



AYUNTAMIENTO DE SAX
C.I.F. P-03 / 12300 G

05/0707
R/25/01/06
1/3
Aprobado por Ayuntamiento
Pleno en sesión de 15 SET. 2005



EL SECRETARIO

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAX -ALICANTE.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2.

**OBJETO:
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS
EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.**

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

8 MAR 2005

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





15 SET. 2005



SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
NORMAS SUBSIDIARIAS SAX

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAX –ALICANTE.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS
EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.**

1.- ANTECEDENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 20 de diciembre de 1996 aprobó las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sax, siendo publicados sus textos normativos en el Boletín Oficial de la Provincia de 9 de agosto de 1997.

Las normas se encuentran homologadas a las prescripciones de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística y a su Reglamento, siendo el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 13 de noviembre de 2000, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de julio de 2001 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 2 de octubre de 2001.

Desde la entrada en vigor de la normativa urbanística del municipio únicamente se ha realizado una modificación puntual relativa a la Unidad de Ejecución nº 1 de suelo urbano, que se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 14 de marzo de 2000 y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de junio de 2000 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 19 de julio de 2000.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento, conforme a los artículos 143.1 y 145 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, propone la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sax, con el fin de adaptar la regulación específica contenida en las Normas respecto de las condiciones de edificación de los sistemas de equipamientos y dotaciones a una regulación mas flexible, permitiendo materializar las necesidades reales de este tipo de edificación dotacional para satisfacer las necesidades del municipio.

La presente modificación se adecua a las directrices definitorias de evolución urbana previstas en el documento de Homologación, al contemplar el artículo 2.4 c. de la Homologación como directriz el *“establecimiento del suelo necesario para equipamientos y con localizaciones que puedan dar servicio a las necesidades actuales y futuras”*. Esta propuesta se plantea como una mejora desde el punto de vista de la realidad existente, ya que con ella se intenta hacer posible la edificación de cualquier equipamiento que cubra la demanda real del municipio, con mayor flexibilidad respecto



Aprobado por Ayuntamiento
Pleno en sesión de 15 SET. 2005



EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
NORMAS SUBSIDIARIAS SAX

de los límites impuestos por las condiciones tipológicas y morfológicas impuestas a la edificación en las distintas zonas de ordenanza donde se ubiquen; condicionantes que en ocasiones impiden la materialización del tipo de equipamiento que en ese momento se necesita.

3.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se pretende la modificación del apartado cuarto del artículo 2.12 de las vigentes Normas Subsidiarias de Sax, cuya regulación afecta a las condiciones de edificación de los equipamientos municipales.

Se proceda a la transcripción del texto original del articulado afectado por el presente documento, seguido del correspondiente texto modificado propuesto.

TEXTO ORIGINAL

CAPITULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 2.12.- Sistema de equipamientos y dotaciones

1.- Definición

Comprende el suelo que se destina a usos 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 éste

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 titular 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 establecimientos 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 educativos: centros docentes y anexos deportivos.

Equipamientos deportivos: instalaciones par 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 asistenciales: bibliotecas, centros 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 servicios.

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 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 el suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.

Cuando los equipamientos están situados en suelo urbano regulador 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 se adscribe el área de equipamiento no se adecua 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 Pracial, 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.



Aprobado por Ayuntamiento

Pleno en sesión de ~~15 SET.~~ 2005



EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
NORMAS SUBSIDIARIAS SAX

TEXTO MODIFICADO

CAPITULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 2.12.- Sistema de equipamientos y dotaciones

1.- Definición

Comprende el suelo que se destina a usos 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 éste

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 titular 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 establecimientos 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 educativos: centros docentes y anexos deportivos.

Equipamientos deportivos: instalaciones par 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 asistenciales: bibliotecas, centros 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 servicios.

4.- Condiciones de la edificación



SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
NORMAS SUBSIDIARIAS SAX

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración estética a sus construcciones a la imagen urbana de la zona en que se ubican.

Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones tendrán con carácter general tipología de edificación aislada, salvo que las peculiaridades geométricas de la parcela donde deban ubicarse, o que la imagen urbana características del contexto donde se inserten, aconsejen adoptar una edificación con tipología adosada.

En cualquier caso, las condiciones de edificación sobre estos ámbitos, será independiente de los exigibles a la zona de ordenanza donde queden incluidos y se concretan en:

- La edificabilidad neta máxima a aplicar sobre el suelo público edificable será libre y la estrictamente necesaria para dar cabida a las exigencias funcionales del uso dotacional cuya implantación se precisa.
- La ocupación máxima de la parcela será del 100%.
- La profundidad edificable será libre
- El número máximo de plantas permitido será con carácter general el establecido para la zona de ordenanza donde se ubique, permitiéndose excepcionalmente una altura más sin de ello depende la posibilidad de materializar el uso dotacional previsto.
- No se establecen retranqueos mínimos de la edificación respecto a los lindes de parcela.

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 conformidad con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.





EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
NORMAS SUBSIDIARIAS SAX

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La justificación de la presente modificación puntual es la de posibilitar la ejecución de los equipamientos que realmente demanda el municipio, evitando limitaciones que conlleven que sólo se puedan ejecutar aquellos que su programa funcional encaje con los condicionantes impuestos para la edificación en la correspondiente zona de ordenanza.

Se pretende por tanto establecer unas condiciones de la edificación más propias para el suelo con destino a equipamiento, desvinculándolas completamente de la establecida en el articulado original, que asumía unos condicionantes diseñados y propios de la edificación residencial cuyas necesidades funcionales difieren en gran medida de las que se prevén en los usos dotacionales.

Con la presente modificación se da cabida a la implantación de mayores usos dotacionales que sean requeridos por la población, es decir, a la materialización real de la edificación precisa, con las particularidades y la tipología edificatoria que cada tipo de equipamiento conlleva, según sus usos y finalidades.

En Sax a catorce de abril de dos mil cinco.

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

RAFAEL ROMAN GARCIA



15 SET. 2005



La Secretaria

TEXTO MODIFICADO NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAX

CAPITULO II. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 2.12. Sistema de equipamientos y dotaciones

1. Definición

Comprende el suelo que se destina a usos 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 en conveniente mantener y mejorar.

Se identifican 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 produzcan según las previsiones de éste.

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 titular 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 establecimientos 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 educativos: 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 asistencias: bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, teatros, cines, casas de cultura, guarderías, centros asistenciales y sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, templos religiosos, etc., y anexos de servicios.

4.- Condiciones de la edificación

La edificación de estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores





15 SET. 2005



La Secretaria:

ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración estética a sus construcciones a la imagen urbana de la zona en que se ubican.

Cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano los equipamientos y dotaciones tendrán con carácter general tipología de edificación aislada, salvo que las peculiaridades geométricas de la parcela donde deban ubicarse, o que la imagen urbana característica del contexto donde se inserten aconsejen adoptar una edificación con tipología adosada. En cualquier caso, las condiciones de edificación sobre estos ámbitos, será independiente de los exigibles a la zona de ordenanza donde queden incluidos y se concretan en:
 - La edificabilidad neta máxima a aplicar sobre el suelo público edificable será libre y la estrictamente necesaria para dar cabida a las exigencias funcionales del uso dotacional cuya implantación se precisa.
 - La ocupación máxima de la parcela será del 100%
 - La profundidad edificable será libre
 - El número máximo de plantas permitido será con carácter general el establecido para la zona de ordenanza donde se ubique, permitiéndose excepcionalmente una altura más si de ello depende la posibilidad de materializar el uso dotacional previsto.
 - No se establecen retranqueos mínimos de la edificación respecto a los lindes de parcela.
- 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 conformidad con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

15 SET. 2005

Edo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

