

CAPITULO III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

- 1.- INFORMACION URBANISTICA. (volumen 1)
- 2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO, FIJADOS POR LA CORPORACION MUNICIPAL DE PETRES.
- 3.- DIAGNOSTICO, ELABORACION Y EVALUACION DE LAS ALTERNATIVAS DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL.
 - 3.1. SINTESIS DE LA ESTRUCTURA DETECTADA.
 - 3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.
 - 3.3. LA ORDENACION PROPUESTA.
 - 3.3.1. OBJETIVOS BASICOS.
 - 3.3.2. DESARROLLO INTENCIONAL DE LA PROPUESTA.
 - 3.3.3. DESARROLLO DOCUMENTAL Y ORGANICO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.
 - 3.3.4. ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO.
 - 3.3.5. DATOS DE SUPERFICIES.
 - 3.3.6. SUPERFICIES Y VOLUMENES EDIFICABLES.



CAPITULO III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

1.- INFORMACION URBANISTICA (volumen 1)

2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO, FIJADOS POR LA CORPORACION MUNICIPAL DE PETRES.-

A juicio de la Corporación Municipal de Petrés, los objetivos que persigue con la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales, son:

- a) La protección del Patrimonio de edificios con interés, histórico, cultural, paisajístico, etc.,
- b) Crear suelo para la instalación de industrias no peligrosas, no nocivas, ni insalubres. De tipo medio y pequeño de servicios. Que potencie al pueblo, y que ofrezca mano de obra para los jóvenes.
- c) Solucionar el problema del Monte "Rodana".
- d) Solucionar los accesos al pueblo, y la circulación.
- e) Proteger las zonas agrícolas.
- f) Crear zona de expansión para los dos tipos de demanda de viviendas que tiene el pueblo hoy, y la que se prevee para el futuro: vivienda de tipología similar a la del casco actual, y vivienda para fin de semana, o temporada en parcelas pequeñas.
- g) Tener unas ordenanzas claras y concretas para las actuaciones urbanísticas en el término, y sobre todo, en el casco urbano.
- h) Solucionar el problema actual del cementerio.

3.- DIAGNOSTICO, ELABORACION Y EVALUACION DE LAS ALTERNATIVAS DE DESARROLLO URBANO - TERRITORIAL.-

3.1. SINTESIS DE LA ESTRUCTURA DETECTADA.-

La estructura territorial del Municipio de Petrés, es la típica de la mayoría de los Municipios que componen la comarca del CAMP DEL MORVEDRE.

El rio Palancia, recorre el término en casi toda su longitud y conforma su límite NW. - SE.

El término Municipal es uno de los más pequeños de la comarca del Camp de Morvedre, teniendo 1,8 Km². - La orografía, es variada, dentro de lo reducido de su superficie.

El elemento fundamental en su estructura territorial, es la sierra Ponera en el límite norte del término, y en toda su longitud. El término, se puede estructurar en tres franjas longitudinales, sentido este - oeste que definen claramente las posibilidades del suelo del término Municipal. Primeramente, la franja que constituye el Ponera, con acusadas características paisajísticas y forestales del suelo. A cota mas baja, en diferentes estrados y poco desnivel, se conforma en la segunda franja de suelo, de aptitudes mas variadas, el núcleo urbano actual, el ensanche previsto por el planeamiento vigente y actuaciones diseminadas sin ordenamiento alguno. Por esta franja discurren los elementos principales de comunicación y las infraestructuras básicas del Municipio. Aparece en esta segunda franja otro de los elementos fundamentales de la estructura territorial: el monte de la Rodana, interés paisajístico y residencial, con planeamiento parcial aprobado en el año 1.976, - cuyas prescripciones no se han llevado a cabo.

La tercera franja, la constituye todo el suelo con aptitud claramente agrícola. Se delimita desde la acequia o canal de riego, hasta el rio Palancia. A través de este suelo, discurren multitud de acequias, canales menores, etc., - para el riego de los cultivos mas frecuentes en el Municipio: Los frutales, .

En definitiva, el término se distribuye en: 20 % de monte, 40 % de huerta y 40 % de secano.

Así mismo, la parcaleción es mayor en la franja de características agrícolas, siendo menor en la franja de secano, y mucho menor en la franja forestal.

La situación del núcleo de población, con respecto a las características del territorio, es la mas indicada.

El núcleo urbano, tiene dos tipologías bien definidas: el casco antiguo originario, estructurado en una trama sensiblemente ortogonal, de viario estrecho y edificación en planta baja y cambrá o planta alta; entre medianeras; ancho de fachada reducido, y fondo amplio, que dá lugar a patios interiores particulares, corrales y jardinería.

El segundo tipo de edificación utilizado en el ensanche actual del pueblo es consecuencia de un ordenamiento parcial inconsecuente, con una trama preestablecida y poco acertada, proveniente de un planeamiento excesivamente optimista y adocenado.

Se define el núcleo urbano en base a elementos de interés y atracción, que organizan la vida ciudadana: el Polideportivo, plaza de la Iglesia y Casino, Ayuntamiento, Grupo Escolar, Castillo del Barón, etc.

El sistema general de comunicaciones, se compone principalmente de dos vías: la carretera de Sagunto a Albalat, en obras de ensanche por Diputación, enlace principal y que atraviesa el casco en toda su longitud; carretera que une el casco con la Nacional Valencia - Teruel, también en obras de ensanche, y que discurre transversalmente a la anterior.

El mejoramiento de estos viales, y la conexión de la trama existente, parecen suficientes para garantizar la interconexión de tráfico a nivel urbano e inter urbano.

El sistema general de equipamientos, es menudado en general. Hay carencia de guarderías, zonas verdes que actúen como tales, servicios culturales, públicos y administrativos. El cementerio está en estado ruinoso, y mal ubicado en la trama urbana, se ha previsto nueva situación.

El sistema de vertido y depuración, exige una ampliación y puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes, en previsión del crecimiento de la población.

3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.-

Los criterios que presiden la propuesta de ordenación del territorio corresponden principalmente a:

- a) Soluciones de planeamiento derivadas de la información urbanística detectada.
- b) Modelo de ordenación, en base a invariantes urbanísticos de vanguardia.
- c) Delimitación de la estructura general del suelo en base a: protección de los elementos paisajísticos que constituyen hitos de la geografía local y comarcal: protección, mediante delimitación del suelo con valor realmente agrícola y su calificación como no urbanizable de protección agrícola: dimensionar el suelo urbano, y sus diferentes tipos, en función de las características del Municipio y en la coherencia de tipologías.
- d) Definición de una normativa de ordenanzas para los diferentes tipos de suelo, con un articulado claro y concreto en su aplicación.

Los objetivos que se persiguen por el Planeamiento propuesto, responden a:

PARA EL SUELO URBANO.-

- Para el suelo urbano delimitación y protección de la actual estructura del casco que se considera original, y su potenciación de conjunto manteniendo la tipología existente.

- Delimitación del actual ensanche en base a la zona edificada actualmente y con una trama definida, eliminando los excesos del plan vigente.

- Obtención de nuevas zonas adosadas al casco actual con aprovechamientos de edificación extensiva e intensiva, que solucione la demanda efectiva de la población y completen la estructura general de comunicaciones.

- Definición de los elementos de la estructura urbana que deban de ser protegidos por su valor histórico, paisajístico, sociológico, costumbrista, etc., y normativa aplicable en cada caso.

- Obtención de los espacios residuales deducidos de la trama preestablecida y su consideración como espacios libres públicos.

PARA EL SUELO URBANIZABLE.-

Por tratarse de un suelo preexistente con planeamiento aprobado, en base a la Ley del Suelo de 1.956, no ejecutado; las Normas establecerán las condiciones para adaptación y revisión.

PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.-

- Delimitación clara de los diferentes subtipos, en base a sus características especiales y definición de sus aprovechamientos y usos.

- Definición de núcleo de población, y su aplicación en este tipo de suelo.

3.3. LA ORDENACION PROPUESTA.-

A partir de la información urbanística y del conocimiento del territorio, se han propuesto al Ayuntamiento de Petrés una variedad de alternativas y soluciones de planeamiento, basadas en los objetivos básicos enunciados por la corporación Municipal previamente.

3.3.1. OBJETIVOS BASICOS.-

Se establece un ensanche del casco actualmente constituido en base a dos tipologías diferentes: edificación residencial intensiva de características similares al casco antiguo actual y edificación aislada en bloque de dos plantas, y parcelas entre 600 y 800 m². Se crea un anillo de circulación al pueblo, con vial trazado sobre parte de la Senda "Dels Forasters" que cierra por el Norte el casco urbano. Entre este vial y el actual camino a Sagunto lindante con la acequia Montiver, se dispone la edificación extensiva al Este, y entre el inicio del monte La Rodana y la edificación del ensanche actual junto al barranco, al Oeste.

Se introducen los terrenos del nuevo cementerio, junto a la Ermita y en el límite Este del término y el inicio de la zona residencial extensiva, lindando con la carretera a Sagunto, se dispone una zona de tolerancia industrial para industria no contaminante, no nociva y no peligrosa, así como para servicios y almacenes.

La zonificación del territorio, se establece en base al suelo Urbano y al suelo Urbanizable con Plan Parcial definido, y como suelo No Urbanizable el resto del Término. Delimitando asimismo el suelo No Urbanizable, en dos categorías según el carácter: Protegido, forestal o agrícola y el Rústico o de régimen normal.

3.3.2. DESARROLLO INTENCIONAL DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.-

Presentadas las alternativas propuestas a la corporación Municipal en sesión conjunta con el equipo redactor y técnico municipal, se examinarán las posibilidades de cada una y su conformidad con los objetivos básicos fijados previamente.

La alternativa elegida por la corporación, es un refundido de las presentadas, unificando el suelo residencial extensivo en un polígono solamente y situándolo sobre la calle nueva en dirección Norte.

La estructura orgánica del territorio, se fundamenta en los invariantes físicos: Rodana, suelo agrícola, acequias, posibilidades de crecimiento y carretera de Albalat y Sagunto como eje principal de enlace con otras poblaciones.

El estado de planeamiento del Municipio de Petrés es insuficiente en cuanto a ordenamiento del territorio se refiere, y excesivo en las previsiones que en el se pretendían.

Los dos planes parciales existentes: Rodana y el del resto del suelo urbano, establecen una estructura orgánica territorial sobredimensionada en relación a las posibilidades de crecimiento, infraestructura, gestión, dotaciones, etc.

La propuesta presentada en función del estado administrativo, de urbanización, modelo elegido para el territorio Municipal, crecimiento previsible y proyección futura del Municipio, ha considerado el planeamiento actual.

En base al Art. 91, y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en lo que se refiere a la calificación del suelo por las Normas Subsidiarias Municipales, se propone clasificar el territorio en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, delimitando y ordenando el primero, estableciendo para el No Urbanizable las zonas que deban ser objeto de protección agrícola y forestal y ordenando su adaptación a la Ley del Suelo de 1.975 e imponiendo condicionantes para su desarrollo en el Urbanizable.

El objeto y fin de la promulgación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Petrés, es obtener un modelo de planeamiento para la ordenación interior del te-.../...

territorio, que supla al ordenamiento vigente complementando - los extremos faltos de apreciación en detalle, necesarios para un correcto desarrollo de urbanización correspondientes.

A partir de la aprobación de las Normas que se proponen, el planteamiento anterior quedará sin vigencia en todos los aspectos. La vigencia señalada para las normas subsidiarias en redacción, una vez aprobadas, será indefinida - en tanto en cuanto no se observen circunstancias que aconsejen suplir las normas por un Plan General Municipal, en base a un crecimiento imprevisto del modelo de planeamiento elegido.

En síntesis, la propuesta presentada establece un ensanche del casco actual, en base a dos tipologías diferentes: prolongación de la trama actual del casco de edificación en manzanas y tipologías claramente definidas, al objeto de complementar la trama existente. Por una parte hasta la senda Dels Forasters, para edificación similar al casco original, y por otra parte terminar la edificación prevista en bloque al Oeste del casco actual conformada por los grupos: Lepanto, Vicente Garzando y Camino de Albalat, junto al Polideportivo.

La segunda tipología claramente diferente de la anterior propuesta, se debe a la creciente demanda de edificación aislada. El objeto de contemplar en el suelo urbano, esta tipología, es ofrecer en base al diseño del esquema viario general (carretera de Albalat a Sagunto de creciente incremento de tráfico) un suelo de fácil urbanización y ponderado costo, que complemente con su edificación la delimitación de los servicios y equipamientos públicos en él previstos.

De esta manera el crecimiento de la población se dirige en función del suelo más apropiado por sus características. Se establece la relación dotaciones-población en el sentido más directo para su disfrute. Se delimita una proyección coherente con las intencionalidades básicas establecidas en el punto 2 del Capítulo III.

La delimitación del suelo urbano, propuesto, obedece a: los criterios establecidos por la Corporación Municipal, en base al crecimiento de la demanda de suelo urbano - por segunda residencia temporal detectada, a la estructura del Plan Parcial vigente en cuanto al actual suelo urbano se refiere al ordenamiento coherente de la estructura urbana en base a la infraestructura viaria necesaria y las dotaciones del suelo para servicios y equipamientos deficitarios.

El suelo urbano propuesto, deberá cumplir previamente a su edificación con las condiciones impuestas por los artículos 81/2 y 83 de la Ley del Suelo. Así como lo especificado en el artículo 83 en lo que se refiere a los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano en relación con las obras de infraestructura y equipamiento señalados y su ccsto.

3.3.3. DESARROLLO DOCUMENTAL Y ORGANICO DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. CLASIFICACION DEL SUELO.-

En cumplimiento del Art. 97 del Reglamento de Planeamiento en lo referente a la Documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Los documentos que constituyen la Normativa aplicable de ordenación son:

- 1.- Memoria.
- 2.- Normas Urbanísticas y ordenanzas específicas.
- 3.- Planos de ordenación.

La Memoria de Planeamiento propuesto contiene expresión de objetivos propuestos y determinaciones del Municipio; análisis de la problemática; propuesta de Planeamiento y su desarrollo; tratamiento para cada tipo de suelo: proyección de la población; superficies; estándares de Planeamiento; justificación de fines y objetivos; aplicación, efectos y conveniencia de la redacción de las presentes Normas.

Las Normas Urbanísticas, contienen la regulación de las condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación; desarrollo de la Normativa Individual en cada tipo de suelo y según las diferentes zonas. Expresando los diferentes aprovechamientos del suelo mediante la definición de tipos edificatorios, parcela mínima, alturas edificables, ocupación de parcela, coeficiente de volumen, usos globales y pormenorizados; condiciones estéticas y de habitabilidad; condiciones de diseño, etc..

CLASIFICACION DEL SUELO, ZCNIFICACION.-

A partir de la entrada en vigor de estas Normas, el territorio Municipal de Petrés queda ordenado, conforme al Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, queda clasificado en : Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, manteniendo su clasificación como Urbanizable el Suelo delimitado por el Plan Parcial La Rodana con programa propio.

En base a las diferentes características tipológicas, orográficas, poblacionales, etc., el suelo urbano se zonifica en las siguientes zonas:

- Zona A.- CASCO ANTIGUO.
- Zona B.- ENSANCHE DE CASCO.
- Zona C.- RESIDENCIAL INTENSIVA.
- Zona D.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.
- ZONA I.- TOLERANCIA INDUSTRIAL.
- Zona V.- VERDE PUBLICO,
- Zona E.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

El suelo Urbanizable se adapta modificando sus determinaciones y revisando su programa.

Asimismo, el Suelo No Urbanizable se zonifica según sus aptitudes y necesidad de protección por sus características agrícolas o forestales en:

- Zona P.- DE PROTECCION.
 - Subzona P.A.- PROTECCION AGRICOLA.
 - Subzona P.F.- PROTECCION FORESTAL.
- Zona R.- RUSTICO DE REGIMEN NORMAL.

En cumplimiento del apartado "c" del artículo 92/ del Reglamento de Planeamiento, se proponen las siguientes Normas de actuación en cada una de las zonas del suelo propuesto.

A.- SUELO URBANO.-

A1) ZONA A.- CASCO ANTIGUO:

Tipología de edificación acorde con la existente, en manzana cerrada densa, entre medianeras. Altura de edificación en base a manzanas completas. Contemplando los casos singulares y las calles que por su importancia deban de ser objeto de determinación especial; conservación de la trama actual y de las alineaciones existentes, con pequeñas correcciones puntuales. Obligatoriedad del establecimiento de la cubierta inclinada en las nuevas edificaciones o reformas de cubiertas que se realicen en la zona, limitando aprovechamientos como consecuencia de las características

rísticas de cada manzana, Condiciones estéticas tendentes a la conservación y recuperación de los valores de la tipología original, evitando terrazas, huecos excesivos, materiales inadecuados (ladrillo visto, plaqueta cerámica, etc.) Potenciando las fachadas lisas, con balconillos y rejas, - encalados, zócalos y dinteles. Evitar la utilización del aluminio en ventanales y puertas en beneficio de la madera. Formalización de los elementos tradicionales de cubierta - (aleros, chimeneas, canalones, cumbreras, etc.). Los aprovechamientos se especifican en el cuadro correspondiente. Se incluye en esta zona, dos manzanas limitadas por la calle Vicente Garzando y camino de Gilet, que conforman el acabado del casco en su linde Sur, dando continuidad a la calle Lepanto.

A2) ZONA B.- ENSANCHE DE CASCO:

El Polígono B, se define en base a la edificación del ensanche actual. Delimitándose por los edificios existentes entre el polideportivo y el casco antiguo y denominado como zona de ensanche en el Planeamiento vigente hasta ahora.

Se mantiene pues, la tipología existente. La altura de edificación dependía en el Plan anterior de la anchura de calle, pasando de dos a cuatro plantas según secciones.

Dado que la consolidación en casi todos los casos es total, se mantienen las alturas máximas por manzanas, según la media existente. Por lo que se reflejan en el plano 4-3 de Suelo Urbano, grafiado con números romanos las alturas máximas, de modo que aún cuando la máxima para el conjunto del casco sea de tres plantas, aquellas manzanas completas que por el Plan anterior se permitan cuatro plantas, seguirán manteniéndolas. Asimismo, se mantienen puntualmente algunas actuaciones consolidadas con cuatro plantas en manzanas de tres plantas. De modo que no quede fuera de ordenación la última planta.

Se obliga a cubierta inclinada de teja curva, en toda la zona, tanto para las nuevas edificaciones, como para las reformas de cubiertas que se realicen en los edificios existentes.

Se establece un porcentaje permisible de cubierta plana dentro de la cubierta inclinada.

Las condiciones estéticas serán libres, debiendo guardar uniformidad de texturas, colores y acabados.

Se determinan usos e intensidades, especificando en cuadros correspondientes los aprovechamientos máximos permitidos.

A.3) ZONA C.- RESIDENCIAL INTENSIVA:

Se delimitan dos Sub Zonas o Polígonos. De una parte el Polígono I, conformado por la consolidación de los espacios residuales existentes en la Zona del ensanche del Plan anterior no consolidadas y recayentes a las calles Lepanto y Fray Domingo.

De otra parte, el Polígono II, conformado entre el Vial exterior o límite de casco, lindando a la Senda dels Forasters al Norte, la calle de la Cota al Sur, calle Calvario al Oeste y Plaza Ponera al Este.

Se elimina el resto de Ordenación prevista y no ejecutada, reduciendo el aprovechamiento en plantas de IV a II y proponiendo una tipología de Edificación Residencial entre medianeras, similar a la del casco Antiguo original, pero - con menor densidad y mayores dotaciones y espacios libres y asimilada a la arquitectura actual.

En el Polígono I, se establecen tres plantas entre medianeras, con zonas libres de edificación adosadas y de carácter privado en cada parcela.

La cubierta será inclinada de teja, con posibilidad de parte de cubierta plana y aprovechamiento del volumen de la cambra resultante a modo de ático. Se establecerán los aprovechamientos de cubierta, ancho mínimo de fachada y fondo - máximo edificable.

En el Polígono II, se establecen dos alturas, siendo - las condiciones, las mismas que las del Polígono I. En cuanto a tipología y características de la edificación.

En Ordenanza correspondiente, se especifica en cada Polígono, los aprovechamientos.

A.4) ZONA D.- RESIDENCIAL EXTENSIVA:

Se establece en un Polígono delimitado por: la calle - dels Forasters, Pl. Ponera, carretera de Sagunto y calle de la Cota.

La tipología de edificación será aislada, o con posibilidad de actuaciones uniformes por manzana o sub-polígono para conjuntos de edificación adosada.

La parcela mínima será de 600'- m2. de superficie, --
siendo la cota máxima edificable de 7'- mts. o dos plantas,

Los aprovechamientos máximos se especifican en cuadro correspondiente.

A.5) ZONA V.- VERDE PUBLICO:

En esta clase de suelo no se podrá edificar otras cons
trucciones que las exclusivamente de tipo cultural o recrea
tivas de carácter público; tales como anfiteatros, pérgolas,
miradores, kioskos, etc.

A.6) ZONA E.- SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS:

Pertenecen a esta zona, todos los equipamientos de ca
rácter público o semipúblico, que la población demanda como
dotaciones del sistema general. Incluyendo los equipamien--
tos escolares asistenciales, deportivos administrativos, fu
nerarios

Los aprovechamientos máximos permitidos se especifican
en el cuadro correspondiente.

A.7) ZONA I.- TOLERANCIA INDUSTRIAL:

Se delimita por una franja de fondo 180 mts, desde la
carretera de Sagunto y frente de 200 mts. sobre la misma.
Se ubica en el límite Este del término Municipal, sobre te
rrenos incultos y que actualmente están siendo objeto de r
relleno de basuras y escombros.

Se ordena el Polígono en base a un vial interior único
que dé servicio paralelo a la carretera de Sagunto.

Se establece una Zona de protección de vistas y ruidos
entre el Polígono y la Zona Residencial, de modo que exis
ta una distancia superior a 50 mts. a cualquier edifica--
ción. En esta Zona se preveerán los elementos arbóreos ne--
cesarios a los efectos antedichos.

El objeto del Polígono es dar salida a la demanda efec
tiva de instalaciones industriales de carácter no nocivo,
ni peligroso, ni insalubre, que tiene el Municipio en la ac
tualidad.

De hecho, prácticamente más del 60 % del Polígono - puede estar consolidado en poco tiempo desde la aprobación definitiva de estas Normas, dadas las previsiones actuales.

Los usos serán eminentemente los Industriales, de servicios, talleres y almacenes, siendo incompatibles los Residenciales excepto para vivienda de vigilancia o portería. Por unidad de instalación.

Los aprovechamientos máximos permitidos se especifican en cuadro correspondiente.

B.- SUELO NO URBANIZABLE.-

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal delimitan este suelo, como aquél que no sea urbano, estableciendo las siguientes zonas:

B1) ZONA P.- SUBZONA A.- DE PROTECCION AGRICOLA:

Se delimitan todas aquellas zonas del término Municipal que tienen actualmente características de explotación agrícola disfrutando habitualmente de las acequias de riego que recorren el término.

No se permitirán otras construcciones o edificaciones que las directamente relacionadas con el destino de la finca, pudiendo edificarse

conforme a las determinaciones exigidas por el Artículo 86 de la Ley del suelo. Y sus concordantes en el Reglamento de Gestión Urbanística. (art. 44).

Los aprovechamientos máximos permitidos se especifican en el cuadro correspondiente.

Se podrán edificar así mismo, sin otro trámite previo que la licencia Municipal, construcciones para aparejos útiles de labranza y maquinaria habitualmente utilizada para las labores del campo. Debiendo de: ser las construcciones que se levanten típicamente agrícolas, de superficie no mayor de 23 m². en planta, sobre parcela no menor de una hanegada (832 m².), cubierta de teja, cañizo o similar a una o dos aguas, (nunca de fibrocemento o similar), sin chimenea ni elementos o útiles tradicionales de edificación de viviendas. Debiendo presentar junto a -

la solicitud, documento acreditativo de la propiedad de -
la finca debidamente inscrito.

B2) ZONA P.- SUBZONA B.- DE PROTECCION FORESTAL:

Delimita esta zona aquellas áreas que paisajísticamente o por los valores ecológicos en el Municipio y comarca, conforman elementos singulares o de importancia para el eco-sistema tales como: las cotas superiores del PONERA.

B3) ZONA R.- RUSTICO DE REGIMEN NORMAL:

Delimita esta zona, el resto del suelo no urbanizable del término Municipal no delimitado en las subzonas A, y B. Se establecen los aprovechamientos permitidos para este suelo conforme al art. 86 de la Ley del suelo.

C.- SUELO URBANIZABLE.-

CON P.P. APROBADO.-

Lo constituye en estas Normas, el suelo delimitado por el Plan Parcial "LA RODANA", aprobado definitivamente por la CPU el 14/7/76.

La preexistencia de planeamiento aprobado y los condicionantes de índole administrativa, económica y política, así como la conveniencia estimada por la corporación de contar con un Suelo Residencial de baja densidad para establecimientos de segunda residencia de gran demanda en este Municipio actualmente. Ha hecho considerar a la Corporación la conveniencia de mantener la clasificación del Suelo delimitado por el Plan Parcial "LA RODANA" como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Dado que el Plan Parcial es aprobado en base a la Ley del Suelo de 1.956 y su ejecución es precaria la propiedad deberá, por determinación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, adaptar el Plan Parcial a la Ley del Suelo de 1.975 y Reglamentos correspondientes así como revisar sus especificaciones en el sentido de modificar los aprovechamientos permitidos restringiéndolos conforme los estándares máximos/mínimos establecidos por las Normas Urbanísticas para este tipo de suelo (NORMA XXXI).

3.3.4. FIJACION DE ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO.-

En este apartado se determinan las necesidades de equipamiento detectadas para el Municipio en función de los existentes y de las necesarias para el desarrollo de la alternativa de planeamiento elegida.

Los estándares previstos por las Normas Subsidiarias corresponden a los establecidos como mínimos por el art. 12 de la Ley del Suelo para los Planes Generales y los que la práctica de Planeamiento aconseja para este tipo de Municipios.

RESERVAS DE SUELO.-

- Zonas verdes y E. libres públicos..... 5 m2./habit.
(mín.)

- Equipamiento comunitario.

E. educativo.-

Preescolar...+..... 10 m2/plaza.

E.G.B. 8 UDS. EGB.

E. deportivo.-

..... una unidad (min. 6.000 m2.)

E. asistencial.-

Dispensario..... una unidad (300 m2.)

Ancianos..... una unidad (400 m2.)

Guarderia..... una unidad (1000 m2.)

Centro social..... una unidad (300 m2.)

E. administrativo.-

..... una unidad.

3.3.5. DATOS DE SUPERFICIES.-

3.3.5.1. SUPERFICIES.-

1) ZONA A.- CASCO ANTIGUO:

SUPERFICIES M2. SUELO:

	<u>Parcial</u>	<u>S. Local</u>	<u>S.General</u>	<u>Total.</u>
- RESIDENCIAL	43827 m2.			43827.
- VERDE PUBLICO(V1)		171749	600	2349.
- VERDE PRIVADO(V2)		1141		1141.
- ADMINISTRATIVOS			216	216.
- RELIGIOSOS			890	890.
- SANITARIOS			300	300.
- VIALES		13066	1900	14966.
- APARCAMIENTOS		1380		1380.
- ESPACIOS LIBRES Y PEATONALES		270		270.

- TOTAL ZONA A.- 65339'-m2.

2) ZONA B.- ENSANCHE DE CASCO:

SUPERFICIES M2. SUELO.

	<u>Parcial</u>	<u>S.Local</u>	<u>S.General</u>	<u>Total.</u>
- RESIDENCIAL _____	12.733	-	-	12.733'-
- VERDE PUBLICO (V1) _____	-	1.500	1.240	2.740'-
- VERDE PRIVADO (V2) _____	-	1.075	-	1.075'-
- VIALES _____	-	9.855	3.000	12.855'-
- APARCAMIENTOS _____	-	200	-	200'-
- ESPACIOS LIBRES Y PEATONALES _____	-	210	-	210'-
- DEPORTIVOS _____				10.875
<u>- TOTAL ZONA B.-</u>				<u>40.688'-m2</u>

3) ZONA C.- RESIDENCIAL INTENSIVA:

SUPERFICIES M2. SUELO.

	<u>Parcial</u>		<u>S.Local</u>		<u>S.General</u>		<u>Total.</u>
	<u>P1</u>	<u>P2</u>	<u>P1</u>	<u>P2</u>	<u>P1</u>	<u>P2</u>	<u>1</u>
- RESIDENCIAL _____	3.816	4.464	-	-	-	-	8.280'-
- VERDE PUBLICO(V1)	-	-	2.137	3.105	-	-	6.322'-
- VERDE PRIVADO(V2)	-	-	1.265	1.860	-	-	3.125'-
- VIALES LOCALES _	-	-	4.910	3.690	-	2.400	11.000'-
- EQUIPAM. ESCOLAR	-	-	-	1.000	5.000	-	6.000'-
- EQUIPAM. COMERCIAL	-	-	-	1.000	-	-	1.000'-
- ESP. LIBRES Y PEAT.	-	-	1.080	2.350	-	-	3.430'-
- APARCAMIENTOS _____	-	-	250	350	-	-	600'-
<u>- TOTAL ZONA C.-</u>							<u>39.757'- m2</u>

4) ZONA D.- RESIDENCIAL EXTENSIVA:

SUPERFICIES M2 SUELO.				
	<u>Parcial</u>	<u>S.Local..</u>	<u>S.General</u>	<u>Total</u>
- RESIDENCIAL _____	17.759	-	-	17.759'-
- VERDE PUBLICO(V1) _____	-	-	1.230	1.230'-
- VERDE PRIVADO(V2) _____	-	414	-	414'-
- VIALES LOCALES _____	-	3.054	864	3.918'-
- ESPACIOS LIBRES Y PEATONALES -	-	414	-	414'-
<u>- TOTAL ZONA D.-</u>				<u>23.735'- m2.</u>

5) ZONA I.- TOLERANCIA INDUSTRIAL:

SUPERFICIES M2. SUELO:				
	<u>Parcial</u>	<u>S.Local</u>	<u>S.General</u>	<u>Total.</u>
- INDUSTRIAL _____	28.216	-	-	28.216
- VIARIO _____	-	6.808	540	7.348
- VERDE PROTECCION _____	-	2.467	-	2.467
<u>- TOTAL ZONA I.-</u>				<u>38.031'-m2</u>

3.3.5.2. SUPERFICIES TOTALES POR USOS:

A) RESIDENCIAL:

Zona A: Casco antiguo _____ 43.827'-m2.

Zona B: Ensanche _____ 12.733'-m2.

Zona C: Residencial Ext. _____ 8.280'-m2.

Zona D: Residencial Int. _____ 17.759'-m2.

TOTAL RESIDENCIAL 82.599' - m2.

B) INDUSTRIAL:

Zona I Tolerancia Industrial _____ 28.216'-m2.

TOTAL INDUSTRIAL 28.216' - m2.

C) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:

	<u>S.Local</u>	<u>S.General</u>	<u>Total</u>
Zona A.-	1.749	600	2.349
Zona B.-	1.500	1.240	2.740
Zona C.-	2.137	3.105	6.322
Zona D.-	-	1.230	1.230
Zona I.-	2.467	-	2.467
Sist. General	-	11.822	11.822

TOTALES 7.853' -m2. 17.997' -m2. 25.800' -m2.

TOTALES ZONAS VERDES Y ESP. LIBRES PUBLICOS: 25.850' - m2,

25.850 m2 / 1.748 hab. = 14,8 m2/hab.

D) EQUIPAMIENTOS PUBLICOS:

1) ADMINISTRATIVOS (E.0.)

_____ 216' - m2

2) RELIGIOSOS

ERMITA (E.1) _____ 200' - m2.

IGLESIA (E.2) _____ 890' - m2.

TOTAL 1.090' - m2.

3) SANITARIOS

DISPENSARIO (E.7) _____ 300' - m2.

CEMENTERIO (E.3) _____ 8.438' - m2.

DEPURADORA (E.9) _____ 3.480' - m2.

AGUAS POTABLES (E.10) _____ 1.368' - m2.

TOTAL 13.586' - m2.

4) DEPORTIVOS Y CULTURALES

(E.4) _____ 10.875' - m2.

TOTAL 10.875' - m2.

5) ESCOLARES

EGB. (E.6) _____ 5.000' - m2.

ESCUELAS (E.5) _____ 1.012' - m2.

GUARDERIA (E.8) _____ 1.000' - m2.

TOTAL 7.012' - m2.

TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 32.779' - m2.

E) VIARIO

GENERAL _____ 42.304' - m2.

LOCAL _____ 41.383' - m2.

PEATONAL _____ 4.324' - m2.

APARCAMIENTOS _____ 2.180' - m2.

TOTAL 90.191' - m2

G) SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PROGRAMA PROPIO Y P.P. APROBADO.

G.1) RESIDENCIAL _____ 143.200' - m2.

H) SUELO NO URBANIZABLE.

H.1) DE PROTECCION:

FORESTAL _____ 184.500' - m2.

AGRICOLA _____ 782.300' - m2.

TOTAL..... 966.800' - m2.

H.2) DE REGIMEN NORMAL:

RUSTICO _____ 439.564' - m2.

TOTAL 439.564' - m2.

H.3) DE SISTEMAS GENERALES:

H.3.1. VIARIO _____ 42.304' - m2.

H.3.2. ZONAS VERDES _____ 17.997' - m2.

H.3.3. EQUIPAMIENTOS _____ 32.779' - m2.

H.3.4. PROTECCION RIO PALANCIA 37.700' - m2.

H.3.5. RIO PALANCIA _____ 58.040' - m2.

3.3.6. SUPERFICIES Y VOLUMEN EDIFICABLE POR ZONAS DE SUELO.-

Para un mejor establecimiento de la población y del volumen disponible en cada zona prevista, conforme a los aprovechamientos permitidos por las Normas Urbanísticas se establece un cuadro comparativo en el que se explicitan Zonas y Usos. Diferenciando Usos Residenciales y No Residenciales, (comercio, oficinas, talleres, etc.). Se aportan coeficientes correctores para la obtención del volumen residencial neto que utilizado para el establecimiento de la población del Planeamiento propuesto.

En función de las diferentes Zonas, se considera que para Usos No Residenciales serán ocupados los siguientes espacios como Norma General:

ZONA A.- CASCO ANTIGUO: Por las especiales características de su tipología edificatoria, en función del fondo edificable y de la media parcelaria se establece:

- 1) Un coeficiente minorador sobre parcela de Suelo Edificable (CM).
 - Dimensión tipo de manzana; 36 mts. x 80 mts.
 - Fondo edificable: $12 \times 2 = 24$ mts.
 - Fondo no edificable: $36 - 24 = 12$ mts. (33,33 %) =
= 30 % --- CM = 33 %

- 2) USO PERMITIDO : Se establece un porcentaje de Uso No Residencial sobre el Edificable.

Uso Residencial: 70 % / Uso No Residencial 30 %

Asímismo, el coeficiente de volumen por habitante se establece en 162 m³/hab., dado que la vivienda en esta zona suele ser en dos plantas.

95 m³/hab. + 70 % / 95 m³/hab. de planta baja = 162.

ZONA B.- ENSANCHE DE CASCO: Al ser una zona prácticamente consolidada, se establece un coeficiente de Usos No Residenciales y un coeficiente medio de volumen.

- Uso Residencial 75 % / Uso No Residencial 25 %
- Coeficiente de volumen 6 m³/m².

ZONA C.- RESIDENCIAL EXTENSIVA: Por las características propuestas de tipología edificatoria, se propone un coeficiente de Usos No Residenciales:

- Uso Residencial 70 % / Uso No Residencial 30 %

ZONA D.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.-

El volumen de esta Zona es fácilmente obtenible, dado que se propone un coeficiente estandar, de 1 m³/m². Asimismo, se propone un porcentaje NO Residencial.

Uso Residencial 80 % Uso No Residencial 20 %.

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.-

Se obtiene aplicando la superficie de cada zona por el coeficiente de volumen en m³/m², señalado en las Normas Urbanísticas. En función de los coeficientes establecidos en los datos de población, para el volumen edificable de uso residencial y no residencial, se obtendrá la densidad neta (habitantes por Ha. de suelo edificable) y número de habitantes por zona.

Se determina como coeficiente de volumen por habitante una media de 95 m³/habitante.

(*) La zona A, por sus especiales características constructivas y parcelarias se le ha aplicado al volumen total un coeficiente corrector del 33 %

ZONA	SUP. NETA	COEF. VOL.	VOLUMEN M3			POBLACION	DENSIDAD NETA
	Ha.	m ³ /m ²	total	resid.	no resid.	hab.	hab./Ha.
A	2,93	5	146820	102774	44046	634	144
B	1,27	6	76398	57298	19099	603	474
C	0,82	6	49200	34440	14760	362	441
D	1,77	1	17700	14160	3540	149	84
TOTAL	8,24	-	290118	209472	81445	1748	2121

- A ello habría que añadir la edificabilidad del Suelo Urbanizable.
- Es de destacar, que la población existente en la actualidad de derecho según el último censo, alcanza los 536 habitantes. Sin embargo la población estacional alcanza los 1.200 habitantes aproximadamente, lo que supone un porcentaje de incremento real de población prevista de un 31 % aproximadamente sobre la máxima actual.

Incremento que a los efectos del artículo 78 L.S., supone un aprovechamiento consolidable menor del 1/3 establecido.

C U A D R O

ZONA	SUP. Hec.	COEF. VOL. MED.	VOL. MAX.
A. Casco antiguo	4'38 ^(*)	5	146.820' -
B. Ensanche	1'27	6	76.398' -
C. Residencial I.	0'82	6	49.200' -
D. Residencial E.	1'77	1	17.700' -
I. T. Industrial	2'82	3,5	98.700' -
V. Verde público	2'58	-	-
E. Servicios y equip.	3'27	-	-
Viario	4'23	-	-
Rio Palancia	9'57	-	-
Suelo no urbanizable	14'30	-	-
Suelo Urbanizable	140'63	-	-

CUADRO GENERAL DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.- (Has.)

	PARCIAL	TOTAL	%
SUELO URBANO (con equipam.)	20'73	20'73	11'00
SUELO URBANIZABLE.	14'30	14'30	7'50
SUELO NO URBANIZABLE.			
- De protección forestal	18'45	-	-
- De protección agrícola	78'23	-	-
- De regimen normal	43'95	-	-
	TOTAL	140'63	74'10
VIARIO GENERAL	4'23	4'23	2'23
RIO PALANCIA	9'87	9'87	5'17
TOTAL	-	189'76	100 %

TOTAL POBLACION PREVISTA. 1.748 Hab.

DENSIDAD BRUTA. 9'24 Hab/Ha.



JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO POR EL ARTICULO
78 L.S., EN RELACION AL SUELO URBANO DELIMITADO.

De lo expuesto en el cuadro y apartado anteriores, se deduce, que si bien las Normas Subsidiarias Propuestas, corresponden a lo dispuesto por el Art. 91, apartado "b" del Reglamento de Planeamiento dado que contienen Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, también es cierto que el Suelo Urbanizable de las Normas no se introduce dado que ya existía como consecuencia de la existencia de un Planeamiento parcial aprobado. Por lo que, en estricta realidad, las Normas Subsidiarias deberían corresponder a lo dispuesto por el art. 91, apartado "a", dado que sólo califican realmente el suelo como Urbano y No Urbanizable, conforme lo dispuesto por el citado apartado.

Consecuencia, lógica de echo, sería la mayor posibilidad de dimensionamiento del Suelo Urbano, conforme lo dispuesto por el art. 81 L.S., en lo referente a crecimiento sobre lo consolidado.

Por otra parte, la delimitación propuesta responde, conforme - lo expuesto en la memoria justificativa, al intento de consolidar la trama existente del ensanche en base a los espacios intersticiales de la edificación y la trama viaria trazadas que son condicionantes del diseño de acabado. Por ello se ha delimitado un crecimiento coherente y con un tratamiento de mayor calidad de diseño y densidad edificable mucho menor.

Por otra parte, se prevee con las Zonas Residenciales propuestas, dar cabida a la demanda de la promoción existente, prediseñando la ordenación en base a la calidad de vida y a la obtención de equipamientos escolares y de espacios libres públicos.

En el apartado relacionado con las condiciones de actuación — sobre los Polígonos de Nueva Creación, se exponen los datos de urbanización y servicios existentes al objeto de lo establecido por el artículo 78, en relación a la delimitación del Suelo Consolidable.