el último en la Colonia de Sta. Eulalia englobando la actual Colonia. Este planteamiento ha provocado que en los años de vigencia de las actuales Normas no se ha iniciado ningún tipo de actuación en estos suelos por:



NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES



MODELO CRECIMIENTO TEORICO

a) Los suelos urbanizable con alto grado de edificaciones unifamiliares existentes, solo se pueden resolver sin la colaboración de los ya instalados por lo que los restos de suelo vacante no hacen viable la actuación.

b) Este mismo suceso de plantea en el caso de la Colonia Sta. Eulalia. Además hemos de tener en consideración que al estar catalogada y siendo un ámbito urbanístico de primer orden, el planeamiento parcial con otras tendencias y otros fines promociales diferentes podría provocar la desestabilización de la Colonia.

c) Los suelos urbanizables residenciales entre áreas industriales, existiendo otras áreas de crecimiento no posean los más adecuados y por último.

d) Existe suficiente suelo urbano en expansión para absorber el crecimiento de la población.

Con respecto al suelo urbanizable industrial la apuesta ha sido el de su apoyatura sobre la carretera nacional (autovía) con dos sectores de 35 Has. y 14 Has. respectivamente y otros más modesto, en la conexión entre la autovía y el casco urbano.
Debido a su momento actual, en el cual existan dos, uno de ellos aprobado definitivamente y otro de ellos aprobado provisionalmente, ha provocado un mantenimiento de estructuras si bien la ubicación de las áreas industriales podría haberse planteado algo más alejada con las áreas urbanas consolidadas, como ya se ha dicho.

3.4.- EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El planeamiento que se revisa plantea prácticamente como una sola área el suelo no urbanizable, ya que las protecciones que establece se circunscribe al área del entorno del Castillo y a la protección de comunicaciones, estableciendo para el resto un regimen muy somero de protección (ley del suelo) con una parcelación de 5000 m^2 para cualquier actividad permitida.

4.- FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA PROPUESTA.

a) Establecer un modelo urbanístico territorial acorde con los usos potenciales del suelo.

b) Protección urbanística del suelo no urbanizable en general y de aquellos elementos simbólicos del paisaje rural, mediante determinaciones ordenadas de planeamiento y de carácter normativo, y adaptándose a la Ley del Suelo no Urbanizable.

c) Establecimiento del suelo necesario para equipamientos y con localizaciones que puedan dar servicio a las necesidades actuales y futuras.

d) Reordenación de las áreas de crecimiento mediante criterios y planeamientos que puedan dar cabida a una mejora de la calidad de vida y dejen abiertos los medios de crecimiento futuro.

e) Adaptación de las Normas Subsidiarias al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

f) Plantear soluciones normativas que se acomoden a la realidad de las zonas en donde existe proliferación de áreas de 2ª residencia y al mismo tiempo plantear alternativas de futuro.

g) Elaborar una estrategia de actuación para el conjunto de la Colonia Sta. Eulalia tanto en el ámbito de protección de como de mantenimiento y potenciación.

h) Plantear la necesidad de una estación depuradora de aguas residuales que alivie los vertidos sobre la cuenca del Vinalopó.

i) Mantener los planeamientos de suelo industrial hasta ahora aprobados.

j) Establecer una normativa clara y eficaz para su desarrollo.

5.- PREVISIONES URBANISTICAS FUTURAS.

5.1.- PROYECCIONES URBANISTICAS FUTURAS.

De acuerdo con el estudio de población realizado en la memoria informativa, la población de Sax a duplicado su población en los últimos 100 años, pasando de 4.053 Has. en 1891 a 8.314 en 1991, lo que supone un incremento medio anual algo superior al 10 %, sin embargo el fuerte incremento poblacional se ha producido a partir de 1960, en que se cuenta todavía con una población de 4.689 Has. Los incrementos decenales a partir de esa fecha han sido:

1960 - 1970: 25 %.

1970 - 1980: 25 %.

1980 - 1990: 13 %.

Estudiandolo por período de ocho años, (vigencia propuesta de las Normas Subsidiarias) obtenemos los siguientes incrementos:

1952 - 1959: 12 %.

1960 - 1067: 22 %.

1968 - 1975: 10 %.

1976 - 1983: 13 %.

1984 - 1991: 7 %.

Lo que implica una disminución importante de la población en los últimos períodos teniendo en cuenta la actual situación económica por la que se atraviesa parece consecuente mantener ó incluso disminuir los incrementos migratorios no obstante vemos más consecuente plantear unos incrementos en torno al 10 - 12 % decenales.

Si tenemos en cuenta que el planeamiento que se revisa tardará un año entre aprobaciones y exposiciones al público hasta su puesta en funcionamiento estimamos que este sea de un año, por lo que las Normas Subsidiarias entraran en vigor a partir de 1993, que con una duración de ocho años será el año 2000 el momento de su revisión, por tanto para esa fecha estimamos una población de 9.300 habitantes.

5.2.- CAPACIDAD DEL PLANEAMIENTO. ESTANDARES URBANISTICOS Y NECESIDADES DEL SUELO.

Población estimada: 9.300

N° de viviendas: 3.240

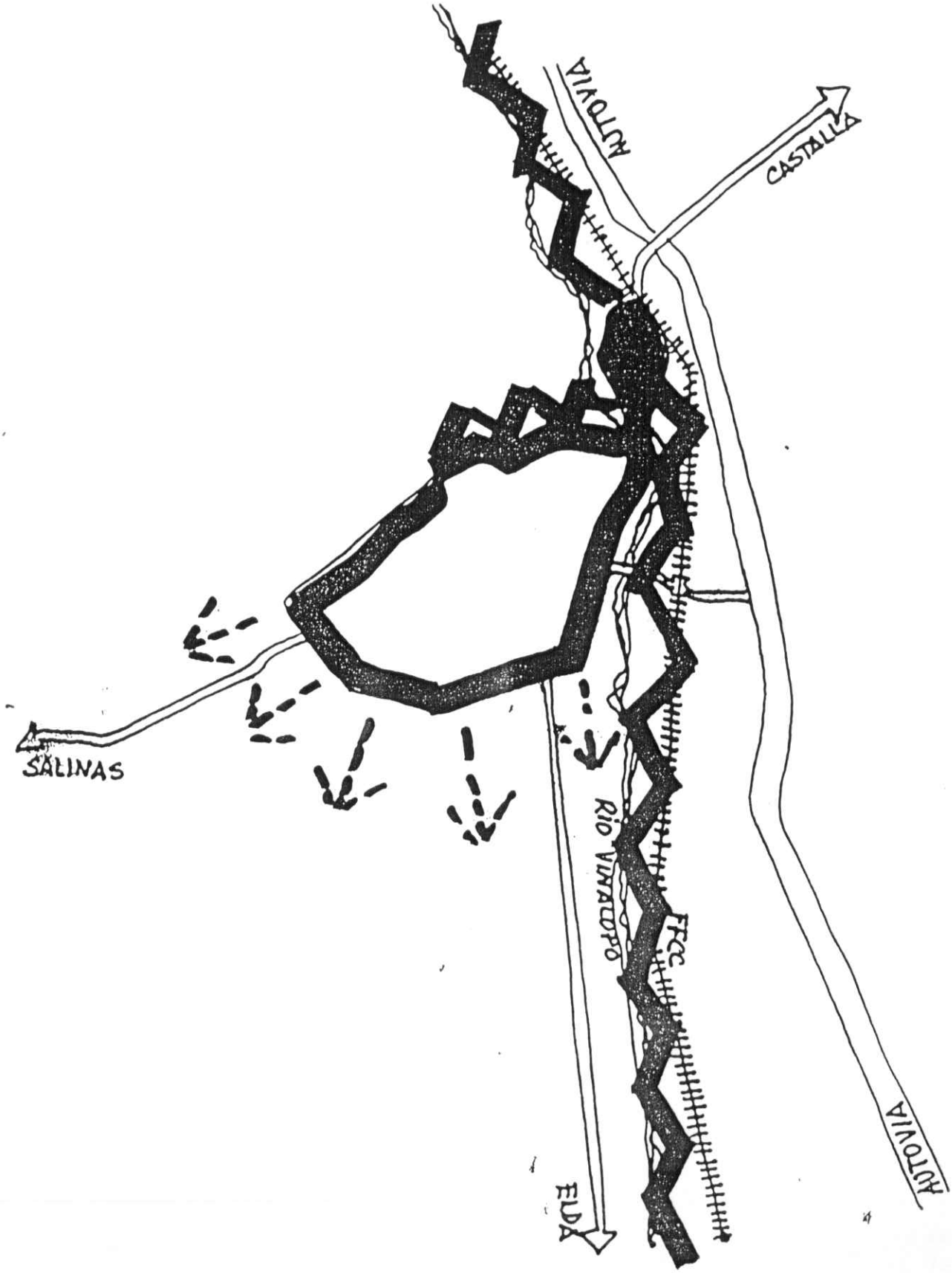
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO			ESTANDAR OBTENIDO
DOCENTE:	Preescolar-E.G.B.:	28.021 m2s.....	8,64 m2s/viv.
	B.U.P. :	10.585 m2s.....	3,26 m2s/viv.
SANITARIO:	Consultorio:	200 m2t.....	0,02 m2/hab.
ASISTENCIAL:	837 m2s.....		0,09 m2s/hab.
DEPORTIVO:	C. Deportiva:	33.017	
	Z. Norte :	19.655	
	Total :	52.674	16,25 m2s/viv.
CULTURAL:	18.659 m2s.....		2 m2s/hab.
IGLESIAS:	1.350 m2s.....		0,14 m2s/hab.
CEMENTERIO:	25.289 m2s.....		2,7 m2s/hab.
ADMINISTRACION:	410 m2s.....		0,04 m2s/hab.
MERCADO:	3.584 m2s.....		1,1 m2s/hab.
VIVIENDAS SOCIALES:	9,477 m2s.		

6.- LA PROPUESTA DE ORDENACION.

6.1.- EL MODELO URBANISTICO PROPUESTO.

El modelo territorial propuesto en las Normas Subsidiarias no es un modelo propio sino asumido de planeamientos anteriores.
La idea inicial es no cruzar con la ciudad la barrera de plantea el río y el ferrocarril sino discurrir paralelos a ellos y a la carretera nacional (autovía) "llenando" esta franja con industria.
Abordado así el marco de suelo planificado, la peña y el castillo al Norte cerraban el crecimiento para lo que la carretera a Salinas y a Elda sirvieron de vehículo de expansión.
Otras alternativas que pudieran, en su día haber abordado el crecimiento eran haber hecho participe a la ciudad del río y del ferrocarril y la carretera: el río como conductor de parque urbano, apoyado en la carretera de Elda, y el ferrocarril y la autovía del crecimiento industrial, con un carácter lineal, la proliferación de segunda residencia hizo imposible una distribución adecuada.

En base al modelo existente la propuesta de planeamiento se fundamental en la clasificación del suelo en función de los tipos de suelo posibles de acuerdo con el marco legal, a saber, suelo urbano, apto para la urbanización y no urbanizable, los cuales a continuación abordamos.



MODELO TERRITORIAL EXISTENTE Y PROPUESTO.

6.2.- EL SUELO URBANO.

6.2.1.- Diseño General

El suelo urbano propuesto comprende una superficie de 151,2 Has. de las cuales más de las 2/3 partes se encuentran consolidadas cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Suelo en relación con el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento.

En plano adjunto se observan las superficies y cumplimiento del articulado dicho.

Como ya se había comentado el actual planeamiento sobre el suelo urbano parecía acertado salvo aquellas objeciones que ya se enumeraron, por ello la propuesta asume casi por igual la delimitación del perímetro urbano vigente salvo en las siguientes zonas:

- Aumento del suelo urbano en la peña y Castillo.
- Aumento en el área del Barrio de la Estación, entre este y el nudo con la autovía.
- Asumición en el borde Oeste del perímetro urbano.
- Aumento en lo que se refiere al suelo urbano consolidado de la Colonia de Sta. Eulalia.

Desde el punto de vista de las dotaciones y equipamientos ha quedado suficientemente aclarados los estandares previstos y su cumplimiento en el apartado correspondiente.

En cuanto a la ordenación propuesta se establecen dos claros elementos uno la continuación del vial perimetral norte del Castillo con la zona industrial de la carretera de Salinas, para dar homogeneidad y funcionalidad al transito y desarrollo de la estructura urbana, así como de vía periferica y de futuros crecimientos, con un area de crecimiento residencial.

SUPERFICIE: 45.010 m2.

SUPERFICIES SUELO URBANO

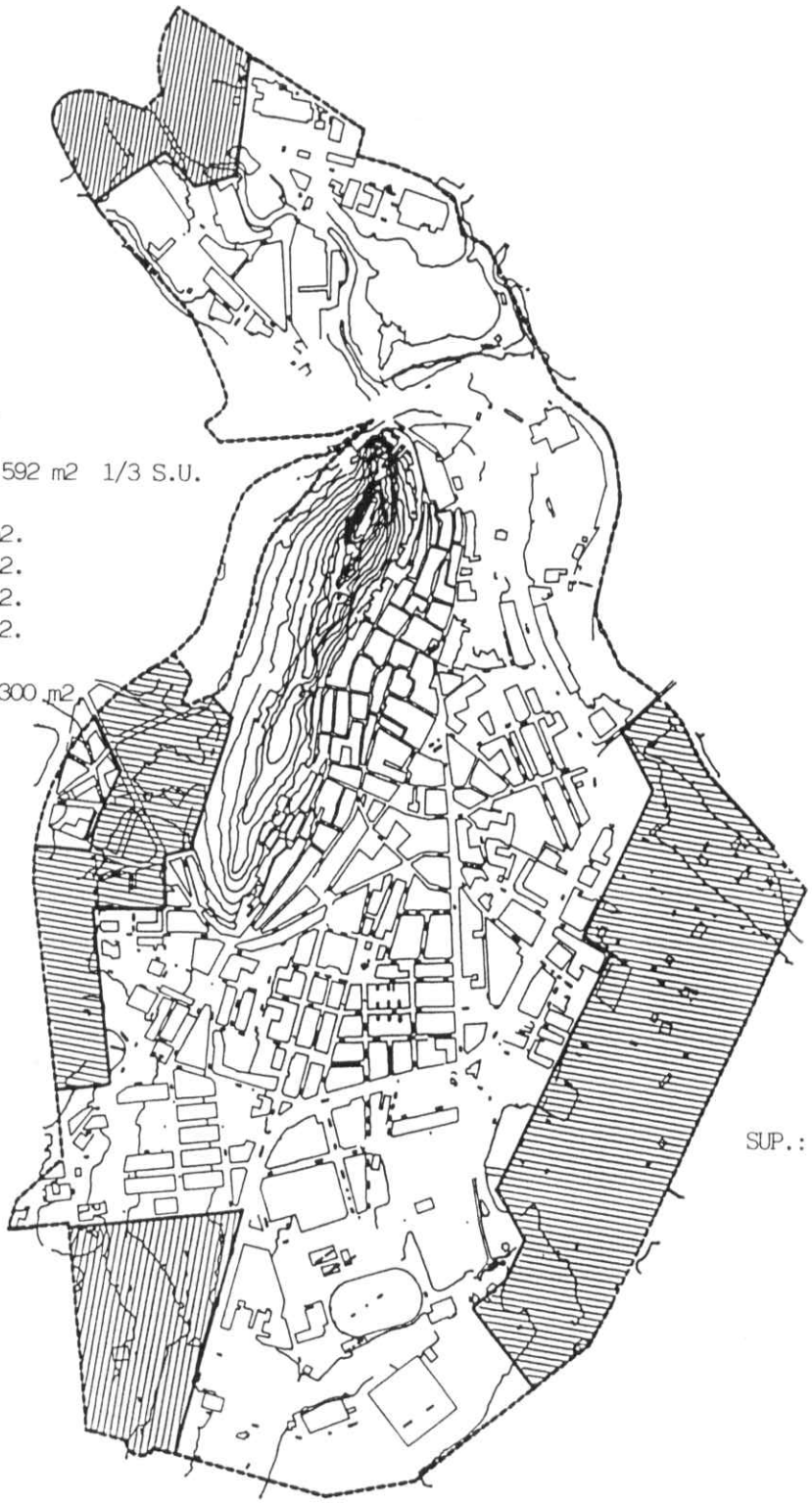
SUP. CONSOLIDADA: 1.117.708 m2.

SUP. NO CONSOLIDADA TOTAL: 393.592 m2 1/3 S.U.

INDUSTRIAL SALINAS: 65.769 m2.
INDUSTRIAL ESTACION: 45.010 m2.
ENSANCHE UNIFAMIL..: 203.683 m2.
ENSANCHE NORTE:....: 79.130 m2.

TOTAL SUP. SUELO URB...: 1.511.300 m2.

SUPERFICIE: 79.130 m2.



SUP.: 203.683 m2.

JUSTIFICACION ART. 10 TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO

El otro, una vía bulevar al Sur en la zona de crecimiento residencial, absorbiendo un exceso de vialidad indistinta en un eje de 40 mts. de anchura con un paseo longitudinal de 20 mts. de anchura como elemento ordenador del desarrollo residencial (de baja densidad) futuro, enlazando con el parque - río Vinalopó.

6.2.2.- Areas homogéneas. Aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación

Se aborda el suelo urbano en áreas homogéneas : casco histórico, incluyendo la Colonia Santa Eulalia, el Ensanche (con dos subáreas en función de los grados de la protección), el Ensanche unifamiliar y Ensanche del Cosso (viviendas unifamiliares), las áreas industriales (que se establecen dos, una el barrio de la estación y otra en carretera de Salinas y barrio Ciudad Deportiva), y una pequeña area unifamiliar existente en la Crta. de Castalla. Estas áreas son similares a las ya existentes en el planeamiento que se revisa.

En detalles más elementales se eliminan en estas ordenanzas aspectos conjuntos de las anteriores como áticos y entreplantas dejándolos solo en aquellos casos concretos y precisos, como en algunas áreas donde actualmente se estaban llevando a efecto los primeros y en cales comerciales, únicamente, los segundos.

De conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalidad Valenciana, en este planeamiento no se ha clasificado suelo urbano que en la normativa anterior estuviera clasificado como suelo no urbanizable, salvo los pequeños ajustes topográficos de mayor precisión.

El aprovechamiento medio en las U.E. se ha fijado en función de las necesidades de planeamiento, y calculado de conformidad con la D.A. Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los coeficientes de ponderación se ha calculado en función del uso y

tipología asimilados a la relación entre la puesta en venta y el coste de construcción de forma que se asigne una homogeneización entre los diferentes usos y tipologías.

6.3.- EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.

Criterios.

En la delimitación de problemas detectados y entre los objetivos previstos estaba el de establecer en suelo urbanizable capaz de ser llevado a efecto.

De los siete sectores de suelo urbanizable residencial existentes en el planeamiento que se revisa no se ha mantenido ninguno de ellos salvo los aprobados en función de los siguientes criterios:

- Imposibilidad de llevar a efecto una gestión normalizada la función del grado de edificaciones de 2ª residencia existentes.
- Ser innecesaria en la actualidad esta demanda.
- Provocaría en el supuesto de haberse llevado a efecto un planeamiento parcial un aumento de densidades y de problemas para la zona.

Con respecto a los tres sectores de suelo urbanizable industrial, se han mantenido aquellos que se encuentran aprobados definitivamente y no incluyendo el que se encuentra sin tramitación.

Los suelos urbanizable industriales que se clasifican como tales corresponden a los planes parciales Río Vinalopó y Castillo aprobados y dos areas de suelo industrial y terciario planteadas durante el periodo del Avance, uno de ellos por propuestas municipal al tratarse de terrenos del Ayuntamiento y al Este del T. M. próximo a la carretera nacional para establecer el contrapunto a posibles especulaciones de suelo industrial y otra como

continuación del area de suelo industrial (P.P. Castillo) condicionada a la edificación de la anterior.

Por tanto el suelo urbanizable se desglosa en :

S.U.P. nº 1: El Castillo (P.P. en ejecución) industrial....: 298.524 m^2.

S.U.P. nº 2: Río Vinalopó (P.P. en ejecución) industrial...: 37.392 m^2.

S.U.P. nº 4: Loma del Sombrero. Industrial-Terciario.....: 462.000 m^2.

S.U.P. nº 5: Ampliación Castillo. Industrial-Terciario.....: 280.000 m^2.

S.U.P. nº 6: Ampliación Río Vinalopó-Industrial.....: 10.500 m^2.

6.4.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo del término municipal clasificado como suelo no urbanizable se ha ordenado siguiendo los criterios de un mayor aprovechamiento de la capacidad de uso agrícola del suelo estudiados en estimación del estudio de impacto ambiental.

En función de esta capacidad el suelo de T.M. se ha dividido en:

- Capacidad de uso muy elevada.
- Capacidad de uso elevada.
- Capacidad de uso media.
- Capacidad de uso baja.

y que corresponde inicialmente, salvo las superposiciones particulares a zonas de interés agrícola en función de la mayor o menor capacidad del suelo, coincidiendo la menor capacidad de este con las áreas de Peña Rubia, El Cantalar y los Picachos de Cabrera de alto valor paisajístico y la zona del Plano por su valor tradicional y cultural (plantaciones de pino carrasco).

Por estos planteamientos iniciales el suelo no urbanizable se ha dividido en:

- *de Protección especial:*
  - *Por sus valores ecológicos y paisajísticos y por su interés arqueológico.*
  - Por sus valores agrícolas.
- de regimen común:
  - De régimen general.
  - De infraestructuras y sistemas generales.

Desde el punto de vista normativo y de edificación se concretan en:

- Imposibilidad de edificación en las áreas protegidas.
- Posibilidad de edificación en función de los usos estableciendose las normas de parcelación, de construcción y estéticas en función de los usos y del tipo del suelo sobre los que se implanten.

7.- RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO.

7.1.- SEGUN LA CLASIFICACION DEL SUELO.

SUELO NO URBANIZABLE..... 5.950,07 Ha.

S.N.U.P.E. por sus valores ecológicos y paisajísticos (VEP). 1.575,55 Ha.

S.N.U. por sus valores agrícolas (V.A.)..... 3.714,02 Ha.

S.N.U. de Regimen General..... 751,60 Ha.

S.N.U. de Protección de infraestructuras - subcategoria incluída en las anteriores.

SUELO APTO PARA LA URBANIZACION..... 107,70 Ha.

S.A.U. nº 1 El Castillo..... 29,8 Ha.

S.A.U. nº 2 Río Vinalopó..... 3,7 Ha.

S.A.U. nº 4 Loma del Sombrero.... 46,2 Ha.

S.A.U. nº 5 Ampliación Castillo.. 28,0 Ha.

SUELO URBANO..... 151,13 Ha.

Area 1 Casco Histórico ..... 20,50 Ha.

Area 2 Ensanche ..... 52,10 Ha.

2.1..... 9,4 Ha.

2.2..... 42,7 Ha.

Area 3 Ensanche unifamiliar..... 30,90 Ha.

Area 4 Ensanche del Cosso..... 10,70 Ha.

Area 5 Unifamiliar..... 2,70 Ha.

Area 6 Industrial..... 34,23 Ha.

6.1..... 21,18 Ha.

6.2..... 13,05 Ha.

7.2.- SEGUN SU CALIFICACION EN SUELO URBANO.

Población prevista: 9.300 hab. (Ver memoria de información).

Zonas verdes de uso y dominio público..... 160.488 M2. (17,25 m2/hab)

Area Castillo..... 98.120 m^2.

Area Rio Vinalopó..... 29.951 m^2.

Area U.E. 3 - Lope de Vega.. 8.932 m^2.

Area Parque actual..... 8.451 m^2.

Resto areas locales..... 15.034 m^2.

Zonas de Equipamientos comunitarios..... 147.805 M2. (15,89 m2/hab)

7.3.- CAPACIDAD DE ACOGIDA (Areas residenciales)

Población existente: 8.314 hab.

Areas consolidadas residenciales: Areas 1/2/5.

Crecimiento previsto..... 986 hab.

Areas no consolidadas: Areas 3/4

Superficies areas no consolidadas:

Area 3..... 30,9 hab.

Area 4..... 10,7 hab.

Capacidad area 3: 23.025 m2t....192 viv..... 672 hab.

Capacidad area 4: 8.025 m2t.... 67 viv..... 234 hab.

Capacidad areas de borde no consolidadas 2/5..80 viv. 280 hab.

Capacidad de crecimiento..... 1.186 hab.

3.- Las condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada zona o subzona en que se divide el suelo no urbanizable en el presente Planeamiento y que contemplan las siguientes condiciones generales que se concretarán en las Condiciones particulares para cada tipo:
a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.
b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
c) Ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar.
d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.
e) Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretendan mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico.

Capítulo IV.- Régimen del Suelo Apto para la Urbanización

Art. 2.21.1.- División del Suelo Urbanizable en Sectores

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables incluídos en los planos respectivos viene ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos (arts. 72.2. B.d T.R).

Cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para construir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos.

3. Los sectores en que se divide el Suelo Apto para la urbanización en el presente planeamiento, son los siguientes:
S.A.U nº 1: El Castillo.
S.A.U nº 2: Río Vinalopó.
S.A.U.nº 4: Loma del Sombrero.
S.A.U.nº 5: Ampliación El Castillo.
S.A.U.nº 6: Ampliación Río Vinalopó.

Art. 2.22.- Unidad mínima y desarrollo de planeamiento

1. Las unidades mínimas y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser

unívocamente desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (art. 30.e, 32 y 43.2 RP), pudiendose ejecutar en uno o varios polígonos.

2. Cuando un sector de planeamiento parcial señalados estuviese compuesto por terrenos discontínuos, aunque necesariamente próximos para construir una unidad geográfica y urbanística, separados por vías, sistemas generales existentes y otras barreras o elementos del territorio que constituyan soluciones de continuidad, se tenderá a dividir en tantos polígonos de gestión como unidades territoriales lo constituyan, pero nunca a subdividirse en Planes Parciales aislados o de tramitación y cálculos por separado; salvo que se decidiera la modificación del planeamiento con tal fin, convenientemente justificada en que no se disminuyen las cesiones que de otro modo le correspondería como unidad superior.

Art. 2.23.- Condiciones para el ejercicio de la Facultad de Edificar

1.- Para obtener licencia de obra de edificación en este tipo de suelo, habrán de convenir los siguientes requisitos:

a) Haber adquirido el derecho a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico (art. 24 a 25 TR).

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a costa de tales obras de urbanización.

d) Que el peticionario de la licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluída las obras de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

e) Se estará a lo dispuesto en el art. 42 R.G.

Art. 2.24.- Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable y areas de reparto

1. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de cada sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total del área (art. 97 T.R.).

2. Los aprovechamientos de cada área se fijan en las Normas Particulares. 3. Cada sector de suelo urbanizable constituye un area de reparto. (art. 78.2. T.R.)

4. Los coeficientes de ponderación conjunta serán los citados en el art. 2.34 de estas normas.

Capítulo V.- Régimen del Suelo Urbano

Sección 1a.- De la división y régimen jurídico

Art. 2.25.- Delimitación del suelo urbano

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General aquellas áreas o terreno del territorio municipal, delimitados

expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguiente requisitos: (art. 10 TR y 93.1.b RP):

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir: y/o
b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente planeamiento.

2. Los terrenos que, de modo progresivo y automático en ejecución de los Planes Parciales o Estudio de Detalle que desarrollen el presente planeamiento, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores (art. 10.b TR).

Art. 2.26.- Areas del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos de ordenación se divide, en función de su parcelación urbanística por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las siguientes areas: (arts. 78.1 c TR)

Area 1: Casco Histórico (CH) y Sta. Eulalia.
Uso característico: Residencial.
Tipología característica: Cerrada.
Coeficiente homogeneización: 1

Area 2: Ensanche (EE)
Uso característico: Residencial
Tipología característica: Cerrada.
Coeficiente homogeneización: 1

Area 3: Ensanche unifamiliar (EU)
Uso característico: Residencial.
Tipología característica: Edificación en hilera.
Coeficiente homogeneización: 1,15

Area 4: Unifamiliar
Uso característico: Residencial.
Tipología característica: Aislada (A).
Coeficiente de homogeneización: 1,25.

Area 5: Industrial (IE)
Uso característico: Industrial.
Tipología característica: Industrial.
Coeficiente homogeneización: 0,39

2. Las características de cada una de las Zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso se contienen en las Normas Particulares.

Art. 2.27.- Régimen Jurídico

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar salvo que se asegure

la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en los artículos 33 TR.

Art. 2.28.- Construcciones preexistentes

a) A los efectos previstos en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, este planeamiento considera edificio o instalación fuera de ordenación aquellos - o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable - que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará al edificio en cuestión como fuera ordenación.

En el supuesto de entreplantas existentes de la normativa anterior, que quieran ajustarse a las determinaciones de esta normativa y podrán realizarlo mediante el trámite de licencia correspondiente, siempre que estas se ubiquen en las zonas permitidas, aunque el resto del edificio en su número de plantas no se ajuste a los dispuesto en esta normativa.

b) Transitoriamente, se consideran también como fuera de ordenación:

Los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Planeamiento prevea la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial de Reforma Interior, en tanto no se aprueben definitivamente los referidos instrumentos de ordenación; una vez que ello suceda, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

c) Se consideran como usos fuera de ordenación:

- Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotaciones y resulten incompatibles con los mismos.
- Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en el Título IV de estas Normas Urbanísticas o de las Ordenanzas Espaciales que se redacten en desarrollo de tales especificaciones, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

d) Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este planeamiento que no sean incluíbles en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Art.2.29.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimientos de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado por la preceptiva licencia. (art. 20 TR)

Art. 2.30.- Costes de Urbanización

1. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (arts. 24.4 y 155 TR, 58 a 62 y 65 RG):

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquéllas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes y Proyectos.

c) El coste de elaboración, tramitación y desarrollo de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias, de Reparcelación y de Ejecución de los sistemas de Actuación, así como de los Estudios de Detalle y Unidades de Actuación correspondientes.

2. El deber de los propietarios de costear la urbanización alcanzará:

a) La totalidad de la ejecución de las obras comprensivas de explanación, vialidad, saneamiento, suministro y energía eléctrica y alumbrado público que afecte a la unidad y no solo a las fachadas del terreno sobre el que se pretende construir sino a todas las infraestructuras necesarias hasta el punto de alcance con los servicios y redes generales y viario que estén en funcionamiento.

b) En unidades de ejecución fijadas por el Planeamiento deberán sufragarse, además, las obras comprensivas de jardinería, pavimentación, alumbrado, mobiliario y servicios previstos en el proyecto municipal, en la proporción que les corresponda (Art. 144 TR).

c) Cuando una edificación dé una ó más de sus fachadas a zona verde, se urbanizará de conformidad con el proyecto municipal una faja de 10 mts. de ancho en esas fachadas, pudiéndose modificar su forma y actuación previo acuerdo con el Ayuntamiento.

Art. 2.31.- Régimen de venta forzosa y plazos de la edificación

1.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras (art. 35 T.R) ajustándose a la solicitud ó al art. 3.14 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Los plazos de edificación serán:

a) De tres años, contados desde que la parcela merezca la calificación de solar ó desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

3.- A los efectos del Régimen de la venta forzosa se estará a lo dispuesto en el Capítulo V del título V del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 2.32.- Aprovechamiento del suelo urbano (art. 27 T.R.)

1.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano no incluído en unidades de ejecución será el permitido por el planeamiento.

2.- En unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85 % del aprovechamiento medio resultante en la unidad.

3.- El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución, se calculará dividiendo la edificabilidad total, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa definidos en esta normativa, por la superficie total de la unidad de ejecución excluídos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general ó local ya existentes (d.a 2ª T.R.).

Art. 2.33.- Coeficientes de ponderación conjunta.

1.- Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso, son para los usos globales:

Residenciales (R)..... 1
Industrial (I)..... 0,6
Terciario y Equipamiento (de dominio privado) (T-S)... 1,20

2.- Los coeficientes de ponderación relativa entre las tipologías admisibles son:

Edificación Cerrada (MC)..... 1
Edificación en bloque o hilera (EH)..... 1,15
Edificación vivienda unifamiliar aislada (A)..... 1,25
Edificación industrial (IA-IB)..... 0,66

3.- Estos coeficientes se utilizarán igualmente para el suelo apto para la urbanización.

TITULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo I.- Instrumentos de desarrollo Urbanístico.

Art. 3.1.- Condiciones Generales para su desarrollo

1) La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

2) En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3) Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Art. 3.2.- Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en este Plan para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los Planes que se pueden desarrollar son los siguientes:

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica
- Planes Parciales de Ordenación.
- Planes Especiales.

b) Figuras de planeamiento complementarias
- Estudios de Detalle sin perjuicio de ordenanzas especiales y catálogos.

c) Proyectos de ejecución material
- Proyectos de urbanización
- Proyecto de obras de edificación o instalación

d) Proyectos de ejecución de la Gestión
- Proyectos de reparcelación
- Proyecto de parcelación
- Proyectos de compensación
- Proyectos de expropiación

Art. 3.3.- Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable, señalado en los planos, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral del territorio, y meditamente ejecutivos para ser desarrollados

antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de urbanización.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 45 a 65 del RP.

4. Los Planes parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 83.5. T.R. de la Ley del Suelo y en los 57 a 64 RP.

5. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

6. Cuando se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluídas de las que se acompañará también certificación con titularidad y cargas. Como requisito para la presentación de un Plan Parcial de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de al menos, el 60 % de los terrenos incluídos en el ámbito del sector respectivo.

7. Los Planes Parciales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.4.- Planes Especiales

1. Los Planes Espaciales son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Planeamiento desde un punto de vistas parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación o saneamiento, el desarrollo de los elementos integrantes de los sistemas generales y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no suelo urbano.

2. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3. En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:
- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del Plan diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluídos

en el punto precedente.
Determinación de afecciones de uso y/o volúmen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones alineadas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libre y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando e uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

4. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:
- Ambito de la actuación.
- Descripción de las características del sistema general:
Ajuste a las determinaciones del Plan.
Definición de áreas sujetas a transformación.
Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones ó posible renovaciones, en su caso.
Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, ...)
- Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volúmen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de las obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos

en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- El Plan Especial contendrá la evaluación de Impacto Ambiental conforme al Decrero 162/90.

5. Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 115 y 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

6. La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 3.4.1.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 65 y 66 R.P, además las siguientes:
- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Planeamiento para el ámbito de ordenación: Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables según las Normas Particulares.
Señalamiento de alineaciones y rasantes.
Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.
En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de señalar las alineaciones y rasantes, Este habrá de definir:
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referida a elementos existentes).
- Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.
En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
Asimismo en su documentación incluirán:
- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Planeamiento.
- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento, se someterán a información pública durante quince días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad

Autónoma y en uno de los diarios de mayor circulación de la primera. A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Art. 3.5.- Proyectos de Urbanización

1. Contenido:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación
- Determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto: Calificación pormenorizada del suelo.
Definición de alineaciones y rasantes.
Características especifícas establecidas por las Normas de Urbanización de este Planeamiento,(Título VI).
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- *Contendrán la Evaluación de Impacto Ambiental para suelos urbanizables de uso industrial.*

2. Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor particular, se constituirá por éste una garantía del 6 %, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

3. Tramitación

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 141.

Capítulo II.- Proyectos de ejecución de la gestión

Art. 3.6.- Proyecto de reparcelación

1. Contenido:

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 162 a 170 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 82,83 y 84 delReglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.

2. Tramitación y Formulación:

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

El contenido la tramitación de los procedimientos abreviamos se determinan en el Capítulo V del mismo título del Reglamento de Gestión.

Art. 3.7.- Proyectos de Parcelación

1.- A los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ley del Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana las parcelaciones están sujetas a preva licencia municipal siguiendose liquidación, abono de tasas y proyecto de parcelación.

2.- Los proyectos de parcelación contendrán:

a) Memoria justificativa de las circunstancias o acuerdos que motiven la parcelación, descripción de la unidad (finca) inicial y de cada parcela y de cada parcela resultante con indicación del resultado compatible con el planeamiento. Asi mismo se indicarán todas las circunstancias existentes sobre la parcela inicial y final, así como indicación de las de cesión.

b) Plano de situación a escala 1/1000 en suelo urbano y 1/5000 en otros suelos. Planos a escala 1/1000 como mínimo donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el plano parcelario oficial ó sobre levantamiento topográfico actual indicándose edificaciones, arbolado, etc.

c) Plano de la parcelación propuesta a escala 1/1000 como mínimo en el que se identifiquen las nuevas parcelas con su descripción en memoria.

Art. 3.8.- Proyecto de Compensación

1. Contenido:

Los Proyecto de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1/500.

2. Tramitación y Formulación:

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a los dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión y artículos 157 a 161 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 3.9.- Proyectos de Expropiación

1. Contenido, Tramitación y formulación:

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en el suelo urbano, se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

Capítulo III.- Intervención del usos suelo y la edificación

Art. 3.10.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Art. 3.11.- Régimen General

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 242, 243 y 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como por lo establecido por la legislación de régimen Local.
Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.
La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el imcumplimiento de éstas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Art. 3.12.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de Regimen Local.
La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.
Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:
1. Licencias de parcelación.
Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación conforme al art. 3.8. de estas Normas y con la inclusión de las células urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2. Licencias de Urbanización.
Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización con el contenido que se señalan en este documento y con el que se exige en los artículos 92 T.R. y 67.5 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a los señalado en el apartado del referido Artículo 70.

3. Licencias de edificación (obra mayor).
Se exigirá la presentación de un Proyecto de Técnico Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento.
Las licencias de edificación de obra mayor no se podrá conceder en tanto no se cumplen los siguientes requisitos:
- La concesión de licencia se podra obtener con el proyecto, firmado por técnico competente, que defina la edificación, en cuanto a volumetría, diseño y cumplimiento de la normativa urbanística y de protección contra incendios, de habitabilidad (Proyecto básico) que incluirá una memoria y planos suficientemente detallados del proyecto (superficies, presupuesto, etc.). No se podrá comenzar las obras, sin embargo, hasta que se presente el proyecto tecnico de estructura, instalaciones, anexos de cálculos y cumplimiento de Normativa Técnica, detalles de acabados y albañilería, presupuesto detallado por partidas, pliego de condiciones, memoria técnica y

Dirección Facultativa de la ejecución de la obra.
Este proyecto de ejecución no modificará las determinaciones del diseño del proyecto que obtuvo licencia.
- Que la parcela correspondiente reuna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- Que se haya obtenido el derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Que la actuación proyectada cumpla las condiciones técnicas, de habitabilidad y de uso que fijan estas Normas, y demás normativa de aplicación.

4. Licencias de Edificación de obra menor que no precisan intervención técnica.
Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.19.1.
Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de edificación, volumetría, higiene, estética de estas Normas. La instancia deberá acompañarse de:
- Situación de la obra.
- Descripción completa de las obras que se pretenden realizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

5. Licencia de Edificación de obra menor que precisan intervención técnica.
Se atenderán por obras menores que precisan intervención técnica a los efectos de Estas Normas las que se describen en el punto 3.19.2 cualquier obra que se ajustará a las condiciones generales de la presente normativa urbanística.

A la instancia de solicitud de las obras se unirá:
- Plano de situación.
- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Estado actual de las obras.
- Planos o croquis de las obras que se pretendan realizar a criterio del técnico redactor.
- Presupuesto detallado o valoración pormenorizada de las obras.
- Dirección Facultativa.
El Ayuntamiento podrá requerir mayor información técnica cuando a juicio de este así se precise.

6. Licencias de actividad.
Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosidad, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Art. 3.13.- Autorizaciones Concurrentes
El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o

concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, que se recoge estas Normas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insolubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla.
Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diversa.
La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 3.14.- Caducidad y Prórroga

Las licencias caducan a los seis meses o dos meses según sea de obra mayor ó menor de su otorgamiento si no se inician las obras actividades autorizadas dentro de dicho plazo.
Por causa justificada, podrán prorrogarse dichos plazos por igual período de tiempo.
Si la solicitud de licencia o la licencia no expresa plazo determinado se entenderá que este será de 24 meses para obra mayor y de tres meses para obras menores.

Art. 3.15.- Licencia de primera ocupación, cambios de uso, actividad y apertura

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus habitantes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.
El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de la licencia.
Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- Para autorizar el cambio de usos de una edificación ya construída alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que puede generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existentes o calificado podrá ser sustituído sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

3.- Requieren licencia de actividad, todas aquellas instalaciones o reformas de ellas para actividades reguladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según el procedimiento regulado en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.
La concesión de licencia requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas y en la reglamentación técnica de aplicación. Los proyectos se ajustarán a lo prescrito en la orden de la Consellería de Gobernación de 7 de Julio de 1.983 de la Generalitat Valenciana.

4.- Toda licencia de actividad estará sujeta a licencia de apertura, toda vez que esten efectuadas las instalaciones mediante comprobación técnica de la Administración Pública competente de que la instalación se ajusta al contenido del proyecto y a las condiciones impuestas en la licencia de actividad, si las hubiere. En las actividades calificadas será necesaria el acta de comprobación expedida conforme a la Ley 3/89 de la Generalitat Valenciana.

Art. 3.16.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 T.R., la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno ó edificio. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula si la tuviese creada en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.
El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares. La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1/1000 en suelo urbano y 1/5000 en el resto de suelo con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.
Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
En caso de encontrar disconformidad ente esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Art. 3.17.- Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de usos del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.
El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigidos a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.
Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 3.18.- Declaración de Estado Ruinoso

El Artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.
El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 3.19.- Obras Menores

I) Que no precisan intervención técnica.- Se califican como tales a aquellas obras, que adecuándose a lo establecido en este Planeamiento, por su importancia ó por no implicar modificación de estructura no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a elementos ó características secundarias de edificaciones existentes como por Ejemplo:
Vallados de fincas rústicas, barbacoas, kioskos prefabricados, aparcamientos al descubierto o con cubiertas prefabricadas desmontables, fosas sépticas y aljibes separados de edificación, realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, reparación de cubiertas ó azoteas (no sustitución), pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados, colocación de puertas y ventanas, colocación de rejas, reparación de instalaciones de saneamiento ó abastecimiento, formación de aseos en locales comerciales, solados y alicatados de locales y viviendas.

II) Que precisen intervención técnica.- Se califican como tales aquellas obras que no precisando proyecto técnico completo, si es necesaria la intervención de técnico competente para su ejecución, por tratarse de obras que supongan modificación ó ampliación del sistema estructural ó bien por la complejidad que de ellas mismas dimanen, como por ejemplo:
Voladizos, porches, piscinas o balsas de riego con capacidad inferior a 25 m^3., apertura ó ampliación de huecos no existentes, sustitución ó colocación de cargaderos, casetas de aperos ó de obra provisionales, cambio de cubiertas, movimientos de tierra, muros de contención de hasta 2,0 mts. de altura, rehabilitación ó habilitación de viviendas ó locales, cubrición de patios de luces, rehabilitación de fachadas, derribos menores, reparaciones y/o sustitución de instalaciones de edificios.

TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE USO

Capítulo 1.- Clasificación de los usos del suelo

Art. 4.1.- Definición y clasificación de los usos del suelo

1) Definición
Se entiende por usos de suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

2) Clasificación

a) Se consideran los siguientes usos del suelo en suelo urbano y urbanizable:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Industria Sector Secundario I	I 1 Artesana I 2 Pequeña Industrias y talleres I 3 Industria Ligera I 4 Industria Pesada I 5 Almacén y comercio mayorista I 6 Agropecuaria I 7 Taller de automoviles I 8 Estaciones de servicios I 9 Aparcamientos de vehículos
Residencial R	Viviendas familiares
Terciario T	T 1 Oficinas T 2 Comercio T 3 Espectáculos y salas de reunión T 4 Turístico - Residencial
Equipamentos y Servicios Públicos S	S 1 Educativo S 2 Socio Cultural S 3 Sanitario - Asistencial S 4 Recreativo - Deportivo S 5 Religioso S 6 Administrativo-Institucional S 7 Comercial - Mercados Municipales S 8 Zonas Verdes y Libre S 9 Infraestructuras y servicios urbanos

B) Se consideran los siguientes usos en el suelo no urbanizable

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Obras, Instalaciones y Servicios Públicos (**A**)	Infraestructuras
Viv. Aislada y Familiar (**B**)	Viviendas Unifamiliares
Almacen vinculado a actividad agrícola ó forestal (**C**)	
Inst. precisas para la explotación agrícola (**D**)	
Explotación de canteras, extraccion de áridos o tierras (**E**)	
Actividades de servicios vinculadas a las carreteras (**F**)	Area de peaje Estación se suministro de carburante
Edificaciones e instalaciones de interes Comunitario (**G**)	G 1 Actividades mineras G 2 Actividades industriales y productivas - Uso Industrial G 3 Actividades turisticas, recreativas, deportivas, de ocio y terciarias en general G 4 Actividades terciarias e industriales de especial importancia

Art. 4.2.- Tolerancia entre usos

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

Art. 4.3.- Situaciones de los usos

A efectos de la regulación de estos, recogida en las ordenanzas de Suelo Urbano y las condiciones en suelo urbanizable se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

a) En edificación aislada.
b) En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerias).
c) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
d) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
e) En planta de piso, en edificios de viviendas.
f) En planta sótano.

Art. 4.4.- Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1.- De superficie mayor de 2.000 metros cuadrados o capacidad superior a 250 personas.
2.- De superficie comprendida entre 500 y 2.000 metros cuadrados o capacidad de 250 personas.
3.- De superficie comprendida entre 300 y 500 metros cuadrados o capacidad de 50 personas.
4.- De superficie entre 100 y 300 metros cuadrados o capacidad de 15 personas.
5.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados ó capacidad inferior a 10 personas.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).

Art. 4.5.- Dotación de aparcamiento

1.- Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela.

2.- Además del margen de tolerancia contemplando en el punto 4 de este artículo, queda prohibido la edificación de garajes, y por tanto, excluídos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso los solares que den frente a:

a) Calles de menos de 3 metros medidos en el punto más desfavorable del solar.
b) Calles peatonales.
c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud e licencia, impida el acceso rodado al solar.

3.- En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención tendrán que encontrarse todas ellas en alguno de los casos expuestos.

4.- En solares de superficie inferior a 200 m^2. y diámetro inscribible inferior a 15 mts. estará excluído de la obligatoriedad del establecimiento de la dotación de aparcamiento que se establece en el punto siguiente, salvo en el caso de tratarse de uso residencial unifamiliar en que será obligatorio.

5.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por:

- Cada vivienda ó por cada 100 m^2. de superficie construída destinada uso residencial.
- Cada 5 trabajadores ó por cada 100 m^2. construídos en uso industrial.

- Cada 33 m². de superficie construída en comercio mayorista.
- Cada 5 puestos de trabajo ó cada 100 m². construídos en uso terciario.
- Cada 33 m². de superficie construída en uso terciario destinado a centros comerciales, hipermercados, etc.

Capítulo 2.- Uso Industrial

Art. 4.6.- Definición

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de estas, incluyendo almacenaje, envasado, transporte, así como todo aquel relativo a los espacios destinados a reparación y mantenimiento de vehículos.

Art. 4.7.- Clases

Dentro de las clasificación hecha en 4.1 se definen como tales los siguientes:

I1.- Artesana.- Comprende los talleres domésticos y artísticos de grado 5° y una potencia máxima de 8 Kw.

I2.- Pequeñas Industrias y talleres: De grado 3° y 4° y una potencia máxima de 25 Kw. de fuerza y 10 Kw. para alumbrado y otros usos.

I3.- Industria ligera.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 2° y sin límite de potencia.

I4.- Industria pesada.- Cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de grado 1° y sin límite de potencia.

I5.- Almacenaje y comercio mayorista en cualquiera de los grados establecidos en el art. 4.4.

I6.- Industria Agropecuaria.- Son aquellos usos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, no estableciéndose en estas normas grados.

I7.- Talleres de automoviles en cualquiera de los grados del art. 4.4.

I8.- Estaciones de servicio, sin grado específico y sometidas a las normas contenidas en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos.

I9.- Aparcamiento de vehículos.- Su regulación y grados se adecuarán al artículo 3.1. de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, (sin condiciones del uso y régimen) ó normas que lo sustituyan, y al anexo A-9 de la NBE-CPI ó normas que lo sustituyan.

Art. 4.8.- Condiciones ambientales

1.- Compatibiliad de actividades

a) Las actividades clasificadas como peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable programado, y en cualquier caso, a menos de 2 kilómetros del núcleo de población más próximo o en zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente planeamiento.

b) Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambientales que se establecen en relación con otras actividades colindantes a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctores que sean necesarias.

c) La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

- En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerias, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando este sea exento.
- En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades sometidos a mayor perturbación.
- En cualquier punto que se considere más desfavorable.

d) A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 horas, de un día y las 8 horas del días siguiente.

e) En el suelo urbano residencial se prohibe la jornada industrial nocturna.

2.- Perturbaciones eléctricas

No se permiten las instalaciones eléctricas que afectan al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

3.- Emisión de ruidos

a.- Será de aplicación el módelo de ordenanza sobre prevención de contaminación acústica de la Consellería de Medio Ambiente.

b.- En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas - viviendas, residencial, hoteles y hospitales - el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5 dBA con respecto al ruido ambiental sin valores accidentales.

4.- Emisión de vibraciones

Será de aplicación el módelos de ordenanza sobre prevención de la contaminación acústica de la Consellería de Medio Ambiente.

5.- Emisión de contaminantes atmosféricos

No se admitirá la emisión de humos, gases cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario; el indice máximo de opacidad de humos será (1) en la escala de Ruifelmannn o (2) en la escala de Bacharach.

6.- Vertidos industriales

Se estará a lo dispuesto en la vigente ordenanza municipal de vertidos a las redes municipales e intermunicipales de alcantarillado.

Art. 4.9.- Normativa Complementaria

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las condiciones que se establece en la presente Normativa. Dichas instalaciones que deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Art. 4.10.- Condiciones

1.- Aseos
Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez o por cada 500 metros cuadrados de superficie construída o fracción superior a 250 metros cuadrados.
2.- Dimensiones
a) Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuadrado de acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 centímetros más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción, con un límite máximo de 50 metros.
b) Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volúmen mínimo de 12 metros cúbicos por trabajador.

Art. 4.11.- Carga y Descarga (Para industrias con tipología aislada ó en zonas industriales).

1.- En industrias con superficie construída superior a 500 metros cuadrados, se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión (7 m.x2,50 m) con bandas perimetrales de 0,80 centímetros.

2.- En industrias con superficie construída superior a 500 metros cuadrados, se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 metros cuadrados de superficie construída o fracción superio a 500 metros cuadrados.

3.- El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

Capítulo III.- Uso Residencial

Art. 4.12.- Definición

1.- Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.
Se consideran las siguientes categorías:
Categoría 1ª.- Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado con acceso independiente y exclusivo. Le corresponde la tipología aislada (A)

y en algunos casos la edificación en hilera (viviendas unifamiliares adosadas).

Categoría 2ª.- Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Art. 4.13.- Condiciones de las viviendas

Se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ambito de la Comunidad Valenciana ó Normas que lo sustituyan.

Capítulo IV.- Uso Terciario

Art. 4.14.- Uso de Oficina

1.- Definición

Es el correspondiente a actividades predominantes administrativas, burocráticas o de representación corporativa y en general, a las que ejercen Campañas o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

2.- Condición de ventilación e iluminación

- Todo local destinado a este uso tendrá una fachada al espacio exterior (vía pública o patio tipo 1. Normas HD/89) de 5 mts.
- Los locales de oficina que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimoó la escalera tendrá un ancho mínimo de de 1,20. El local tendrá una altura libre mínima de 2,50.
No se admite este uso en sótano.

3.- Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de aislamiento.

4.- Ventilación e iluminación
Se establecen las mismas condiciones que para uso residencial, los espacios que ventilen interiormente lo harán a patios tipo 3.

Art. 4.15.- Uso comercial

1.- Definición

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluidos el almacenamiento de éstas. Comprende también los restaurantes, bares y cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas que, por su carácter de servicio público, se incluyen en el dotacional.

2.- Condiciones Generales

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2ª) Los locales comerciales y sus almacenajes no podrán comunicarse con
las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

3ª) La altura de los locales comerciales será la que se específica en las Normas de la edificación y Ordenanzas de zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 3 metros, si se destinan a uso al público.

4ª) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro a excepción de los de grado 1ª (más de 2.000 metros cuadrados), cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

5ª) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª) En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en Galería de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

7ª) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se estará a lo que determina el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionarán correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8ª) Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberán prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una

chimenea para salidas de humos por cada 100 metros cuadrados construídos.

3.- Condiciones específicas
1ª) Los que se establezcan en primera sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15 por ciento de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio.
2ª) Los que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1,20 metro de fondo, como mínimo al nivel del batiente.
3ª) En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, este tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

4.- Carga y descarga
Los establecimientos comerciales de grado 1° (más de 2.000 metros cuadrados), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el artículo 4.11 para las industrias.

5.- Grandes establecimientos
El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

Art. 4.16.- Uso espectáculos y salas de reunión

1.- Definición
Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, bingos, etc.

2.- Condiciones
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones y vigentes y, en especial, el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 4.17.- Uso turístico residencial

1.- Definición
Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

2.- Instalaciones complementarias
Se entienden incluidas en este uso los asociados al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc, que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

3.- Tipos
Se distinguen los siguientes tipos:
a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los hoteles, hoteles-residencias, hostales-residencias, apartahoteles, hostales y pensiones.
b) Bungalows turísticos con areas de servicios comunes.
c) Campings o campamentos turísticos.

4.- Condiciones generales
Además de las establecidas en estas normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cocinas, cuartos de aseos, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sea de aplicación.

5.- Ascensores
Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 metros o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros
cuadrados.

6.- Cocinas
Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una pieza habitable si está independizada mediante un cerramiento de 1,80 metros de frente mínimo.

7.- Aseos
Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 metros cuadrados. Para superficie mayores de 200 metros cuadrados se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50 por ciento de retretes por urinarios.

8.- Ubicación
Los cámpings o campamentos turísticos se emplazaran en los lugares del suelo no urbanizable autorizados por el Ayuntamiento.

Capítulo V.- Uso Equipamiento Dotacional

Art. 4.18.- Concepto y clases de los usos dotacionales

1.- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública y privada.
2.- A los efectos de la regulación que de ellos de contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3.- Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitario de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo

Art. 4.19.- Condiciones particulares para los espacios libres - (S 8)
Se regulará de conformidad con el art. 2.13.

Art. 4.20.- Condiciones particulares para los equipamientos - (S 1,2,3,4,5,6,7)
Se regulará de conformidad con el art. 2.12.

Art. 4.21.- Condiciones particulares para la infraestructura y servicios técnicos (S-9)
Se regulará de conformidad con el art. 2.11.

Capítulo VI.- Usos en Suelo No Urbanizable

Art. 4.22.- Condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable
Se regulan en las Normas Particulares del suelo no urbanizable.

TITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo I.- Normas Generales

Art. 5.1.- Objeto

Las presentes normas de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Art. 5.2.- Condiciones que afectan a la parcela

1) Alineaciones Actuales
Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2) Alineaciones Oficiales
Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presente Plan, bien a través de los Planes y Proyectos que le definan los límites de la parcela con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:
Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela vías, calles, plazas y zonas verdes o espacios libres de uso dominio público.
Alineaciones interiores: Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana.

5) Frente de Parcela
Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

6) Frente Mínimo
Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda se edificable.

7) Parcela
Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

8) Parcela Edificable
Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el presente Plan General y una vez efectuadas las cesiones correspondiente, es susceptible de ser edificada.

9) Parcela Indivisible
Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables, de conformidad con el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

10) Parcela Mínima Edificable
Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presente Normas.
En el Suelo urbano no afectado por una unidad de actuación, la parcela mínima se establece por nuevas parcelaciones, las parcelas existentes en la actualidad (aprobación inicial del Plan General) serán edificables, aun siendo inferiores a la mínima establecida.

11) Rasantes Actuales
Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

12) Rasantes Oficiales
Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presente Normas y en los Planes y Proyectos que la desarrollan.

13) Retranqueo
Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar en toda proyección libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

14) Separación entre Edificios
Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluídos vuelos.

15) Chaflanes
Será obligatorio dejar chaflanes de 3 mts. en p. baja en todas las esquinas del suelo urbano, a excepción de la zona 1ª.

Art. 5.3. Fondo de edificación

1) Fondo de la Edificación
Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación exterior o a la línea de edificación en su caso.

2) Fondo Máximo Edificable
El mayor de la edificación permitido por las presentes Normas.

Art. 5.4.- Tipología Aislada

Es la situada en parcela independiente y característica de las viviendas unifamiliares, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.
En las normas particulares se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación, la ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluídos los cuerpos volados.
Esta tipología se asocia al uso no predominante residencial. En suelo urbano y urbanizable no implica una vivienda por parcela mínima.

Art. 5.5.- Edificación en hilera ó en bloque (EH)

Son aquellas edificaciones aisladas cuya posición en la parcela puede se libre ó fijada por la normativa. Es una tipología de vivienda plurifamiliar.
Como norma general la edificación se retranqueará tres metros a fachada y lindes. La separación entre edificaciones en una misma parcela será de 3 mts.
En el supuesto de no existir retranqueo a fachada esta tipología se denomina edificación en hilera con alineación a vial (EHV).
El fondo máximo de la edificación será de 15 mts.
Mediante Estudio de Detalle, por manzana completas podrá modificarse de tipología EH a EHV y viceversa.

Art. 5.6.- Tipología en manzana cerrada, (MC)

Cuando el edificio y su parcela quedan parcialmente contiguos y su medianera con otros edificios. Se caracterizan por ordenarse su fachada según la alineación a vial, salvo que se señale un retranqueo delantero (jardín delantero privado).

Cuando al aplicar el fondo máximo, éste distase menos de 3 mts. del eje de la manzana ó del testero de la parcela se edificará todo al fondo de la parcela dejando los patios interiores que correspondan.

La planta baja y la entreplanta, donde se permita, podrá ocupar el 100 % de la parcela, a partir de esta el fondo máximo permitido de la edificación será de 15 mts., salvo que en las Normas Particulares ó planos se exprese o grafíe otra disposición respecto al fondo citado.

Art. 5.7.- Tipología Industrial

Podrá ser aislada (IA), adosada ó en hilera (IB), al igual que se han definido en los artículos precedentes. Se caracterizan principalmente por el uso y la tipología constructiva.

La altura máxima de cornisa será 8,50 mts.

El espacio interior de volúmen definido se podrá subdividir en dos plantas de uso industrial.

En tipología industrial aislada (IA) el retranqueo será de 3 mts. a fachada y lindes.

En suelo urbano en caso de tipología IA podrá eliminar el retranqueo a lindero y optarse por tipología IB, en los casos de actuación conjunta de de tres parcelas tipo como máximo colindantes con proyecto y ejecución unitarios, se respetarán el resto de parámetros obligatorios.

Art. 5.8.- Edificabilidad

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construída en metros cuadrados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad o superficie total construída (p) se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen abiertos por uno de sus lados computarán el 50 %.
- En las zonas de viviendas colectivas no se computarán, a efectos de edificabilidad, los trasteros bajo cubierta.
- No computará la edificación realizada bajo la rasante.

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable (parcela neta).
- En polígonos y áreas de ejecución y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta)

Art. 5.9.- Medición de la altura de la edificación (para el suelo urbano y urbanizable

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano

de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.
También puede expresarse la altura de la edificación por le número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,40 metro sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto más desfavorables del terreno.
Calles con pendiente. Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación en su defecto, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 15 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 1,5 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
Edificación con frente a dos calles de rasante distinta. En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará sobre cada fachada igual al máximo permitido, si se superponen, hasta la mitad. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.
En edificación aislada A ó IA) la altura se medirá sobre la rasante natural no pudiendo sobrepasar la altura de cornisas más de un metro sobre la rasante oficial.

Art. 5.10.- Altura de la Edificación y Número de plantas

1) La altura Máxima Permitida y n° máximo de plantas.
Será la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

PB..... 4,60 mts.	PB+TRES..... 13,60 mts.
PB+UNA... 7,60 mts.	PB+CUATRO..... 16,60 mts.
PB+DOS...10,60 mts.	PB+CINCO..... 19,60 mts.

En aquellas calles que se permita entreplanta, que sea planta independiente, la altura de la planta baja y entreplanta será de 7,0 mts. aumentándose correlativamente 3 mts. por cada planta más permitida.

Cuando se trate de edificar en solares en esquina que tengan autorizadas diferente número de plantas se edificará sobre cada fachada en función de su altura con una profundidad igual a la máxima permitida. Si la diferencia de altura es superior o igual a 2 plantas, la edificación más alta se retranqueará, 3 mts. en la fachada medianera en la porción más elevada si se pretendiera sacar luces a dicha fachada.
Deberán respetarse conjuntamente la altura y el número máximo de plantas para edificios de vivienda, para edificios destinados a otros usos será suficiente cumplir la altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificar en solares, colindantes a otros que la normativa permita dos ó más plantas, se podrá aumentar una planta más en el solar de menor altura en un frente no superior a 14 mts.

2) Altura de pisos
Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en su caso de escalonamiento en la planta. Es espesor mínimo del forjado será de 30 cms. a efectos del cómputo de la altura.

3) Altura Libre de Pisos
En la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta. La altura libre mínima será 2,50 mts.

4) Entreplanta
Cuando se autorice, la planta siguiente a la planta baja que no está vinculada a ella pero forma un conjuto exterior, a la cual no se le permiten vuelos. Las entreplantas que se indiquen en las Normas Particulares no se podrán destinar a uso de residencial, salvo que lo fuese la planta baja.

5) Atico
Es la última planta del edificio que se retranquea tres metros de la fachada a calle y que se autoriza según en los casos dispuestos por las Normas Particulares.

6) Torreón
Es la última planta del edificio que ocupa un 30 % de la superficie ocupada por la planta anterior y 3 mts. de altura y que se autoriza según los casos dispuestos por las Normas Particulares.

7) Planta semisótano
1.- Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura superior a 0,80 metros e inferior a 1,40 metros medido según esta normativa.
2.- Cuando esta altura sea superior a 1,40 metros se computará como planta sobre rasante.
3.- La altura libre mínima en semisótano será de 2,20 mts.
4.- No se permiten espacios habitables.

8) Planta sótano
Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros de la cota media de rasante. Cumplirán la mismas condiciones restantes que las plantas semisótanos.

Art. 5.11.- Construcciones Permitidas por encima de la Altura
Por encima de la altura máxima y/o de la cara superior del último forjado, se podrá realizar la vertiente de la cubierta, don una inclinación máxima de 30 % y en cubiertas de azotea antepechos de 1,20 mts.
Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de los servicios del inmueble, no pudiendo exceder de tres metros por encima de la altura máxima.

Se prohibe con carácter general la construcción de piezas habitables en estas zonas.
Se permite la ocupación del bajo cubierta con piezas no habitables, siempre que no se acusen ni abran huecos al exterior.

Art. 5.12.- Voladizos

En los voladizos en fachadas se distingue el voladizo en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición del mirador.

Los voladizos solo se autorizaran en la mitad de la longitud de fachada, midiéndose su longitud, en la línea de fachada.
No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura, sobre la rasante. Se separarán de las medianeras dejando libre un ángulo de 45°, respecto de la fachada y nunca dejando una separación menor de 60 cms.

En las calles inferiores a 8 m. tan sólo se permitirán balcones con un saliente máximo de 0,4 m. a calles de ancho inferior a 6 m. y un saliente de 0,6 en calles de 6 a 8 mts.

En calles de ancho superior a 8 mts. se permitirán los cuerpos volados cerrados; con un saliente máximo de 0,8 m. en calles de ancho inferior a 12 mts. y de 1,0 m. en calles de ancho igual o superior.

En todo caso, estos salientes deberán dejar libre 10 cms. de la acera, desde la cara exterior del bordillo.

En calles de ancho irregular se considerará como ancho de la misma , el ancho medio del tramo considerado, no pudiendo sobrepasar nunca el voladizo el 10 % del ancho de la calle en el punto donde se sitúe el mismo.

Art. 5.13.- Patios-clasificación

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:
- Patios de parcela.
- Patios de manzana.

Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:
Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable.
Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones anteriores.
Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y se atendrán a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrados.
Patios abiertos: Tendrán tal consideración aquellos que su profundidad sea superior a 1,50 mts. y no mayor que vez y media su embocadura, siendo la dimensión de esta igual o mayor que un tercio de la altura del patio, con un mínimo absoluto de 4 mts. y no deberan quedar medianeras al descubierto.

6) Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales.
Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas, siendo como mínimo sus dimensiones como los patios interiores.

TITULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 6.1.- Ambito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para la ejecución de las Obras de urbanización en planes parciales y de reforma interior que se desarrollen al amparo de estas Normas Subsidiarias.

Art. 6.2.- Definición y clasificación del sistema viario

1.- Carreteras de acceso y travesías de municipios: Son las que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Son las que canalizan los superiores volúmenes del municipio.

2.- Calles principales.- Son los ejes estructurales del casco urbano y de parte del desarrollo, suelen albergar diversidad de actividades.

3.- Calles secundarias.- Son las vías de acceso a parcelas y edificaciones que no tienen el carácter de las anteriores.

Art. 6.3.- Pavimentación

1.- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinados a calzadas, aceras, etc.

2.- El tipo de pavimentación y su tratamiento se realizará con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimentos definidos en las Instrucciones 6.1 (Firmes flexibles), 6.2 (Firmes Rígidos) y 6.3. (Refuerzos de firmes), del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
En las calles peatonales se resolverá mediante pavimento apropiado a tal fin.
La pavimentación en vías secundarias de planeamiento parcial residencial podría adoptar otras soluciones menos costosas que resuelvan la problematica del escaso tráfico.

Art. 6.4.- Red de abastecimiento de agua

1.- La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 200 litros por habitantes y día. Para uso industrial la dotación será de 20 m3 por día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la NBE-CPI-82.

2.- Para riego y otros usos se contará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

3.- Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general en las zonas de parques y jardines.

4.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

5.- Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y se acompañará un análisis químico y bacteriológico de las aguas siempre que estas no procedan de la red municipal de abastecimiento.

6.- Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 2,5 Ha.

Art. 6.5.- Red de saneamiento

1.- El saneamiento se realizará por el sistema unitario siempre que se vierta a colectores de uso público. En zonas de edificación aislada residencial, en que existan arroyos, que puedan servir para la evacuación de las aguas de lluvias, se podrá utilizar el sistema separativo.

2.- El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

3.- El alcantarillado verterá a un colector público o a un cauce natural previo proceso de depuración y deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca competente.

4.- No se permitirán fosas sépticas en zonas urbanas ó urbanizables.

5.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimientos.

6.- El caudal máximo de agua de lluvia será igual al de un período de retorno a 10 años.

7.- Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:
- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/sg.
- Sección mínima 0,3 mts. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 mts. en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios públicos.
- Se colocarán imbornables en los puntos de calzadas que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor de 150 mts.

8.- Será de aplicación la ordenanza municipal de vertidos a las redes municipales e intermunicipales de alcantarillado.

Art. 6.6.- Red de energía eléctrica y alumbrado público

1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento, de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de Febrero 1.949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1955).

2.- En el suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de alta, media o baja tensión serán subterráneas, se admitirán líneas aéreas en los polígonos industriales del suelo urbanizable.

3.- Todo el proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

4.- El alumbrado público deberá como mínimo proporcionar un nivel medio de iluminación de:
Carreteras de acceso
y travesías.....: 20 lux. uniformidad global 0,4-0,5.
Calles principales...: 15 lux. uniformidad global 0,35-0,4.
Cales secundarias....: 10 lux. uniformidad global 0,3-0,4.

TITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Capítulo 1.- Concepto

Art. 7.1.- Alcance y Contenido

1) Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

2) Si bien toda la normativa establecida se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
1.- Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2.- Protección paisajística y de la escena urbana.
3.- Protección del patrimonio edificado.

Art. 7.2.- Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.
Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.
La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que suponga un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Capítulo 2.- Proteccion Medio Ambiental

Art. 7.3.- Alcance y Contenido

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.
Se refieren a los siguientes extremos:
- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

Art. 7.4.- Vertidos sólidos (basuras)

A.- Clasificación: A los efectos de orientar su punto de vertido según este Planeamiento, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras.- Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
b) Residuos de tierras y escombros.- Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc.., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a los dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente y según el trámite y procedimiento previsto en la legislación urbanística y medioambiental.
c) Residuos orgánicos.- Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas asépticas. Se consideran excluídos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
Se seguirá el trámite previsto en la legislación urbanística y medioambiental.

B.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecen en este planeamiento como sistema de infraestructuras.

Art. 7.5.- Vertidos Líquidos (Aguas Residuales)
Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.
Será de aplicación la ordenanza municipal de vertidos a las redes municipales de alcantarillado, así como la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidraúlico.

Art. 7.6.- Vertidos Gaseosos
Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación de Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

Art. 7.7.- Contaminación Acústica y Vibratoria
La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
Será de aplicación el módelos de ordenanza sobre prevención de la contaminación acústica de la Consellería de Medio Ambiente.

Art. 7.8.- Protección Contra Incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-92 y normas de prevención de incendios por tipo de actividades.

- Turística. Orden del Mº de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del Mº de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del Mº de Educación y Ciencia de 13.11.1984.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

Art. 7.9.- Desarrollo de Actividades Diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras.
- Espectáculos público y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

Capítulo III.- Protección Paisajística de la Escena Urbana

Art. 7.10.- Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual -sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.
Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Art. 7.11.- Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.- En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la renaudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal, autónomo o provincial correspondiente.

Art. 7.12.- Protección del Paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajistica tradicional han de tenerse en cuanta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
c) Protección de plantaciones y masas forestales.
d) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc.., que configuren la bondad del paisaje.

Art. 7.13.- Conservación de los espacios libres

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc..) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.
El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar acabo su conservación con cargo a la propiedad.
Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquel y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Art. 7.14.- Arbolado o Vegetación

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras, que por su anchura y características lo permitan, aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes y ordenar la replantación en el caso de tala.
Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.
Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitirla en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al sur de arbustos caducifolios par paliar al absorción de raciación por los paramentos verticales de la edificación.
No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costosos mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido.

Art. 7.15.- Cerramientos de Solares y parcelas

Las parcelas deberán mantener en condiciones de ornato ó cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 1,50 m. de altura como máximo, revocado, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato, por encima de esta altura y hasta una altura de 2,50 mts. solo se permiten cercas vegetales ó metálicas no opacas.
El cerramiento deberá situarse en la alineación y/o en los linderos.

Art. 7.16.- Anuncios

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen".
Se prohibe expresamente:
a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre edificaciones catalogadas, aunque fuese circunstancialmente.

b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se consideran las siguientes restricciones:

1.- Sobre las fachadas de edificios, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.- Para los muros, vallas y medianeras se permiten también la instalación de anuncios, siempre y cuando mantengan criterios compositivos y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad del anunciante. en todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 7.17.- Tendidos y Elementos de Infraestructuras y Servicios

Se prohiben en suelo urbano los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos u otros debiendo reformarse los existentes, mediante canalización subterránea.
En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Capítulo IV.- Protección del Patrimonio Edificado

Art. 7.18.- Alcance y contenido

Se regulan los usos y grados de protección de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluídos en el catálogo.
Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la administración estatal o autonómica, les sean de aplicación.

Art. 7.19.- Definición de los grados de protección

Grado 1.- **Protección integral**
Afecta a todas aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma integra por su valor arquitectónico o cultural.

Grado 2.- **Protección estructural**
afecta a todas aquellas edificaciones en que deben conservarse sus fachadas y volumen como componentes fundamentales del ambiente urbano.

Grado 3.- **Protección ambiental**
Afecta a aquellas edificaciones representantes de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, no constituyendo en sí mismos piezas de interés y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondrá un grave deterioro del ambiente urbano.

Art. 7.20.- Actuaciones Permitidas

Determinaciones para el grado 1: Protección integral. Se permitirán en estos edificios las actuaciones que se expresan a continuación, sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que le sean de aplicación:
Se prohibe el derribo total o parcial de dichas edificaciones salvo en aquellas partes que puntualmente desvirtuan elementos originales de la edificación a conservar u oculten partes existentes de valores arquitectónicos o artísticos, de acuerdo a las Condiciones Generales de Ejecución de las Obras de Edificación. Se pueden realizar en dichas edificaciones las siguientes obras:
Restauración y reforma parcial, sin aumento de volumen a los efectos de saneamiento, ornato y acomodación a las condiciones de habitabilidad y/o uso.

Determinaciones para el grado 2: Protección Estructural. Se permite, en estos edificios que deben conservarse parcialmente las actuaciones que se expresan a continuación con las condiciones generales de tramitación del grado superior:
Las fachadas estarán sometidas a las determinaciones del grado 1, en el resto de la edificación se podrán realizar las siguientes obras:
Derribo parcial, restauración, ampliación y reforma y vaciado total interior siguiendo las condiciones específicas de estas Normas.

Determinaciones para el grado 3: Protección ambiental. Se permiten obras de derribo, nueva planta, restauración, ampliación y reforma de acuerdo a las condiciones específicas de estas Normas y sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que expresan a continuación y le sean de aplicación. Las obras de nueva planta fruto del derribo se estructuran de forma similar a la existente, teniendo en cuenta el entorno y no la propia edificación considerando de forma aislada.

Art. 7.21.- Condiciones de tramitación

Para cualquiera de los grados 1 y 2 y casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la Corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior o interiores).
Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del Departamento de la Administración, estatal o autonómica competente.
Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado que presentado en el Ayuntamiento este podrá elevar al departamento de la Administración estatal o autonómica competente para su informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia en todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.
En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinuen cierta importancia y no estuviera recogido en alguno de los grados de protección anteriores, se deberá considerar la edificación como de protección integra siéndole de aplicación transitorialmente la normativa correspondiente a este grado, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y característica de la totalidad de la edificación.
En cuyo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el ayuntamiento (las citadas anteriormente).

En función de ello se emitirá acuerdo justificado por el Pleno municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas normas en estas normas de orientación para la modificación del Catálogo.
En virtud del art. 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, toda solicitud de licencia de obra que pretenda modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento ó Jardín Histórico declarado Bien de Interés Cultural ó incoado expediente para su declaración, así como las obras de nueva construcción en igual emplazamiento (zona de entorno) o que alteren el paisaje que lo rodea ó su ambiente propio y cuantas puedan proyectarse en los Monumentos ó Jardines de los muros de categoría nacional deberá someterse previamente a la Comisión correspondiente del Patrimonio. Para estas obras deberá presentarse dos ejemplares más del proyecto para su remisión por el interesado o por el Ayuntamiento a la Comisión del Patrimonio competente para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal.

Art. 7.22.- Modificaciones del Catálogo

El catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del P.G.O.U. cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento - arquitecto Municipal si lo hubiese - indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección; así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno municipal elevándose comunicación a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ente Autonómico.

b) Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse, por la propiedad de la misma, solicitud firmada por técnico competente y corroborada por el técnico municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue catalogado carecen de vigencia. Dicha solicitud se elevará a la Comisión Territorial de Urbanismo previa aprobación del Pleno Municipal, el cual previo informe vinculante del Departamento del Patrimonio competente, procederá a su autorización o no.

Art. 7.23.- Normas de protección urbanística (Disciplina)

A los edificios, espacios y elementos incluídos en los grados de protección les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:
a) Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no estén incluidos en dichos grados de conservación.

b) Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta al punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial este deberá efectuarse en las siguientes condiciones, para lo que sea de protección integral.
- previo levantamiento de planos detallados del edificio.
- previa numeración de las piedras o sillares de la fachada, si fuera el caso o en otro cualquier elemento, que permita su reconstrucción arqueológica, si se considerará necesario; no pudiéndose realizar sobre el solar procedente del derribo más que dicha reconstrucción arqueológica (de la parte considerada como a conservar íntegramente).

c) Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados, sin la licencia pertinente, serán de aplicación los Artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) A los edificios así catalogados o a los que se rehabiliten integralmente sin estar incluidos en los grados mencionados les será de aplicación:
- El Artículo 63 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en cuanto a valoración tributaria.
- El artículo 246 de la misma Ley en cuanto a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
- Cualquier otro beneficio que otorguen las Leyes a la fincas catalogadas o rehabilitadas.

7.- Catálogo	Grado de protección
1.- Castillo	1
2.- Iglesia	1
3.- Ermita de San Blas	2
4.- Edificio c/ Mayor, 35	1
5.- Edificio c/ Mayor, 37	1
6.- Edificio c/ Mayor, 36	1
7.- Edificio Gran Vía, 11,13,15 (Correos y Telégrafos)	2
8.- Casa Gran Vía, 8 (Casa L. Barceló)	1
9.- Edificio Gran Vía, nº 7	3
10.- Edificio Castelar, nº 1	2
11.- Casa s/ San José, nº 4	2
12.- Edificio Pza. Alberto Sols	3
13.- Casa Grupo de Montaña	2
14.- Comparsa Aragoneses c/ de la Aurora	2
15.- Comparsa Cros. de Cardona, c/ Mayor, nº 24	2
16.- Comparsa Moros	2
17.- Edificio c/ Gran Vía, esq. c/ Yecla	2
18.- Casa de la Inquisición c/ Mayor, 29	3
19.- Arco c/ Peligros	3
20.- Palomar cada Marco	1
21.- Casa Sta. Isabel c/ Regino soler	1
22.- Casa Marco	2
23.- Casa de la Torre	1
24.- Casa de los Giles	1
25.- Colonia Sta. Eulalia (Conjunto)	1

Sección 4ª.- CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.8.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. POR SUS VALORES AGRICOLAS.

1.- Usos
- Se admiten los siguientes usos: A - B - C - D - F - G-4.

2.- Condiciones de Volumen
- Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones del art. 8.1. según los usos permitidos.

Art. 8.9.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE P.E POR SUS VALORES ECOLOGICOS Y PAISAJISTICO

1.- Usos:
- Se prohiben en esta zona toda edificación o actividad que pueda deparar o modificar el paisaje y estado natural de las tierras y las especies existentes.
- Quedan prohibidos los carteles de publicidad.
- Se admiten los siguientes usos: A - D.

2.- Condiciones de Volumen:
- No se permiten nuevas edificaciones, salvo las actuaciones previstas sobre edificaciones existentes.(art. 2.18).
- Según condiciones de las edificaciones según su uso del art. 8.1. En la actividad D se permitirá siempre que la situación de la finca sea una explotación agraria rentable *y siempre que no impliquen la alteración de la cubierta vegetal existente ni la roturación de nuevas areas.*

Art. 8.10.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U. DE REGIMEN GENERAL

1.- Se admiten los siguientes usos:
A - B - C - D - E - F - G

2.- Condiciones de Volúmen
Las edificación e instalaciones se ajustarán a las condiciones del art. 8.1. según los usos permitidos.

Art. 8.11.- ZONA DE ORDENANZA. S.N.U. DE REGIMEN GENERAL SUJETO A PLAN ESPECIAL

1.- En las areas de suelo no urbanizables de Régimen General sujetas a Plan Especial no se podrán realizar ningún tipo de edificación, salvo las previstas en el artículo 2.18 de estas Normas Urbanísticas, así como las instalaciones precisas para la explotación agrícola (Uso D), siguiendo el trámite previsto.

2.- El Ayuntamiento iniciará y tramitará un Plan Especial de mejora del medio rural a fin de someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones (art. 89 d) T.R.) en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

3.- El Plan Especial deberá contener la documentación sufiente según esta normativa y el texto refundido de la Ley del Suelo que permitan el fin del Plan Especial.

4.- El Plan Especial deberá establecer el viario correspondiente, las areas de suelo no edificables, protegidas, y aquellas en que se permita la edificación y/o rehabilitación y los usos, según estas Normas, aptos en ese tipo de suelo, así como los usos prohibidos.

5.- El Plan Especial deberá respetar la legislación sobre el Suelo No Urbanizable vigente.

Art. 8.12.- ZONA DE ORDENANZA: S.N.U DE INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES

1) Las siguientes condiciones de superpondran a la categoria de suelo no urbanizable donde se ubique el ambito del S.N.U. De infraestructuras y sistemas generales.

2) Distancias minimas de separacion a las comunicaciones y servicios publicos con caracter general para todo el suelo no urbanizable

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACION	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCION (M)	SEPARACION EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VIA	
		De los edificios	De los cerramientos, vallados, lindes (m)
1. Carreteras - Autopistas, autovias *y vias rápidas del Estado*..... - Vias rápidas *de la Comunidad y vias Red básica.* - Resto..... - Caminos.....	 100 50 (1) — —	 50 25 18 —	 *50* *25* *18* (mínimo 5 mts. a eje)
2. Pasos de ganado - Cañada (total: 75 m.) - Carriles (total 37 m.) - Veredas y cañadas (20 m)	 — — —	 3 3 3	 — — —
3. Líneas férreas R.D. 12.11/90.....	50	25	—
4. Cauces fluviales (máxima avenida) (Ley 29/85).....	zona policia:100 m. zona servidumbre:5 mts.	—	5
5. Líneas eléctricas alta tensión D≥ 3.3 (kw/100) >5 m (Decreto 3151/1968).....	—	> 5 m. segun Kw.	> 5
6. Canales y conducciones de agua.....	—	5	5
7. Defensa Nacional (Ley 8/1975, B.O.E. 14-III-75) Instalaciones militares.....	300 ó 2.000 (Proxim. seguridad)	(peligro > 2.000 m.)	—
8. Instalaciones insalubres (depuradoras,cementerios, crematorios,vertidos,industrias nocivas, etc.).....	500 (> 2.000)	500 (> 2.000)	— —

(1) Estas condiciones serán de aplicación en cualquier tipo de suelo afectado.

3) Usos permitido
- Según la categoría del suelo donde se superponga esta zona en cuanto a las vías de comunicación.
Se autorizarán además:
* Las obras, instalaciones y servicios públicos. En las areas de infraestructuras (vertederos, depuradora, ...). (art. 7 L.N.U.) (SP).
* Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, así como las de suministro de carburante, (art. 14. L.N.U.) (SC) en las areas de servidumbre de carreteras.
* Sistemas de equipamiento comunitario público. En las areas de equipamiento comunitario. (I.C.T.)

4) Condiciones de parcela y vólumen
- Se ajustarán a las condiciones establecidas en la categoría de S.N.U. sobre las que superpongan en las areas de protección de vías de comunicación.
- Para las obras, instalaciones y servicios públicos en areas de infraestructuras la parcela mínima será la grafiada en planos, con un mínimo de 10.000 m^2., una ocupación del 5 % y 8 mts. de altura, sin especificación de plantas.
- Para las actividades vinculadas funcionalmente a carreteras no se fija parcela propiamente dicha, unicamente los servicios públicos para las estaciones de suministro de carburante será de 2.000 m^2. con una ocupación máxima del 5 % y una planta (3 mts.) además de una ocupación de marquesina abierta del 30 % y una altura máxima de 6 mts.
- En parcelas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública, dichos equipamientos asimilados a actividades turísticas, recreativas, deportivas, esparcimiento, culturales, docentes, benefico asistenciales, etc. tendrán una ocupación máxima del 20 % y una altura máxima de 11 mts. y 3 plantas.

8.12.- (Bis) ZONAS DE ORDENANZA: S.N.U. de protección *especial* por su interes arqueológico

1.- Usos permitidos:
Los permitidos de categoría de suelo no urbanizable que la circunde.
2.- Tipos de edificaciones e instalaciones
Los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable que la circunde, con iguales condiciones de parcela o volumen.
3.- Condiciones específicas
1.- Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del órgano competente de la Consellería de Cultura, en el plazo de un mes, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo mencionado informe.
2.- Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisores por personal del mismo organismo, a instancia municipal.
3.- La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralizaciónde las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La renaudación de aquellas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.
4.- Si estos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dara derecho a la indemnización legal correspondiente.
5.- Estas normas se aplicarán igualmente al suelo urbano de interés arqueológico.

Capítulo 2.- Normas Particulares del Suelo Apto para la urbanización

Art. 8.13.- Suelo Apto para la urbanización, nº 1 El Castillo (P.P. en ejecución)

1.- **SUPERFICIE:** 298.524 m^2.

2.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,56 m^2/m^2.

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales y aparcamientos..: 19,5 %
Cesión espacios libres.....: ≥ 10 %
Cesión dotaciones comunitarias.: ≥ 4,0 %
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.
Los estandares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Industrial (I).

5.- **CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela tipo: ≥ 500 m^2.
Superficie parcela industrial: 198.227 m^2.

6.- **CONDICIONES DE VOLUMEN:**

Tipologías admisibles...: Industrial Aislada.
Nº de plantas.....: B+1, con una altura máxima de 7,5 mts.
Superficie máxima edificable privada.....: 0,85 x 198.227 x 3,0 m^3/m^2 = 505.479 m^3.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- **CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

Serán las impuestas en el P.P. aprobado.

8.- **GESTION Y DESARROLLO**

- **Planeamiento:** Plan Parcial.
- **Gestión:** Cooperación.
- Según Plan Parcial, El Castillo - aprobado definitivamente.

9.- OTRAS CONDICIONES

- *Se deberá justificar mediante certificación acreditada del organismo competente la disponibilidad de agua para los usos industriales y/o terciarios previstos.*

- *Igualmente, se deberá especificar el destino previsto para las aguas residuales de origen industrial que se produzcan; dicho destino será en cualquier caso el tratamiento en estación depuradora, no permitiéndose en ningún caso el vertido sin depuración previa.*

- *En el caso que se opte por el tratamiento en una estación depuradora propia, el Plan o Planes Parciales, deberán efectuar la correspondiente reserva de suelo, calificada como sistema general, para la ubicación de dicha depuradora. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada, se deberá acompañar certificación del organismo responsable de aquella en la que se indique que dicha depuradora cuenta con la capacidad y tratamiento adecuados para tratar las aguas que se produzcan.*

- *En cualquier caso, los límites máximos permisibles para el vertido de aguas residuales a la red de previstos en el Modelo de Ordenanza de Vertidos confeccionados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Consellería de Medio Ambient, excepto que el organismo responsable establezca otros límites en razón de las características de la estación depuradora en la que se produzca el tratamiento.*

- *Si las características físico-químicas de las aguas residuales producidas requieran la depuración previa al tratamiento en la depuradora, el Ayuntamiento de Sax exigirá a las industrias que se ubiquen la depuración previa de las aguas producidas hasta niveles admisibles para su tratamiento en y/o vertido.*
  El sistema de depuración previo (individual o conjunto) que se adopte estará en función de las características de las aguas producidas y de las especificaciones técnicas de la depuradora en que vaya a efectuarse el tratamiento.

- *Los edificios destinados en más del 10 % de su superficie edificable a uso de oficina, comercial, industrial talleres o almacenaje, contarán con servicios que permitan una recogida de los distintos tipo de residuo que ese generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados con las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones accidentes y molestias.*

- *En los viales de nueva construcción se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.*

Art. 8.14.- Suelo apto para la urbanización, n°2 Río Vinalopó (P.P. en ejecución)

1.- **SUPERFICIE:** 37.392 m^2.

2.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,67 m^2/m^2.

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales y aparcamientos.: ≤ 6,17 %.
Cesión espacios libres.....: ≥ 10 %.
Cesión dotaciones comunitarias: ≥ 4 %.
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.
Los estandares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Industrial (I).

5.- **CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela tipo: ≥ 500 m^2.
Superficie parcelable industrial: 29.698 m^2.

6.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Tipologías admisibles.: Industrial Aislada.
N° de plantas.....: B+1, con una altura máxima de 7,5 mts.
Superficie máxima edi--
ficable privada.....: 0.85 x 29.698 m^2 x 3,0 m^3/m^2 = 75.730 m^3.

El resto de condiciones se ajustarán al Plan Parcial aprobado definitivamente.

7.- **CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

Serán las impuestas en el P.P. aprobado.

8.- **GESTION Y DESARROLLO**

- **Planeamiento:** Plan Parcial
- **Gestión:** Compensación
- Según Plan Parcial, Río Vinalopó - aprobado definitivamente.

9.- GESTION Y DESARROLLO

- *Se deberá justificar mediante certificación acreditada del organismo competente la disponibilidad de agua para los usos industriales y/o terciarios previstos.*

- *Igualmente, se deberá especificar el destino previsto para las aguas residuales de origen industrial que se produzcan; dicho destino será en cualquier caso el tratamiento en estación depuradora, no permitiéndose en ningún caso el vertido sin depuración previa.*

- *En el caso que se opte por el tratamiento en una estación depuradora propia, el Plan o Planes Parciales, deberán efectuar la correspondiente reserva de suelo, calificada como sistema general, para la ubicación de dicha depuradora. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada, se deberá acompañar certificación del organismo responsable de aquella en la que se indique que dicha depuradora cuenta con la capacidad y tratamiento adecuados para tratar las aguas que se produzcan.*

- *En cualquier caso, los límites máximos permisibles para el vertido de aguas residuales a la red de previstos en el Modelo de Ordenanza de Vertidos confeccionados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Consellería de Medio Ambient, excepto que el organismo responsable establezca otros límites en razón de las características de la estación depuradora en la que se produzca el tratamiento.*

- *Si las características físico-químicas de las aguas residuales producidas requieran la depuración previa al tratamiento en la depuradora, el Ayuntamiento de Sax exigirá a las industrias que se ubiquen la depuración previa de las aguas producidas hasta niveles admisibles para su tratamiento en y/o vertido.*
  El sistema de depuración previo (individual o conjunto) que se adopte estará en función de las características de las aguas producidas y de las especificaciones técnicas de la depuradora en que vaya a efectuarse el tratamiento.

- *Los edificios destinados en más del 10 % de su superficie edificable a uso de oficina, comercial, industrial talleres o almacenaje, contarán con servicios que permitan una recogida de los distintos tipo de residuo que ese generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados con las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones accidentes y molestias.*

- *En los viales de nueva construcción se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.*

Art. 8.15.- Suelo Urbanizable, nº 3 La Torre

Anulado por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 10/5/96.

Art. 8.16.- Suelo urbanizable nº 4 Loma del Sombrero

1.- **SUPERFICIE:** 462.000 m².

2.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,56 m²/m².

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)
Cesión Viales y aparcamientos.: ≤ 20 %.
Cesión espacios libres.....: ≥ 10 %.
Cesión dotaciones comunitarias: ≥ 4 %.
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.
Los estandares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
En la faja de 50 mts. entre la autovía y línea de edificación se destinarán los primeros 25 mts. de anchura, a espacios libres, de dominio y uso público de cesión gratuíta y no computable como sistema local, y se realizará en la superficie restante el suelo necesario para la formación de una pantalla verde.

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Industrial (I) y Terciario (T)

5.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela tipo: 1.000 m². para uso Industrial y Terciario. Se admite un 20 % de la superficie edificable con parcela inferiores hasta 500 m².
El resto de las condiciones serán las impuestas para la tipología Industrial Aislada (IA).

6.- **CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

El S.A.U., a su cargo, enlazará con un acceso adecuado con los sistemas generales viarios en la rótula existente de conexión de la autovía (acceso Sur-Sax), con un viario de anchura no menor de 10 mts.
Redes generales de infraestructura (abastecimiento, saneamiento, energía, alumbrado, etc.) hasta conectar con los servicios generales.

7.- **GESTION Y DESARROLLO**

- **Planeamiento:** Plan Parcial.
- **Gestión:** Cooperación.
- **Plazos:** 1er Cuatrienio.

Todo el S.A.U. queda sujeto a area de tanteo y retracto de los terrenos sin edificar (art. 291 y 292 T.R.).

8.- ***GESTION Y DESARROLLO***

- *Se deberá justificar mediante certificación acreditada del organismo competente la disponibilidad de agua para los usos industriales y/o terciarios previstos.*

- *Igualmente, se deberá especificar el destino previsto para las aguas residuales de origen industrial que se produzcan; dicho destino será en cualquier caso el tratamiento en estación depuradora, no permitiéndose en ningún caso el vertido sin depuración previa.*

- *En el caso que se opte por el tratamiento en una estación depuradora propia, el Plan o Planes Parciales, deberán efectuar la correspondiente reserva de suelo, calificada como sistema general, para la ubicación de dicha depuradora. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada, se deberá acompañar certificación del organismo responsable de aquella en la que se indique que dicha depuradora cuenta con la capacidad y tratamiento adecuados para tratar las aguas que se produzcan.*

- *En cualquier caso, los límites máximos permisibles para el vertido de aguas residuales a la red de previstos en el Modelo de Ordenanza de Vertidos confeccionados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Consellería de Medio Ambient, excepto que el organismo responsable establezca otros límites en razón de las características de la estación depuradora en la que se produzca el tratamiento.*

- *Si las características físico-químicas de las aguas residuales producidas requieran la depuración previa al tratamiento en la depuradora, el Ayuntamiento de Sax exigirá a las industrias que se ubiquen la depuración previa de las aguas producidas hasta niveles admisibles para su tratamiento en y/o vertido.*
  El sistema de depuración previo (individual o conjunto) que se adopte estará en función de las características de las aguas producidas y de las especificaciones técnicas de la depuradora en que vaya a efectuarse el tratamiento.

- *Los edificios destinados en más del 10 % de su superficie edificable a uso de oficina, comercial, industrial talleres o almacenaje, contarán con servicios que permitan una recogida de los distintos tipo de residuo que ese generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados con las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones accidentes y molestias.*

- *En los viales de nueva construcción se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.*

Art. 8.17.- Suelo urbanizable n° 5 Ampliación S.A.U. El Castillo

1.- **SUPERFICIE:** 280.000 m².

2.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,46 m²/m².

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales y aparcamientos.: ≤ 20 %.
Cesión espacios libres.....: ≥ 10 %.
Cesión dotaciones comunitarias: ≥ 4 %.
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.
Los estandares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento..
En la faja de 50 mts. entre la autovía y línea de edificación se destinarán los primeros 25 mts. de anchura, a espacios libres, de dominio y uso público de cesión gratuíta y no computable como sistema local, y se realizará en la superficie restante el suelo necesario para la formación de una pantalla verde.

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Industrial (I).

5.- **CONDICIONES DE PARCELA:**

Parcela tipo: ≥ 1.000 m². para uso industrial.

6.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Tipología admisible: Industrial aislada.
N° de plantas: B + 1. Con una altura máxima de 7,5 mts.

7.- **CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

El S.A.U. enlazará con los sistemas generales viarios a través del Plan Parcial El Castillo, y otra conexión hasta el enlace al Sur del Término Municipal, acondicionando este con una anchura mínima de 10 mts.
El Plan parcial preverá y desarrollará el enlace previsto en estas Normas Subsidiarias con el viario de conexión con la carretera de Salinas, incluídos dos pasos a diferente nivel sobre el río Vinalopó y el ferrocarril. *Este enlace no conectará directamente con la autovía, sino a través de los nudos ya existentes,* ***a través del Plan Parcial "El Castillo"***.

8.- **GESTION Y DESARROLLO**

- **Planeamiento:** Plan Parcial
- **Gestión:** Según Programa de Actuación Integrada.
- **Plazos:** Una vez construído el 50 % del S.A.U. El Castillo.

9.- GESTION Y DESARROLLO

- *Se deberá justificar mediante certificación acreditada del organismo competente la disponibilidad de agua para los usos industriales y/o terciarios previstos.*

- *Igualmente, se deberá especificar el destino previsto para las aguas residuales de origen industrial que se produzcan; dicho destino será en cualquier caso el tratamiento en estación depuradora, no permitiéndose en ningún caso el vertido sin depuración previa.*

- *En el caso que se opte por el tratamiento en una estación depuradora propia, el Plan o Planes Parciales, deberán efectuar la correspondiente reserva de suelo, calificada como sistema general, para la ubicación de dicha depuradora. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada. Si se opta por la conexión a depuradora mancomunada, se deberá acompañar certificación del organismo responsable de aquella en la que se indique que dicha depuradora cuenta con la capacidad y tratamiento adecuados para tratar las aguas que se produzcan.*

- *En cualquier caso, los límites máximos permisibles para el vertido de aguas residuales a la red de previstos en el Modelo de Ordenanza de Vertidos confeccionados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y la Consellería de Medio Ambient, excepto que el organismo responsable establezca otros límites en razón de las características de la estación depuradora en la que se produzca el tratamiento.*

- *Si las características físico-químicas de las aguas residuales producidas requieran la depuración previa al tratamiento en la depuradora, el Ayuntamiento de Sax exigirá a las industrias que se ubiquen la depuración previa de las aguas producidas hasta niveles admisibles para su tratamiento en y/o vertido.*
  El sistema de depuración previo (individual o conjunto) que se adopte estará en función de las características de las aguas producidas y de las especificaciones técnicas de la depuradora en que vaya a efectuarse el tratamiento.

- *Los edificios destinados en más del 10 % de su superficie edificable a uso de oficina, comercial, industrial talleres o almacenaje, contarán con servicios que permitan una recogida de los distintos tipo de residuo que ese generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados con las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones accidentes y molestias.*

- *En los viales de nueva construcción se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.*

Art. 8.17 (Bis).- Suelo urbanizable n° 6 Ampliación S.A.U. Río Vinalopó

1.- **SUPERFICIE:** 10.500 m^2.

2.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,67 m^2/m^2.

3.- **ESTANDARES URBANISTICOS:** (Porcentaje s/ total suelo)

Cesión Viales y aparcamientos.: ≤ 10 %.
Cesión espacios libres.....: ≥ 10 %.
Cesión dotaciones comunitarias: ≥ 4 %.
Cesión 15 % aprovechamiento tipo.
Los estandares no podrán ser inferiores a los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento..

4.- **CONDICIONES DE USO:**

Industrial (I).

5.- **CONDICIONES DE PARCELA:**

Parcela tipo: ≥ 500 m^2.

6.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Tipología admisible: Industrial aislada.
N° de plantas: B + 1. Con una altura máxima de 7,5 mts.

7.- **CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

Se deberá resolver el enlace con la carretera de acceso a Sax y autovía y su relación con el Plan Parcial Río Vinalopó.

8.- **GESTION Y DESARROLLO**

- **Planeamiento:** Plan Parcial
- **Gestión:** Según Programa de Actuación Integrada.

Título 8.- NORMAS PARTICULARES

Capitulo I.- Normas Particulares Suelo no urbanizable

Sección 1ª.- Edificaciones e Instalaciones

Art. 8.1.- Edificaciones según uso

Usos en Suelo No Urbanizable (art.4.1.2.b)	Parcela mínima m2.	Ocupación %	Nº Plantas (altura mts)	O B S E R V A C I O N E S
A	----	---	--- - (7,5)	art. 2.11 y 2.19 de estas Normas y art. 7 L.N.U.
B	10.000	2	2 (7,5)	Los almacenes vinculados a la actividad agrícola, unidos a la vivienda computarán en la ocupación permitida
C	10.000	0,6	1 (3)	(*) La edificación tendrá una superficie máxima de 60 m2. por parcela, sin divisiones interiores.
D	(*)	---	- (7,5)	(*) Se estará a lo dispuesto en el artículo 12 L.N.U.
E	----	2	2 (8,0)	
F	----	40	1 (8,0)	
G 1	----	---	- (8,0)	
G 2	20.000	10	1 (8,0)	Altura máxima hasta cumbrera. Se podrá autorizar, con carácter excepcional, la edificación de una vivienda-guarda asociada a la instalación, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación, y su superficie no será superior a cien metros cuadrados, incluidos dentro del volúmen máximo permitido.
G 3	20.000	5	2 (8,0)	
G 4	40.000	20	2 (8,0	

Sección 2ª.- Condiciones comunes de edificación

Art. 8.2.- Altura

La altura máxima permitida se especifica en el art. 8.1. según la tipología del uso.
La altura máxima se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno.
Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

Art. 8.3.- Ubicación en el terreno y retranqueos

La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.
Con carácter general se establece un retranqueo de cuatro metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.
No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc) se establece un retranqueo minímo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atendrán a las condiciones que se establecen para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.
En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo del art. 2.17.

Art. 8.4.- Cubierta

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

Art. 8.5.- Cerramiento de fincas

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:
- Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.
En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se observarán las distancias al dominio público.
El tipo de cerramiento será el especificado en el art. 7.15.

Sección 3ª.- Condiciones higiénicas y estéticas

Art. 8.6.- Condiciones higiénicas, saneamiento y servicios

a) Saneamiento y servicios

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

b) Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo componente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

c) Normativa aplicable

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el artículo 7.4.. 7.5, y 7.6.

Art. 8.7.- Condiciones estéticas

a) Condiciones estéticas generales

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. La carpintería será de madera ó de otro material pero pintada en colores de contraste, las fachadas irán pintadas ó revestidas en colores, ocres o blancos.

b) Arbolado

De conformidad con el artículo 10.3 L.N.U., será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas proximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir

en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajistico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de arboles, alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

c) Carteles de publicidad
Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 mts. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán 3 metros de altura y 3 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelo o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en las Normas Particulares para este tipo de carteles.

Capítulo 3.- NORMAS PARTICULARES. SUELO URBANO

Art. 8.18.- AREA 1 - CASCO HISTORICO

1.- CONDICIONES DE PARCELA

- Se mantendrá la parcelación existente.
- En nuevas parcelaciones:
- PARCELA MINIMA: Aquellas que permite ubicar una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad.
- PARCELA MAXIMA: La resultante de unir un máximo de tres existentes. En longitudes de fachadas superiores a tres parcelas existentes, se tratarán las edificaciones de forma acorde no creando fachadas homogéneas de longitud mayor.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipologías admisibles: Manzana cerrada MC.
N° Plantas: Según planos.
Altura: Según n° plantas con continuidad de niveles de forjados colindantes.
Fondo: 15 mts. En manzanas que entre fachadas paralelas disten hasta 36 mts. el fondo máximo será de 18 mts.
Vuelos: Balcones 10 % ancho calle, máximo 0,40 m; longitud 1,5 veces el hueco.

3.- CONDICIONES DE USO - Uso Característico residencial.

Usos permitidos:

USO	GRADO	SITUACION
I 1	5°	---
I 2	4°	c,d
I 5	4°	c,d
I 9	3° y 4°	---
T 1	3° y 4°	a,b,c,d,e
T 2	---	a,b,d
T 3	---	b,d
T 4	3° y 4°	b,c
S	---	---
R	---	a,b,c,d,e

4.- CONDICIONES ESTETICAS

4.1.- Condiciones Generales

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc).
Todo los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.
Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona. No obstante lo anterior, se prohiben en todos los casos el empleo de piedras naturales pulidas y el ladrillo caravista.
La carpinterias serán de madera barnizada ó pintadas en colores de contraste, prohibiéndose los colores ó materiales metálicos.

4.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30° que se cubrirá con teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes.
Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.
Se pondrá especial cuidado en alinear los canalones para la recogida de aguas.

4.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservaran las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.
La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomado de los modelos antiguos.

4.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas, excepto que se dispongan huecos ovalados en última planta.
No se permiten las terrazas ya sean voladas o retranqueadas de la alineación oficial.
No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas.
La instalación de aparatos de aire acondicionado, que no podrá sobresalir más de 30 cm. del plano de fachada exterior, requerirá un estudio del alzado del edificio de modo que no perjudique la estética de la fachada.

5.- PROTECCION DE LA IMAGEN URBANA

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

6.- COLONIA SANTA EULALIA

Todos los edificios se encuentran en el catálogo por lo que será posible su rehabilitación, respetando diseño y estructura general, fachada, materiales y colores

Art. 8.19.- AREA 2 - ENSANCHE (EE)

Se divide por sus características en dos grados 1° y 2° en función de las condiciones estéticas y compatibilidad de usos.

1.- CONDICIONES DE PARCELA

Las parcelas existentes a la fecha de la aprobación de esta Plan General son edificables.
Para nuevas parcelaciones: Las parcelas para ser edificables han de tener una superficie mínima de 120 m². que sea inscribible un círculo de 6 mts. y la fachada sea superior ó igual a 6 mts.
Las operaciones de segregación o parcelación no dejarán parcelas colindante no edificable.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Tipología característica: Edificación cerrada MC.
N° Plantas y altura: Se especifica en planos, la altura correspondiente a la que se asigna en función al n° de plantas se permiten entreplantas en las edificaciones que den frente a las siguientes calles: Gran Vía, Historiador Herrero, Jaime I.
Vuelos: Según condiciones generales.
Fondo: 15 mts. En manzanas que entre fachadas paralelas disten hasta 36 ml. el fondo máximo será de 18 mts.

3.- CONDICIONES DE USOS

Uso característico: Residencial

Usos permitidos:

Uso	Grado	Situación
I 1	5°	a,b,c,d
I 2	4°	a,b,d
I 5	3°	a,b,d
I 7	4°	a,b,d. En calles de ancho mayor de 9 mts.
I 9	2°	a,b,d,f
R	---	a,b,d,e
T	---	a,b,c,d,e
S	---	----

En la zona 2.2. las industrias existentes, con anterioridad a la aprobación provisional de estas Normas podrán mantenerla, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límite de 500 m². de superficie y una potencia máxima total de 50 Kw.

4.- CONDICIONES ESTETICAS

Para la zona de Ensanche Grado 1 se exigiran las siguientes condiciones.

4.1.- Condiciones generales

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.)

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona. No obstante lo anterior, se prohiben en todos los casos el empleo de piedras naturales pulidas, chapas metálicas o de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

Las carpinterias serán de madera barnizada ó de otro material pero pintadas en colores de contraste.

4.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30° que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra o de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas o brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.

4.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservaran las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los panos ciegos.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical.

4.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas, excepto en la última planta.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas.

Art. 8.20.- AREA 3 - ENSANCHE UNIFAMILIAR (EU)

1.- CONDICION DE PARCELA

Se mantendrá la parcelación existente, para nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de 250 m². y será inscribible un círculo de 12 mts. de diámetro.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1.- Tipologías admisibles

Tipología característica: Edificación en hilera ó bloque (EH).
En toda area especificada en planos tipología EH se permitirá la edificación de tipología aislada (A).

2.2.- Retranqueos mínimos

Será de 3 mts. a fachada y lindes. Se podrá prescindir de estos retranqueos:
a) Cuando la edificación colindante no hiciese retranqueos.
b) Cuando se trate de una actuación de sustitución y la existente estuviese adosada.
c) El retranqueo a fachada se podrá suprimir si en la manzana ya existiesen edificaciones que no lo tuviesen.

2.3.- Edificabilidad

1,50 m².$/$m². suelo neto.

2.4.- Ocupación máxima:

50 % de la superficie neta de la parcela.

2.5.- N° de Plantas

Según plano de ordenación.
General: Baja + Dos.

3.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico residencial.

Usos permitidos:

Uso	Grado	Situación
I 1	5°	a,b,c,d
I 5	4°	a,b,c
I 7	4°	a
I 9	---	a,b,d,f
R	---	a,b,d,e
T	---	a,b,d,e
S	---	----

4.- CONDICIONES ESTETICAS

En tipología EH cuando se trate de viviendas adosadas al espacio privativo de cada vivienda será de 100 m², de los que 55 m² serán no edificados y libres. La fachada mínima de la vivienda será de 5,5 mts.
La longitud máxima de la fachada será de 55 mts.
En parcelas superiores a 2000 m², ó en aquellas actuaciones que superen las 15 viviendas será necesario que el 10 % de parcela se destine a usos comunitarios.

Art. 8.21.- AREA 4 - UNIFAMILIAR

1.- CONDICION DE PARCELA

La parcelación será la existente. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima tendrá una superficie no menor de 250 m^2.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1.- Tipologías admisibles

Tipología característica: Aislada (A)

2.2.- Retranqueos mínimos

5 mts. a fachada y lindes.

2.3.- Edificabilidad

0,50 $m^2./m^2$. (sobre parcela neta).

2.4.- N° de Plantas

Baja + Una. Se permite torreón.

3.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Residencial unifamiliar.

Usos permitidos:

Uso	Grado	Situación
I 9	---	En interior parcela, vivienda unifamiliar.
R	---	---
S	---	---

4.- OTRAS CONDICIONES

Mediante Estudio de Detalle se podrán abrir calles interiores privadas que cumplirán las condiciones generales de urbanización.

Art. 8.22.- AREA 5 - INDUSTRIAL

1.- CONDICION DE PARCELA

1.1.- Parcela mínima:

a) Para tipología industrial aislada (IA) la parcela mínima será de 500 m^2. y tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de 15 m. de diámetro.
Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial si permite una construcción con una ocupación de 300 m^2. de superficie, cumpliendo el resto de condiciones de volumen.
b) Para tipología industrial adosada o en línea (IB), las nuevas parcelaciones tendrán como paramentos mínimos los de una superficie de 200 m^2. y una fachada de 10 m. Las parcelas existentes serán edificables.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1.- Tipología característica: Industrial.

Tipologías admisibles
Industrial Aislada (IA) e Industrial adosada ó en línea (IB) según los grafiado en planos.
Se podrá pasar de tipología aislada a adosada según las condiciones siguiente en que podrá adosarse a lindero.

a) Cuando la edificación colindante ya lo hiciese, ocupando la nueva, la parte del lindero que aquella ocupe, y retranqueandose de fachada lo mismo que la colindante, si tuviese que adosarse a ambos lados, se retranqueará la media de las distancias retranqueadas por los colindantes.
b) Cuando se trate de actuación conjunta unitaria y simultánea de dos ó más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes.
c) Cuando se trate de una actuación de sustitución y la existente estuviese adosada se podrá mantener el mismo lindero ocupado.
d) Las obras de ampliación mantendrán los mismos criterios tanto en planta como en altura.

3.2.- Retranqueos

a) En tipología aislada (IA): 3 mts. a fachada a resto de lindes.
b) En tipología adosada(IB): 3 mts. a testero. Si las parcelas lindan con limite de suelo urbano ó distinta calificación de suelo se entenderá este como linde a efectos de retranqueo.

3.3.- N° de Plantas y Altura máxima

Baja + Una con una altura de cornisa de 8,50 mts.
En tipología aislada la altura se medirá en la cota natural del terreno, no pudiendo sobrepasar la altura desde ahí medida más de un metro en cualquier punto sobre la rasante oficial.

3.4.- Ocupación máxima

a) En tipología aislada será el 70% de la superficie neta de parcela.
b) En tipología adosada, no se fija

4.- CONDICIONES DE USO

Uso Característico: Industrial
Usos permitidos:

USO	GRADO	SITUACION
I-1	5°	---
I-2	3°	---
I-3	1°	---
I-4	1°	a,b,c
I-5	1°	---
I-7	1°	---
I-9	1°	a,b,c,d
E	---	---

En parcelas superiores a 3.000 m². de superficie se permitirá la existencia de una vivienda de 100 m². vinculada a la instalación industrial.

5.- CONDIONES ESTETICAS

La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en las NN.UU y las siguientes:

a) Las medianeras, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.

b) No podrán disponerse de elementos salientes en las líneas de retranqueos.

c) En tipología aislada, el espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje.

d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 7.15 de las NN.UU., y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de retranqueo de las edificaciones.

e) La longitud máxima de la edificación será de 50 mts. separandose 3 mts. entre cuerpos de edificación, en una profundidad igual a la separación.

En una misma parcela los edificios se separarán un mínimo de 4,5 mts.

f) La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que sitúe a más de 30 mts. de recorrido desde dicha banda.

Capítulo IV.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

UNIDADES DE EJECUCION N° 1 - C/ DEL HOYO

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 1ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 5.917

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** 1.380

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** ----

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M^2.):** ----

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** Según parcela y nº plantas. (Según reparcelación).

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** 2,49

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** 14.766,5

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 12.551,5

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Según Area de Suelo Urbano.

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** ----

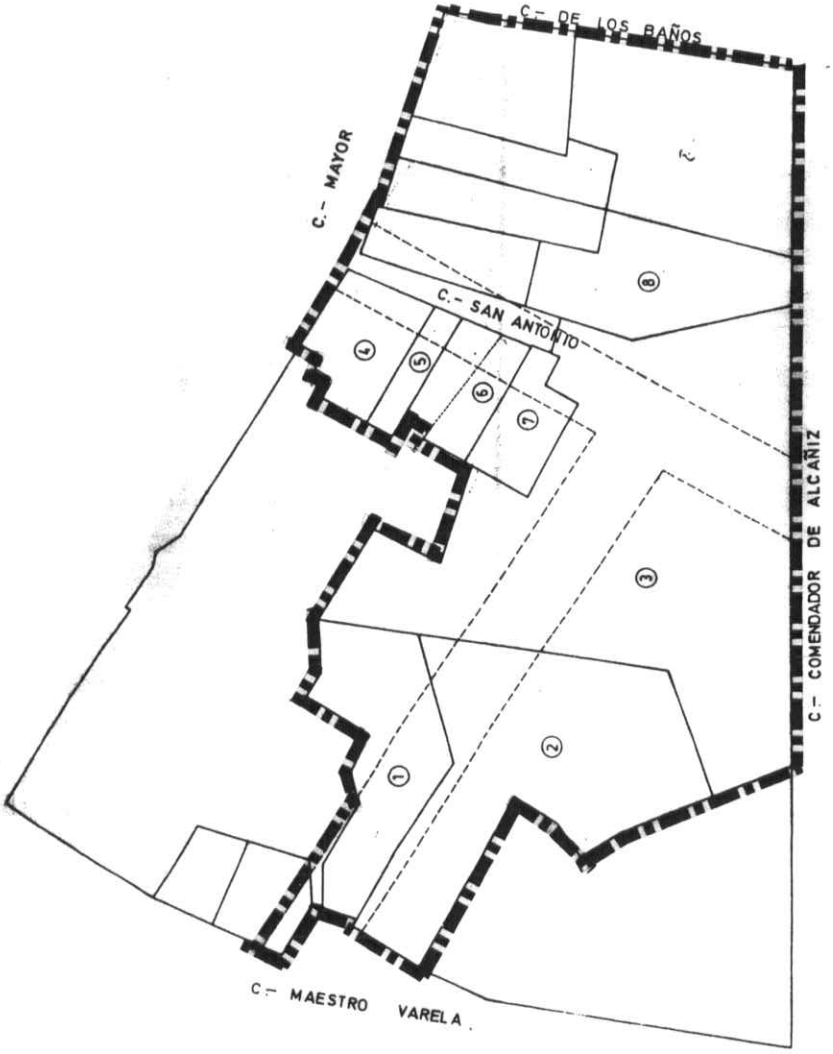
13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Cooperación/Reparcelación 1er año vigencia.

14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** Proyecto de urbanización.

15.- **OBSERVACIONES:** 9-10.- Según ordenación y tipología.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e = 1: 1000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

c./ DEL HOYO

UNIDADES DE EJECUCION N° 2 - ENSANCHE.SUR-ESTE

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 3ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 82.857 M^2.

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** 27.368 (33,03 %)

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** ----

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTO (M2.):** 6.194 (7,48 %)

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** 6.430 (7,76 %)

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** 1,457

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** 120.772

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 102.657

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Vivienda Unifamiliar Aislada con planta baja + 2 plantas + ático.

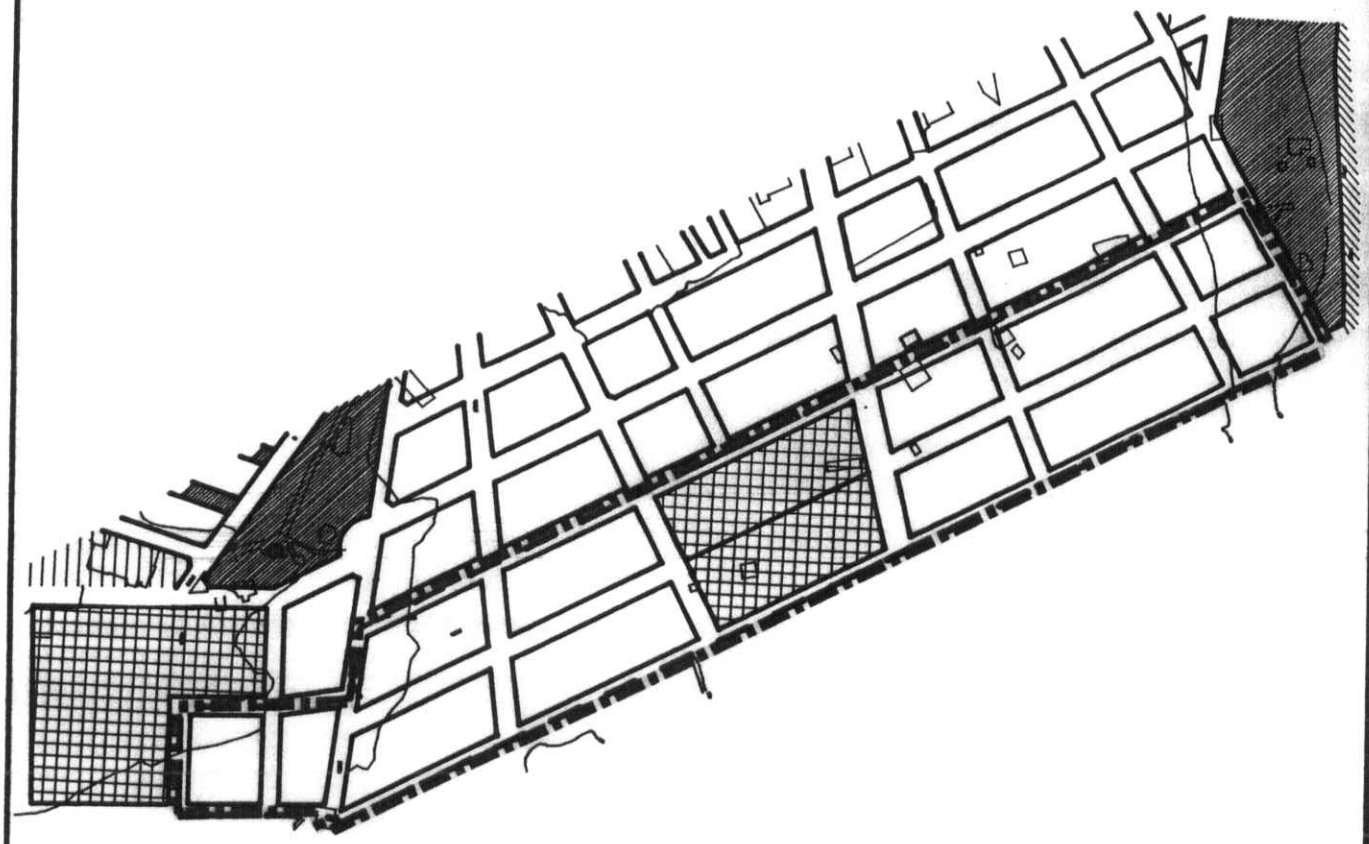
12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** Se podrán redactar Estudio de Detalle sobre manzanas completas para definir retranqueos a linde de fachada longitudinales y/o espacios libres de uso privado en interior de manzana con acceso individualizado desde cada unidad de vivienda y/o acceso común desde las fachadas transversales ó desde dichas manzanas.

13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Según programa. Podrán realizarse Actuaciónes integradas por manzanas completas y viales correspondientes y afectadas de la parte proporcional de cesiones de equipamientos y cesión del 15 % del A.M.
Las A.I. tendrán que conectar con las infraestructuras existentes.

14.- **EJECUCION DE OBRAS:** Proyectos de urbanización.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e.- 1:5000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

ENSANCHE SUR-ESTE

UNIDADES DE EJECUCION N° 3 - C/ PINTOR MURILLO

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 2 - 2ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 1.758

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** ----

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** 936

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M2.):** ----

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** Según proyecto.

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** Según ordenanza zona.

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** Según ordenanza zona.

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 85 %

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Según ordenanza zona.

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** ----

13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Según programa.

14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** ----

15.- **OBSERVACIONES:** En el plazo de un año desde la aprobación aprobación definitiva del planeamiento, el Ayuntamiento podrá realizar un Estudio de Detalle para fijación de la cesión correspondiente a la zona verde.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

e.- 1:2000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 3

C/. PINTOR MURILLO

UNIDADES DE EJECUCION N° 4 - C/ LOS MOLINOS

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 2ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 32.119

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** 2.009

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** 13.643

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M2.):** 11.253

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** Según parcela y n° de plantas (Según proyecto de compensación).

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** 0,53

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** 17.023

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 14.469

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Tipología bloque EHV.
N° de Plantas: Según planos (3 pl y 4 pl).

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** E.D. Zona edificable privada, alineaciones y rasantes.

13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Compensación.

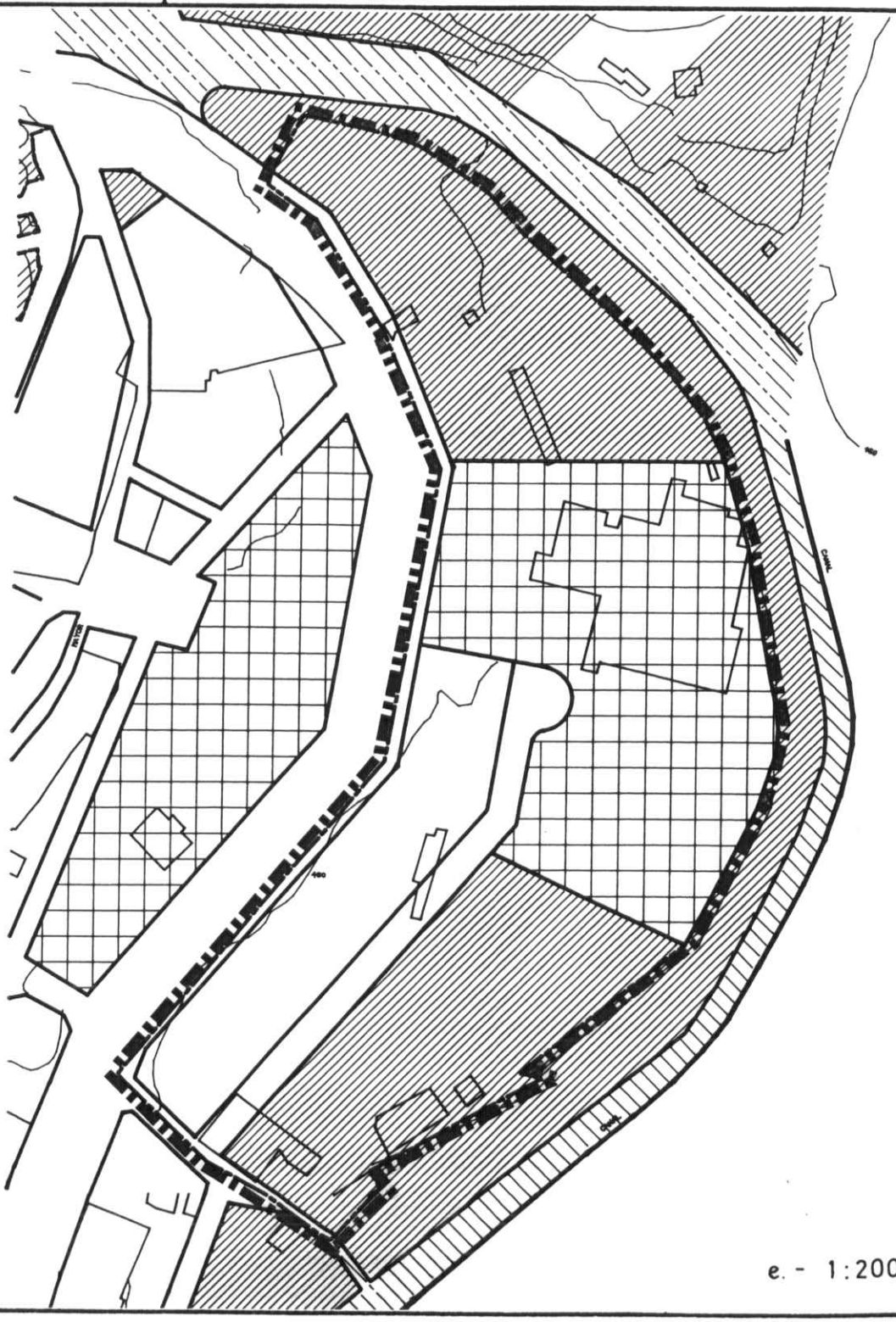
14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** Proyecto de urbanización.

15.- **OBSERVACIONES:**

10.- Superficie de suelo privada: 5.214 m2s.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e.- 1:2000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 4

LOS MOLINOS

UNIDADES DE EJECUCION N° 5 - C/ SAN SEBASTIAN

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 2ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 7.994

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** 2.094

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** ----

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M2.):** 1.042

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** Según parcela y nº plantas. (Según proyecto de compensación).

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** 2,3

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** 18.446

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 15.679

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Según Area de Suelo Urbano.

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** ----

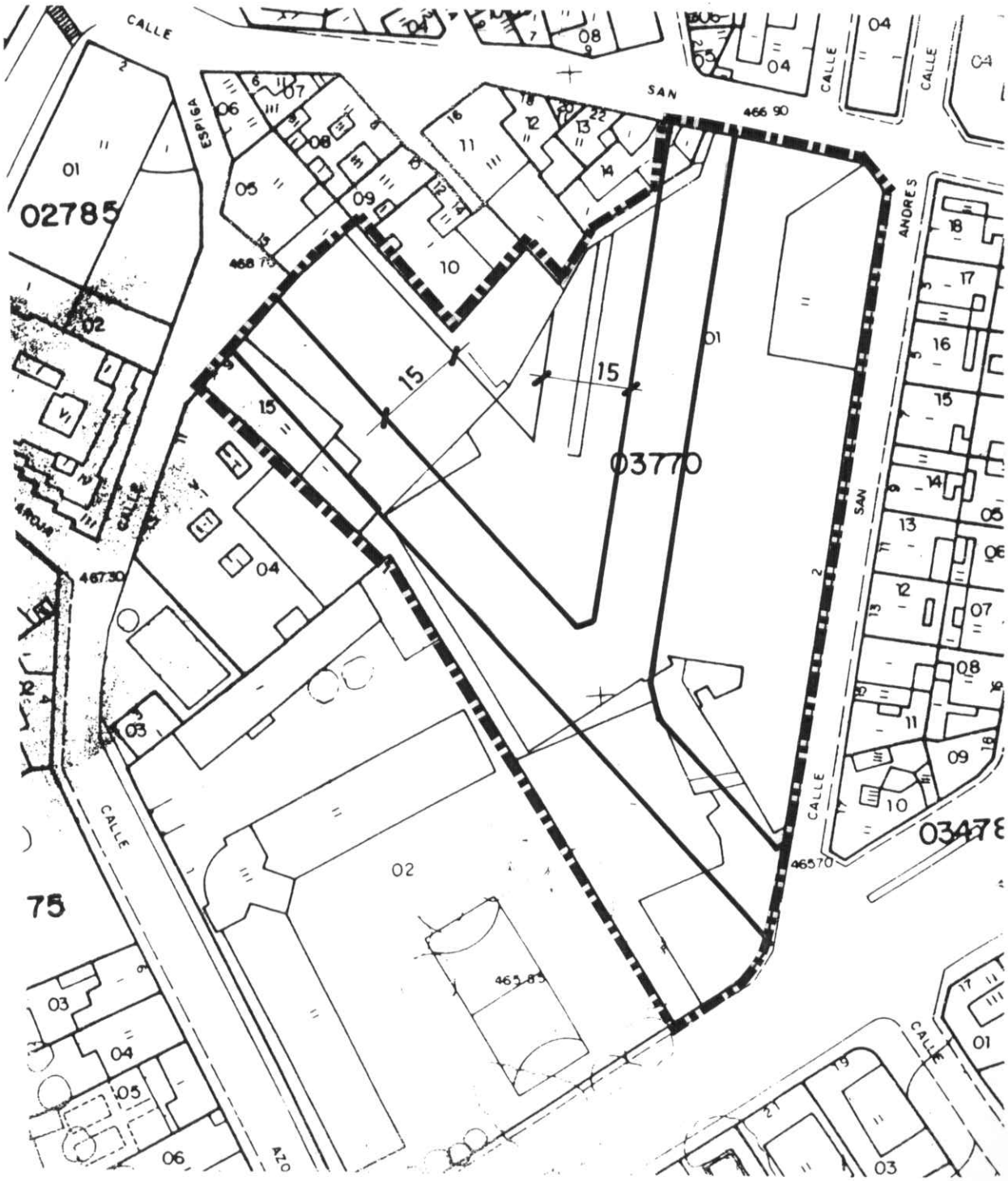
13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Compensación 1er Cuatrienio.

14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** Proyecto de urbanización.

15.- **OBSERVACIONES:**
La U.A. deberá gestionar la apertura de la c/ en proyecto esquina con c/ San Sebastián.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e:- 1:1000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 5

SAN SEBASTIAN

UNIDADES DE EJECUCION N° 6 - RIPEMA

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 3ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 8.200

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** ----

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** ----

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M2.):** ----

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** 1.230 m2s

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** Según area suelo urbano.

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** Según ordenación.

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 85 % según ordenación.

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Según Area de Suelo Urbano.

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de Detalle.

13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Según programa.

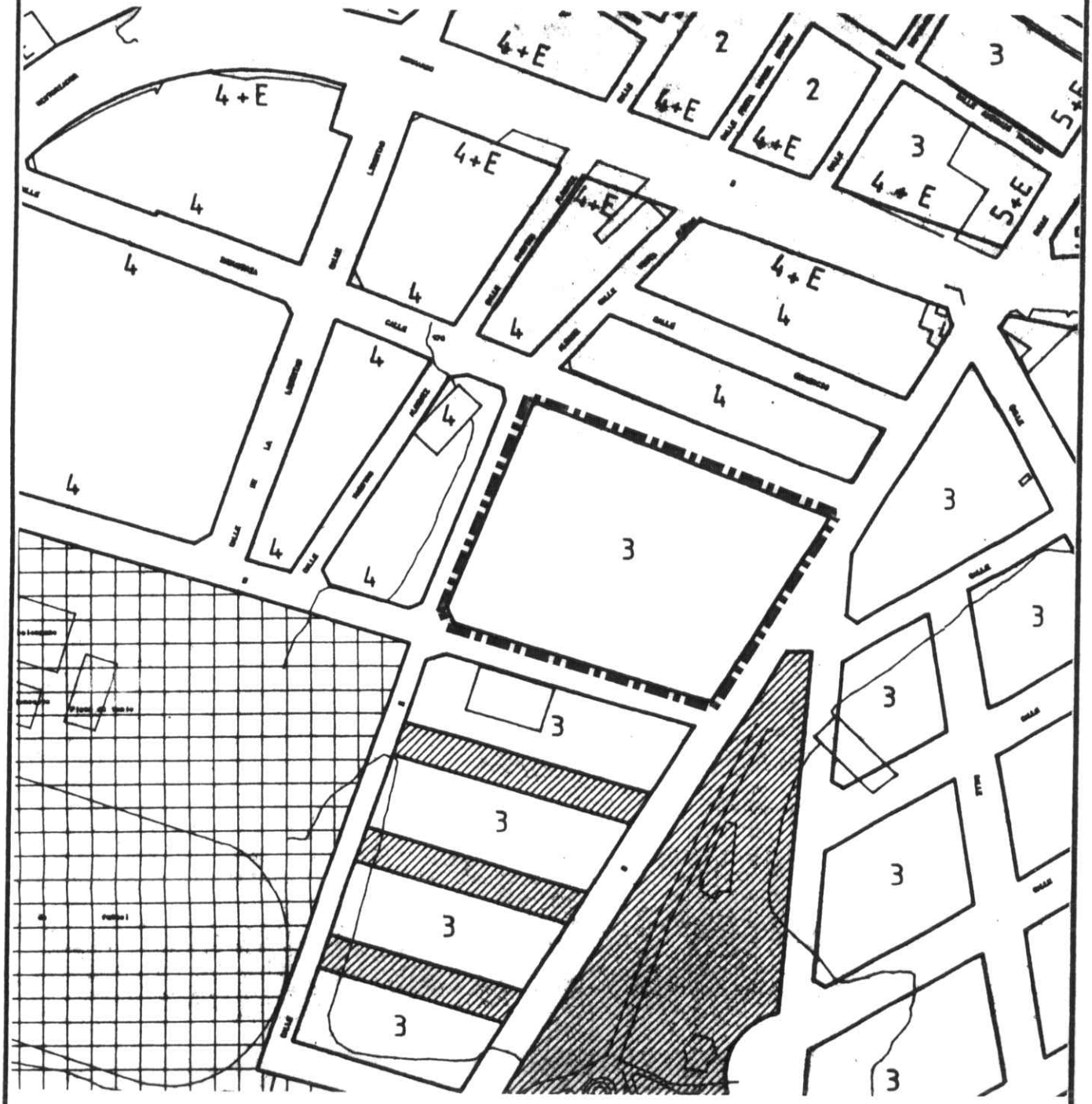
14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** ---

15.- **OBSERVACIONES:**

El Ayuntamiento en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento podrá redactar un Estudio de Detalle para la fijación de la superficie de cesión.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e.- 1:2000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 6

RIPEMA

UNIDADES DE EJECUCION N° 7 - FORJAS Y GALVAÑ

1.- **TIPO UNIDAD EJECUCION:** CONTINUA

2.- **ZONA DE ORDENANZA:** 5ª

3.- **SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M2):** 46.718

4.- **SUP. CESION DE VIALES (M2):** 5.480

5.- **SUP. CESION ESPACIOS LIBRES (M2):** 5.130

6.- **SUP. CESION EQUIPAMIENTOS (M2.):** ---

7.- **SUP. CORRESPONDIENTE 15 % A.M. (M2):** Según reparcelación.

8.- **EDIFICABILIDAD (M2/M2):** Según area suelo urbano.

9.- **APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):** Según area suelo urbano.

10.- **APROV. URBANISTICO SUCEPTIBLE APROPIACION (M2T):** 85 %

11.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACION:** Tipología industrial aislada (IA)

12.- **DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:** ----

13.- **DESARROLLO DE LA GESTION:** Reparcelación.

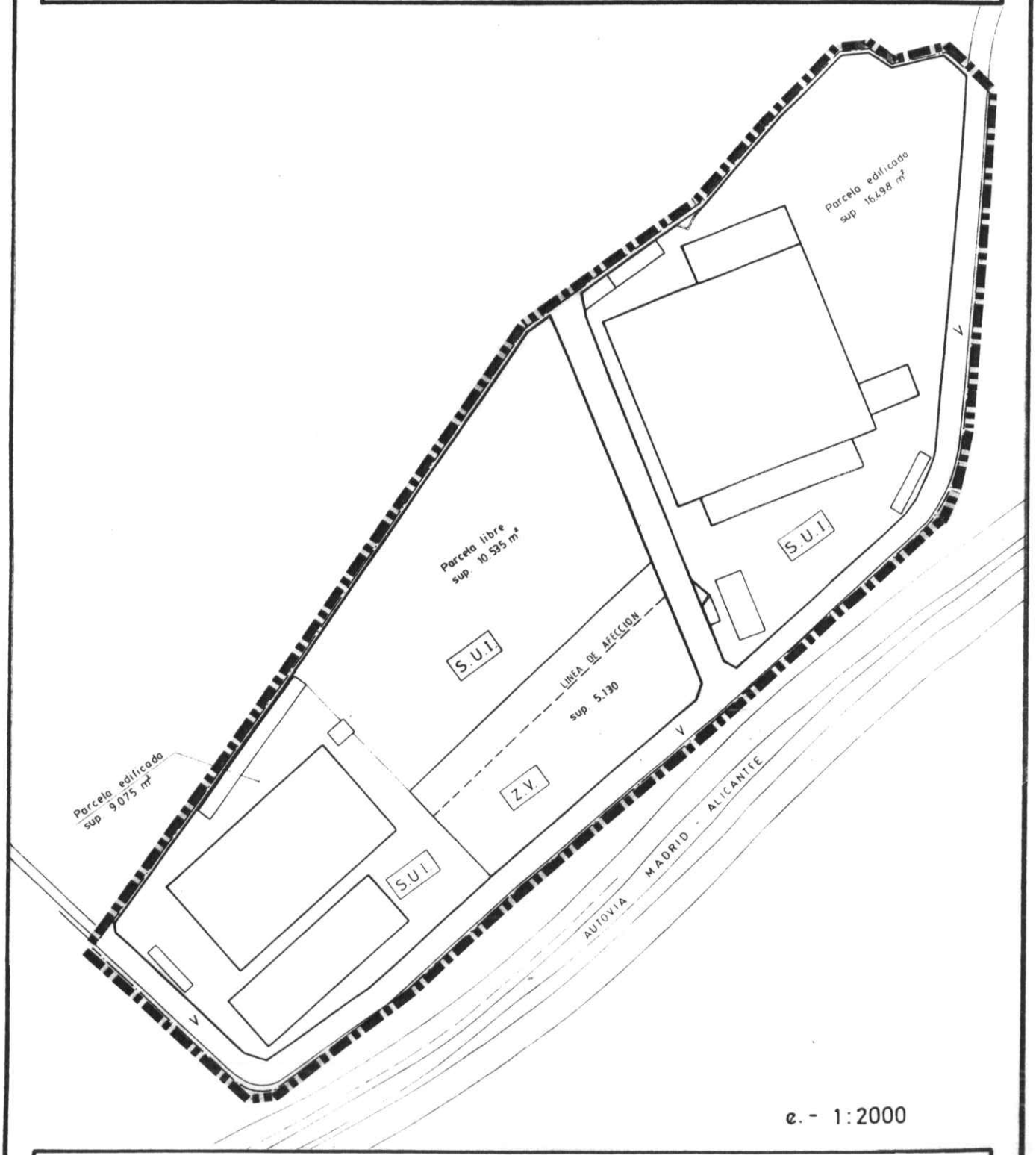
14.- **EJECUCION DE LAS OBRAS:** Proyecto de urbanización.

15.- **OBSERVACIONES:**

11.- Según area 5ª suelo urbano para tipología industrial aislada. Se respetará línea afección de Autovía.

AYUNTAMIENTO DE SAX

REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



e.- 1:2000

UNIDAD DE EJECUCION Nº 7
FORJAS Y GALVAÑ

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

El desarrollo del Planeamiento y Gestión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se llevarán a efecto conforme a la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

Durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento de Sax presentará con una periodicidad anual ante la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente, un Informe Ambiental en el que se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia descrito en el apartado 8 del estudio de Impacto Ambiental, de los efectos derivados de la aplicación de las Normas y del grado de correspondencia de estos efectos con los que prevé el Estudio de Impacto Ambiental. Además de los controles especificados en el mencionado apartado se analizarán los siguientes:

- Aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación.
- Grado de cumplimiento en la gestión de los residuos sólidos urbanos e inertes.
- Grado de ejecución de las obras de infraestructura y actuaciones previstas para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales y el abastecimiento de agua para consumo humano.

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
Capítulo I.- Objeto, Ambito territorial y Vigencia
Capítulo II.- Revisión, Modificación y Suspensión
Capítulo III.- Efectos y contenido del Plan

TITULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I.- Divisiones Urbanísticas del Suelo
Capítulo II.- Sistemas Generales y Locales
Capítulo III.- Régimen del Suelo no Urbanizable
Sección 1ª.- Regimen General
Sección 2ª.- Construcciones e Instalaciones
Sección 3ª.- Concepto de Núcleo de Población.
Capítulo IV.- Régimen del Suelo Apto para la Urbanización
Capítulo V.- Régimen del Suelo Urbano
Sección 1ª.- De la División y régimen jurídico

TITULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo I.- Instrumentos de desarrollo Urbanístico
Capítulo II.- Proyectos de ejecución de la gestión
Capítulo III.- Intervención del uso del suelo y la edificación

TITULO 4.- NORMAS GENERALES DE USO

Capítulo I.- Clasificación de los usos del suelo
Capítulo II.- Uso Industrial
Capítulo III.- Uso Residencial
Capítulo IV.- Uso Terciario
Capítulo V.- Uso Equipamiento Dotacional
Capítulo VI.- Usos en Suelo no Urbanizable

TITULO 5.- NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo I.- Normas Generales

TITULO 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

TITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Capítulo I.- Concepto
Capítulo II.- Protección del Medio Ambiental
Capítulo III.- Protección Paisajista y de la Escena Urbana
Capítulo IV.- Protección de Patrimonio Edificado

TITULO 8.- NORMAS PARTICULARES

Capítulo I.- Normas particulares en el suelo no urbanizable
Sección 1ª.- Edificaciones e Instalaciones
Sección 2ª.- Condiciones comunes de edificación
Sección 3ª.- Condiciones Higiénicas y Estéticas
Sección 4ª.- Categorías del Suelo no Urbanizable
Capítulo II.- Normas particulares del Suelo Apto para la Urbanización
Capítulo III.- Normas particulares. Suelo urbano
Capítulo IV.- Unidades de Ejecución en suelo urbano

ABREVIATURAS UTILIZADAS

T.R.- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenacion Urbana. (R.D.L. 1/92) Texto Refundido de la Ley del Suelo
L.N.U.- Ley del Suelo no Urbanizable Generalitat Valenciana (Ley 4/92)
R.G.- Reglamento de Gestión Urbanística
R.D.- Reglamento de disciplina Urbanística
R.P.- Reglamento de planeamiento Urbanístico.
S.U.- Suelo Urbano
S.A.U.- Suelo Apto para la urbanización ó suelo urbanizable
S.N.U.- Suelo No Urbanizable
S.N.U.P.E.- Suelo No Urbanizable de Protección Especial

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA