

al de esta notificación, para poder formular por escrito cuantas alegaciones se estimen convenientes, conforme establece el art. 136.3 de la misma Ley.

El Jefe de Negociado I. Inmaculada Rivero Medina.

El Director Territorial de Sanidad y Consumo. P.A. el Jefe del Área Territorial de Salud Pública y Consumo, Blas Cloquell Rodrigo.

10237/11442

SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO ALICANTE

EDICTO

Expte. 6/93 Vergel. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de febrero de 1993, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El Ayuntamiento en sesión plenaria de 15 de junio de 1990 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial y exposición pública mediante anuncios aparecidos en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

Segundo: La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y Normas Urbanísticas.

Tercero: La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 7 de marzo de 1991, acordó en suspensión hasta que fueran subsanadas una serie de deficiencias.

Cuarto: El Hnble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes autorizó, con fecha 14 de diciembre de 1992, la presente revisión anticipada de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Vergel.

Quinto: El Ayuntamiento, una vez realizadas las modificaciones pertinentes, las expuso al público mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia (8 de junio de 1992, n.º 129) y en uno de los diarios de mayor difusión provincial. Transcurrido el plazo oportuno, adoptó acuerdo de aprobación el 29 de octubre de 1992.

Consideraciones Técnico-Jurídicas:

Primera: La tramitación se estima correcta de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Texto Refundido de 1992 y artículos 125 y 127 a 130 del Reglamento de Planeamiento.

Segunda: La documentación se estima completa de conformidad con el artículo 80.2 del Texto Refundido de 1992 y 97 del Reglamento de Planeamiento, si bien deberá aportarse planos donde se indique la totalidad de los sistemas generales.

Tercera: El contenido se considera técnicamente admisible en todas sus determinaciones, de conformidad con el artículo 71 del Texto Refundido 1992. No obstante, cabe realizar las matizaciones de las consideraciones que siguen.

Cuarta: Con respecto a la deficiencia que hacía referencia a la superficie de parcela mínima en suelo no urbanizable, y dada la vigencia de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, deberá adaptarse el documento al citado texto legal, en todo aquello que le sea de aplicación.

Quinta: No se ha acreditado ni garantizado el suministro de agua potable ni el funcionamiento de las depuradoras de aguas residuales.

Sexta: Deberá modificarse la redacción de la norma 47, protección de cauces públicos, en cuanto que la Ley de Ordenación Territorial de la Comunidad Valenciana, establece una franja de 20 metros en el que se prohíbe toda edificación (art. 69).

Séptima: Abundando en el informe de los Servicios Territoriales de Carreteras, se considera imprescindible establecer en el planeamiento municipal del Verger la reserva de suelo necesaria para la construcción de la variante de la carretera N-332 a su paso por el Vergel, habida cuenta de la gran densidad de

tráfico que soporta esta carretera, cuya implantación costera incide además en la franja de mayor concentración demográfica y de actividad económica de la comunidad.

La necesidad de solución de los numerosos problemas de congestión que sufre en estos momentos el corredor litoral sitúa indispensable la previsión de variantes de esta carretera en todos los municipios costeros afectados por el paso de esta vía, entre los que se encuentra el Vergel.

Es además necesario establecer la correspondiente coordinación con los estudios que al respecto haya realizado el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en la población vecina de Ondara, por cuanto que la mejor solución técnica parece apuntar una posible variante conjunta de ambas poblaciones.

No obstante, en aras del principio de celeridad en la tramitación de expedientes cabe, con las salvaguardas que más adelante se expresarán, proceder a la aprobación del expediente, a fin de no dilatar su resolución durante un lapso de tiempo que podría resultar excesivo.

Octava: La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la adopción del presente acuerdo de conformidad con el artículo 118.3.a del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. n.º 156 de 30 de junio) y 15.10 del reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana aprobado por decreto 137/90 de 30 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana.

Vistos por los preceptos legales citados, la Ley de Procedimiento Administrativo y demás disposiciones de general aplicación, acordó: Aprobar definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Vergel, supeditando su publicación, y por tanto su eficacia, a que por parte del Ayuntamiento se remita documentación relativa a:

1.— Acreditación del suministro de agua potable así como del funcionamiento de las depuradoras de aguas residuales.

2.— Adaptación del documento en todo aquello que resulte pertinente a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

3.— Plano correspondiente a la totalidad de los Sistemas Generales.

4.— Distancia mínima establecida como zona de protección de cauces públicos.

5.— En relación con la consideración séptima, instar al Ayuntamiento al inicio de un período de consultas con el organismo titular de la CN-332 para prever su desdoblamiento que en su momento se tramitará como modificación puntual e inclusión, en la normativa del suelo no urbanizable de una cláusula que establezca que en tanto no se produzca la citada reserva viaria, todos los expedientes que se tramiten en dicha clase de suelo deberán contar con informe, preceptivo y vinculante del organismo titular de la CN-332.

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 19 de febrero de 1993 por el que se acordó definitivamente el expediente de referencias, se acordó la publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 17 de marzo de 1993 que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo: Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva a efectos de su entrada en vigor, recordando al Ayuntamiento la necesidad de que proceda a publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante las ordenanzas y Normas Urbanísticas, a efectos de su vigencia, conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con el art. 124.3 del Texto Refundido sobre Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, y notificar el contenido de la resolución a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Lo que se hace público, de acuerdo con lo previsto en los artículos 124d del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y 134 del Reglamento de Planeamiento, significando que contra los anteriores acuerdos, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanis-

mo y Transportes, en el plazo de quince días, según disponen los artículos 122 a 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo y el 23.1 del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Fernando Ricart Rodrigo.

10238/11443

EDICTO

Expte. 21/93 Alcalalí. Plan Parcial Benarrosa Gardens.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de febrero de 1993, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El Ayuntamiento en sesión plenaria de 30 de julio de 1992 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial y exposición pública mediante anuncios aparecidos en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

Segundo: La documentación está integrada por Memoria, Planos de información y ordenación, Ordenanzas, Plan de Etopas y Estudio económico y financiero.

Tercero: El objeto del presente expediente es el desarrollo de unos terrenos de 175.535 m.² clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar, estando supeditada la aprobación del Plan Parcial que nos ocupa a la previa aprobación de una modificación relativa a la reducción del ancho de determinados viales en el ámbito del citado Plan Parcial.

Cuarto: La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 16 de octubre de 1992 acordó la suspensión del expediente hasta que fueran subsanadas una serie de deficiencias, además de hasta que se procediera a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que posibilita su desarrollo.

Quinto: Con fecha 12 de noviembre de 1992 el Ayuntamiento remite nueva documentación con la finalidad de subsanar las deficiencias observadas.

Sexto: En esta misma sesión de 19 de febrero, y en un punto anterior del orden del día, la Comisión Territorial de Urbanismo ha acordado la aprobación definitiva de la mencionada Modificación Puntual.

Séptimo: El expediente cuenta con informe favorable de los Servicios Territoriales de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 1 de diciembre de 1992.

Consideraciones Técnico-Jurídicas:

Primera: La tramitación se estima correcta de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del Texto Refundido de 1992 y artículos 127 a 130 del Reglamento de Planeamiento, por remisión de 138.2 del citado texto legal.

Segunda: La documentación se estima completa de conformidad con el artículo 83.5 del Texto Refundido de 1992 y los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento. No obstante en el polígono 2 se observa que no son coincidentes los usos de los suelos para reservas ni coinciden con la superficie del cuadro del plano 5. En este y en el 3-B no se asignan parcelas a uso docente y en los planos 14 y 16, sí. Asimismo se observa que los planos modificados no se realizan sobre el topográfico, tal y como establece el artículo 60.4 del Reglamento de Planeamiento.

Tercera: El contenido de la propuesta se considera técnicamente admisible una vez subsanadas las deficiencias observadas en el anterior acuerdo.

Cuarta: La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la adopción del presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el art. 118.3.b) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio y art. 5 del Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana aprobado por Decreto 137/90, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos mencionados y demás disposiciones de general aplicación, acordó: Aprobar definitivamente el Plan Parcial Benarrosa-Gardens en desarrollo de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcalalí, supeditando su publicación y, por tanto, su eficacia, a la remisión de nueva documentación que subsane el error sobre los usos de los suelos de reserva, debiéndose aportar los nuevos planos grafados sobre el topográfico.

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 9 de febrero de 1993 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 15 de marzo de 1993 que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo: Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva a efectos de su entrada en vigor, recordando al Ayuntamiento la necesidad de que proceda a publicar íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante las ordenanzas y Normas Urbanísticas, a efectos de su vigencia, conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con el art. 124.3 del Texto Refundido sobre Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, y notificar el contenido de la resolución a cuantos interesados aparezcan en el expediente.

Lo que se hace público, de acuerdo con lo previsto en los artículos 124 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y 134 del Reglamento de Planeamiento, significando que contra los anteriores acuerdos, que no agotan la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de quince días, según disponen los artículos 122 a 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo y el 23.1 del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Fernando Ricart Rodrigo.

10239/11444

EDICTO

Expte. 925/92 Finestrat. Plan Parcial Industrial, sector 26.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 1992, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero: El Ayuntamiento en sesión plenaria de 1 de agosto de 1991 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial y exposición pública mediante anuncios aparecidos en el B.O.P. y en uno de los diarios de mayor difusión provincial.

Segundo: Esta comisión, en sesión de 31 de octubre de 1991 acordó en suspensión de aprobación hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se precisaron.

Tercero: El 29 de octubre de 1992 el Ayuntamiento acuerda aprobar nueva documentación en cumplimiento del referido acuerdo de esta comisión.

Cuarto: La documentación está integrada por Memoria, Planos de Información y Ordenación, Ordenanzas, Plan de Etopas y Estudio Económico y Financiero.

Quinto: El objeto del presente Plan Parcial de iniciativa privada es la ordenación detallada del sector 26 del suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Finestrat con el objeto de desarrollar un polígono industrial que ocupa una superficie de 201.534 m.².

Consideraciones Técnico-Jurídicas

Primera: La tramitación se estima correcta de acuerdo con lo establecido en el art. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por

INDICE

Pag. nº

CAPITULO I.-FINES Y OBJETIVOS.AMBITO DE APLICACION.VIGENCIA.

NORMA 1.-FINES.....	1
NORMA 2.-OBJETIVOS.....	1
NORMA 3.-AMBITO DE APLICACION.....	1
NORMA 4.-VIGENCIA Y REVISION.....	1

**CAPITULO II.-RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO
OBJETO DE REVISION.**

NORMA 5.-RELACION CON LAS N.N.S.S. OBJETO DE REVISION.....	2
NORMA 6.-RELACION CON LOS PLANES PARCIALES.....	2

CAPITULO III.-EFECTOS DE LA APROBACION DE ESTAS NORMAS

NORMA 7.-PUBLICIDAD.....	3
NORMA 8.-CEDULA URBANISTICA Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS.....	3
NORMA 9.-EJECUTORIEDAD.....	3
NORMA 10.-OBLIGATORIEDAD.....	3
NORMA 11.-INFRACCIONES.....	4
NORMA 12.-EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.INDUSTRIAS.....	4

**CAPITULO IV.-NORMAS PARA LA FORMACION,TRAMITACION Y APROBACION
DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.**

NORMA 13.-COMPETENCIA PARA LA FORMACION DEL PLANEAMIENTO....	5
NORMA 14.-TRAMITACION Y APROBACION.....	5
NORMA 15.-INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR.....	5
NORMA 16.-VISADO URBANISTICO.....	5-6
NORMA 17.-LICENCIAS.....	6
17 a.-Actos sujetos a licencia.....	6-7-8
17 b.-Competencia.....	8
17 c.-Tramitación de licencias.....	8 a 10
17 d.-Modificaciones de la documentación presentada.....	10
17 e.-Caducidad de las licencias.....	10-11
NORMA 18.-INSPECCION URBANISTICA.....	11

CAPITULO V.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

NORMA 19.-CLASIFICACION DEL SUELO.....	12
NORMA 20.-CALIFICACION DEL SUELO.....	12
suelo urbano.....	12
suelo urbanizable.....	12
suelo no urbanizable.....	12

CAPITULO VI.-REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.(LEY 8/90).

NORMA 21.-DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS.....	13
NORMA 22.-FACULTADES URBANISTICAS. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.....	13-14
NORMA 23.-EL DERECHO A URBANIZAR.....	14

INDICE

	<u>Pag. nº</u>
NORMA 24.-DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....	14
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.	15-16
Obtención del aprovechamiento urbanístico.	16
Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico por incumplimiento de plazos.	16-17
NORMA 25.-EL DERECHO A EDIFICAR.....	17
NORMA 26.-DERECHO A LA EDIFICACION.....	17-19
 <u>CAPITULO VII.-DE LAS DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO.</u>	
NORMA 27.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO.....	20
NORMA 28.-ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.....	20
NORMA 29.-ORDENACION Y DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANO.....	20-21
NORMA 30.-DE LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS PARA EL SUELO URBANO.....	21
 <u>CAPITULO VIII.-DE LAS DETERMINACIONES EN LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION.</u>	
NORMA 31.-DELIMITACION DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR....	22
NORMA 32.-ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.....	22
NORMA 33.-ORDENACION Y DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION.	22
NORMA 34.-PRESCRIPCIONES PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE.....	22
Suelo urbanizable residencial.Ampliación casco urbano.	23
Suelo urbanizable residencial de baja densidad	23-24
Suelo urbanizable industrial	24
NORMA 35.-DE LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL SUELO URBANIZABLE.....	24
 <u>CAPITULO IX.-DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIBLE.</u>	
NORMA 36.-DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	25
NORMA 37.-ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	25
NORMA 38.-DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION....	25
NORMA 39.-DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.....	26
Monte Segaria y Safari Park.	26
NORMA 40.-LIMITACIONES A QUE ESTA SUJETO EL SUELO NO URBANIZABLE.....	27
NORMA 41.-CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO NO URBANIZABLE.....	27
1.-Obras,instalaciones y servicios públicos	27-28
2.-Viviendas familiares.	28
3.-Construcciones destinadas a explotaciones agricolas ganadera o forestal	28
4.-Instalaciones necesarias para explotaciones agricolas,ganaderas,forestales o cinegéticas.	29
5.-Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras	29

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

	Pag. nº
6.-Actividades de servicios,vinculadas funcionalmente a las carreteras,autorizadas por la ordenación específica de estas.	29
7.-Instalaciones o edificaciones de utilidad pública e interés social	29
NORMA 42.-LA AUTORIZACION PREVIA DE OTROS ORGANISMOS COMPETENTES PARA USOS,ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	29-30
CAPITULO X.-NORMAS DE PROTECCION.	
NORMA 43.-AMBITO DE APLICACION.....	31
NORMA 44.-DE LAS NORMAS DE APLICACION DIRECTA Y DE LOS PROYECTOS SUJETOS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	31
NORMA 45.-PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES.....	31
1.-Autopistas,autovías,vías rápidas y carreteras convencionales	31
Red estatal	32-33
Red de la Comunidad Valenciana	33-34
2.-Viario municipal del Término de Vergel	34
NORMA 46.-PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA ALTA TENSION	34-35
NORMA 47.-PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS-VERTIDOS-ABASTECIMIENTOS,DEPURACION-ACUIFEROS.....	35
a.-Zona de protección	35
b.-Vertidos a cauces públicos	35
c.-Protección de los acuíferos y abastecimientos	36
d.-Condiciones de los vertidos	36
NORMA 48.-PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.....	36
a.-Industrias o actividades peligrosas,insalubres o nocivas	36-37
b.-Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales	37
c.-Ruidos y vibraciones	37
d.-Actividades con riesgo de explosión o incendio	37
e.-Granjas y estercoleros	38
f.-Basureros,vertidos residuos	38
g.-Cementerio Municipal.	38
NORMA 49.-PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE.....	38
a.-Areas específicas de protección especial	38
b.-Disposición general	38
c.-Nuevo trazado y rectificado de viales	38
d.-Extracciones de tierra vegetal,canteras y explotaciones mineras a cielo abierto	39
e.-Repoblaciones forestales	39
f.-Anuncios y carteles	39
g.-Cementerios de vehículos	39
NORMA 50.-PROTECCION DE LOS CONJUNTOS DE INTERES HISTORICO, ARTISTICO,EDIFICIOS CON CARACTER TIPICO O TRADICIONAL,DE MARCADO VALOR AMBIENTAL.....	40
CAPITULO XI.-NORMAS DE URBANIZACION.	
NORMA 51.-AMBITO DE APLICACION.....	41
NORMA 52.-PROYECTOS DE URBANIZACION.....	41
NORMA 53.-DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION....	41-42

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

	Pag. nº
NORMA 54.-ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	42
a.-Determinaciones generales	42
b.-Dotaciones	42
c.-Depósitos de distribución	43
NORMA 55.-RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.....	43
NORMA 56.-SANEAMIENTO.....	43-44
 NORMA 57.-RED DE SANEAMIENTO.....	 44
a.-Red General,colectores	44
b.-Red de alcantarillado;ramales	44
c.-Acometidas	44
NORMA 58.-DEPURACION Y VERTIDO.....	44
NORMA 59.-ALUMBRADO PUBLICO.....	44-45
NORMA 60.-SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.....	45
NORMA 61.-TENDIDO DE LINEAS.....	46
NORMA 62.-RED VIARIA.....	46
a.-Condiciones de trazado	46
b.-Firmes y pavimentos	46-47
NORMA 63.-OTROS SERVICIOS.....	47

CAPITULO XII.-GESTION DEL SUELO.

NORMA 64.-AREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y UNIDADES DE EJECUCION.....	48
NORMA 65.-APROVECHAMIENTO TIPO.....	48
NORMA 66.-APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.....	48
NORMA 67.-OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.....	49
NORMA 68.-VALORACIONES.....	49
NORMA 69.-SISTEMAS DE ACTUACION.....	49
a.-Suelo urbano	49
b.-Areas aptas para la urbanización	49-50
NORMA 70.-DEL SISTEMA DE COOPERACION.....	50
NORMA 71.-REPARCELACIONES,PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS.....	51
a.-Reparcelación voluntaria	51
b.-Reparcelación simplemente económica	51
c.-Normalización de fincas	51

CAPITULO XIII.-ORDENANZAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.

ORDENANZA 1.-OBJETO DE LAS ORDENANZAS.....	52
ORDENANZA 2.-AMBITO DE APLICACION.....	52
ORDENANZA 3.-PARCELACION;PARCELA MINIMA.....	52
ORDENANZA 4.-SOLARES.....	52-53
ORDENANZA 5.-CONDICIONES DE EDIFICACION.....	53
ORDENANZA 6.-VALLADO DE SOLARES.....	53
ORDENANZA 7.-DERRIBOS.....	54
ORDENANZA 8.-VERTIDOS.....	54
ORDENANZA 9.-OCUPACION DE LA VIA PUBLICA O TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO.....	54
ORDENANZA 10.-TRABAJOS QUE AFECTEN A SERVICIOS PUBLICOS O QUE COMPORTEN REPOSICION.....	55
1.-Zanjas y calicatas	55
2.-Obras de edificación,derribos,reformas	55
ORDENANZA 11.-MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCION DE OBRAS O INSTALACIONES.....	55
11.1.-Vallado de seguridad	55

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

	Pag. nº
11.2.-Andamios	55-56
11.3.-Grúas o torres-grúas	56-57
ORDENANZA 12.-CANALONES Y BAJANTES.....	57
ORDENANZA 13.-CONDUCCIONES Y POSTES EN VIAS PUBLICAS.....	57
ORDENANZA 14.-APARCAMIENTOS.....	57
ORDENANZA 15.-ACCESOS DE VEHICULOS A SOTANOS O SEMI-SOTANOS.	57
 ORDENANZA 16.-OBRAS DE REFORMA AMPLIACION O CONSOLIDACION...	57-58
ORDENANZA 17.-BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	58
ORDENANZA 18.-CAUCE RIO GIRONA Y BARRANCO PORTELLES.....	58
ORDENANZA 19.-CONDICIONES DE EJECUCION DE OBRAS O INSTALACIONES EN TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS ESTATALES Y DE LA RED BASICA DE LA COMUNIDAD.....	59
ORDENANZA 20.-OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.....	59
ORDENANZA 21.-ZONAS VERDES.....	60
a.-Zona verde,propiamente dicha	60
b.-Zona verde,con uso compatible deportivo: Parque deportivo	60
ORDENANZA 22.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.....	61
-Disposicion general	61
ORDENANZA 23.-INTERPRETACION DE ALTURAS EN MANZANA CERRADA...	61
1.-Edificio recayente a una sola calle.	61
2.-Edificio en esquina.	61
3.-Edificio recayente a calles con distinto número de plantas.	61-62
ORDENANZA 24.-CUERPOS DE EDIFICACION PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.....	62
a.-Suelo urbano industrial.	62
b.-Suelo urbano residencial en baja densidad.	62
c.-Suelo urbano manzana densa.	62-63
ORDENANZA 25.-VOLADIZOS.....	63
1.-Cuerpos y elementos volados.	63
2.-Cuerpos de edificación cerrados.	63
3.-Balcones o voladizos abiertos.	63-64
ORDENANZA 26.-CHAFLANES.....	64

CAPITULO XIV ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL EN MANZANA DENSA.NUCLEO ANTIGUO.

ORDENANZA 27.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL MANZANA DENSA.NUCLEO ANTIGUO.....	65
ORDENANZA 28.-NORMATIVA DE APLICACION AL S.U.R.M.D.NUCLEO ANTIGUO.....	65
ORDENANZA 29.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS.S.U.R.M.D.NUCLEO ANTIGUO.....	65-66
ORDENANZA 30.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN S.U.R.M.D.NUCLEO ANTIGUO.....	66
ORDENANZA 31.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D. NUCLEO ANTIGUO..	66
1.-Parcelación.	66
2.-Alineaciones,rasantes y ocupación.	66
3.-Edificabilidad.	66
4.-Número de plantas y altura máxima.	66-67
5.-Vuelos.	67

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

	<u>Pag. nº</u>
ORDENANZA 32.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.R.M.D.NUCLEO	
ANTIGUO.....	67
a.-Edificios de nueva planta.	67
b.-Demoliciones y obras de reforma.	67
c.-Elementos en general:	67-68
Tejados.	
Huecos.	
Materiales de fachada.	
Colores.	
Marquesinas.	
Establecimientos comerciales	
 CAPITULO XV.-ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO	
<u>RESIDENCIAL EN MANZANA DENSA-ENSANCHE.</u>	
ORDENANZA 33.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL	
MANZANA DENSA.-ENSANCHE.....	69
ORDENANZA 34.-NORMATIVA DE APLICACION AL S.U.R.M.D.	
ENSANCHE.....	69
ORDENANZA 35.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS.(S.U.R.M.D.-	
Ensanche.).....	69
ORDENANZA 36.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS.....	70
ORDENANZA 37.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.M.D.-ENSANCHE.....	70
1.-Parcelación.	70
2.-Alineaciones,rasantes y ocupación.	70
3.-Edificabilidad.	70
4.-Número de plantas y altura máxima.	70-71
5.-Vuelos.	71
ORDENANZA 38.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.R.M.D.-ENSANCHE...	71
 CAPITULO XVI.-ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO	
<u>RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.</u>	
ORDENANZA 39.-DELIMITACION DEL S.U.R.B.D.....	72
ORDENANZA 40.-NORMATIVA DE APLICACION S.U.R.B.D.....	72
ORDENANZA 41.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS.....	72
ORDENANZA 42.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS.....	72
ORDENANZA 43.-APROVECHAMIENTOS EN S.U.R.B.D.....	72
1.-Parcelación.	72-73
2.-Ocupación.	73
3.-Edificabilidad.	73
4.-Altura máxima.	73
5.-Número de plantas.	73
6.-Retranqueos.	73
ORDENANZA 44.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.R.B.D.....	73-74
1.-Vallado.	74
2.-Aparcamientos.	74
3.-Condiciones estéticas y ambientales.	74
4.-Piscinas.	74
5.-Condiciones de urbanización.	74

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

	<u>Pag. nº</u>
CAPITULO XVII ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.	

ORDENANZA 45.-DELIMITACION DEL S.U.T.I.....	75
ORDENANZA 46.-NORMATIVA DE APLICACION AL S.U.T.I.....	75
ORDENANZA 47.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS EN EL S.U.T.I.....	75
ORDENANZA 48.-TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS.....	75
ORDENANZA 49.-APROVECHAMIENTO EN EL S.U.T.I.....	76
1.-Parcelación.	76
2.-Ocupación.	76
3.-Edificabilidad.	76
4.-Altura máxima.	76
5.-Número de plantas.	76
6.-Retranqueos.	76
ORDENANZA 50.-OTRAS DETERMINACIONES EN S.U.T.I.....	77
1.-Vallado.	77
2.-Aparcamientos.	77
3.-Condiciones estéticas y ambientales.	77
4.-Condiciones de urbanización.	77

CAPITULO XVIII. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

ORDENANZA 51.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL.....	78
ORDENANZA 52.-NORMATIVA DE APLICACION AL S.U.I.....	78
ORDENANZA 53.-USOS PREVISTOS Y PERMITIDOS EN EL S.U.I.....	78-79
ORDENANZA 54.-APROVECHAMIENTOS EN EL S.U.I.....	79
1.-Parcelación.	79
2.-Ocupación.	79
3.-Edificabilidad.	79
4.-Altura máxima.	79
5.-Número de plantas.	79
6.-Retranqueos.	79
ORDENANZA 55.-OTRAS DETERMINACIONES EN EL S.U.I.....	79-80
1.-Vallado.	80
2.-Aparcamientos.	80
3.-Zonas ajardinadas.	80
4.-Carteles de propaganda.	80
5.-Zonas verdes con uso compatible deportivo.	80

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

INDICE

Pag. nº

ANEXO PRIMERO: TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

DEFINICIONES.....81-85

ANEXO SEGUNDO: LEY 2/1989 DE 3 DE MARZO DE LA GENERALITAT VALENCIANA DE IMPACTO AMBIENTAL.....86-90

PROYECTOS SUJETOS A EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.
.....91-93

ANEXO TERCERO: DECRETO 85/1.989 DE 12 DE JUNIO DEL CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA.NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS EN EL AMBITO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....94

Introducción.	94-95
Cap.I :La vivienda existente.	96-98
Cap.II :La vivienda de nueva planta.	99-108
Cap.III:La vivienda V.P.O.	108-111
Anexos a la ley 2/1.989	112-120
Gráficos.	121-122

ANEXO CUARTO: LEY 4/1992,DE 5 DE JUNIO DE 1992,DE LA GENERALITAT VALENCIANA,SOBRE SUELO NO URBANIZABLE. 123-154

DISPOSICION FINAL.....155

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO I

FINES Y OBJETIVOS.AMBITO DE APLICACION.VIGENCIA.(Art.93.1.a. R.P.).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO I

FINES Y OBJETIVOS.AMBITO DE APLICACION.VIGENCIA.(Art.93.1.a. R.P.).

NORMA 1.-FINES:

El fin de la promulgación de las presentes Normas es dotar al Municipio de Vergel de un instrumento eficaz de ordenación urbanística.

NORMA 2.-OBJETIVOS:

Regular la actividad urbanística en el Municipio de Vergel.

Revisar las N.N.S.S. de Vergel aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 29 de Septiembre de 1.983, con el objetivo de adecuarlas a las actuales circunstancias urbanísticas del Municipio de Vergel.

NORMA 3.-AMBITO DE APLICACION:

Las presentes Normas se aplicarán a las urbanizaciones,edificación y en general a las actuaciones urbanísticas de todo tipo tanto privadas como de carácter público,que se proyecten o se realicen en la totalidad del Término Municipal de Vergel.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Vergel,siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo en la resolución de aquellos casos dudosos o no previstos en las presentes Normas.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación a los efectos,de las regulaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,aprobado por Real Decreto 1.346/76 de 9 de abril,y sus correspondientes Reglamentos de desarrollo vigentes y que a partir de ahora cuando hagamos referencia a esta Ley la denominaremos LS (Ley del Suelo),y de las contenidas en la Ley 8/1190,de 25 de Julio,sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. (B.O.E. núm 179,de 27 de julio;corrección de erratas en B.O.E. núm.186 de 4 de agosto) y que en adelante denominaremos LRRUVS (Ley 8/1990).

NORMA 4.-VIGENCIA Y REVISION:(Art.45L.S.,Art.154 R.P.,Art.160 R.P.)

Estas Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las presentes Normas tienen vigencia indefinida.

Salvo que por estar previsto en un planeamiento de orden superior o porque así se disponga en el Consell de la Generalitat,según regula el Art.9 y 47 de la L.S. y R.D.299/1.979 de 26 de Enero,sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado al Consejo del País Valenciano,o que hayan aparecido usos no previstos,como indica el Art.58 L.S.:

Cada cuatro años (4) se prodrá proceder a su revisión,entendiendo que tal revisión se adoptará en base a nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la calificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas,de carácter demográfico o económico,que incidan sustancialmente sobre la ordenación,o por agotamiento de la capacidad del propio planeamiento.

Sin embargo en los demás supuestos,se podrá proceder a modificaciones puntuales,siempre que no afecte a los criterios expuestos para proceder a su revisión.

El procedimiento a seguir en la revisión y las modificaciones será el mismo que para la formulación y aprobación de las Normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO II

RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO OBJETO DE REVISION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO II

RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO OBJETO DE REVISION

NORMA 5.-RELACION CON LAS N.N.S.S. OBJETO DE REVISION:

El efecto de aprobación definitiva supone la entrada en vigor de la Revisión de las N.N.S.S. y la actividad urbanística se realizará a tenor de lo dispuesto en la mencionada Revisión.

NORMA 6.-RELACION CON LOS PLANES PARCIALES:

Aquellos territorios que estén contemplados por Planes Parciales definitivamente aprobados a la entrada en vigor de la Revisión de las N.N.S.S. de Vergel, se regirán con arreglo a lo dispuesto en dichos Planes Parciales, no existiendo contradicción con la Revisión de las N.N.S.S. de Vergel, aplicándose la Revisión de las N.N.S.S. para regular aspectos no previstos en aquellos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO III

EFFECTOS DE LA APROBACION DE ESTAS NORMAS.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO III

EFFECTOS DE LA APROBACION DE ESTAS NORMAS.

NORMA 7.- PUBLICIDAD.Art.55.L.S. y Art.164 R.P.:

Estas Normas, así como los documentos, planes, etc... que las desarrollen serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del Término al que se refieren.

NORMAS 8.- CEDULA URBANISTICA, Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS.Art.165 y 168 R.P.(LS) y Art.29 (LRRUVS LEY 8/90) :

CEDULA URBANISTICA.:

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la entrada en el Registro General del Ayuntamiento de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

A tal fin el Ayuntamiento, a partir de la entrada en vigor de estas Normas, concederá obligatoriamente, previa solicitud y en el plazo señalado anteriormente, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios, según el carácter de la finca.

La solicitud identificará la finca de manera que no puedan producirse dudas sobre la situación o de las demás circunstancias de hecho que concurren.

Este documento se denominará Cédula Urbanística y en el se reflejarán cuanto menos las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Clase y categoría del suelo en que se halle enclavada.
- Referencia si la hubiere de la unidad de ejecución, polígono o sector.
- En su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas en el momento de facilitarse dicha documentación.
- Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura o volumen, y en general las ordenanzas que afecten a la finca.

El Ayuntamiento en su caso, podrá exigirla con carácter general para la parcelación, edificación y cualquier utilización de tipo urbanístico de los predios.

Se entenderá no procedente dicha exigencia, si en cada caso particular, se excede el plazo de un mes para la concesión de la Cédula Urbanística.

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS:

A petición del interesado, o a instancias del Registro de la Propiedad, los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 9.- EJECUTORIEDAD.Art.56.L.S.:

Estas Normas o los documentos que las puedan desarrollar serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuaren, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

NORMA 10.- OBLIGATORIEDAD.Art.57.L.S.:

Sin perjuicio de las limitaciones dispuestas en el Art.57 y 58 de L.S.:

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas, así como a las incluidas en los documentos que las desarrollen.

NORMA 11.- INFRACCIONES.:

La vulneración de las determinaciones contenidas en estas Normas o en los documentos que las desarrollen o complementen, tendrán la consideración, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos por la Ley del Suelo, de infracciones urbanísticas, y el régimen jurídico aplicable será el dispuesto en el Título VII Capítulo II de la Ley del Suelo, y con independencia de las medidas previstas en los Art.184,185,186,187 y 188 de la L.S., en el caso de producirse responsabilidades de orden penal, el órgano que esté conociendo el procedimiento ha de ponerlo a su vez en el de la Jurisdicción competente.

Norma 12.-EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.INDUSTRIAS.(Art.60 y 61 L.S.)

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de la Revisión de las N.N.S.S. de Vergel y que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación y les será de aplicación lo preceptuado en el Art.60 de la L.S.

Cuando aprobada la Revisión de las N.N.S.S. de Vergel, resultaren industrias emplazadas en zona no edecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del Art.60 de la L.S. con las tolerancias que de modo general se fijarán en estas N.N.S.S. en las correspondientes ordenanzas. Dichas limitaciones deberán ser comunicadas a la Delegación Provincial de Industria, para los efectos consiguientes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO IV

NORMAS PARA LA FORMACION, TRAMITACION Y APROBACION DE LAS ACTUACIONES
URBANISTICAS.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO IV

NORMAS PARA LA FORMACION, TRAMITACION Y APROBACION DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

NORMA 13.- COMPETENCIA PARA LA FORMACION DEL PLANEAMIENTO.

La competencia para la formación de las N.N.S.S. de ámbito municipal y sus respectivas modificaciones y revisiones, corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de lo establecido en el Art.31 de la L.S.

La formulación de Planes Parciales, podrá ser municipal o particular, no pudiéndose formular Planes Parciales mas que sobre suelo calificado como apto para urbanizar. En el caso de los Planes Parciales de iniciativa privada, se deberán formular los programas de edificación y cuantas determinaciones marque la L.S.

La formulación de Proyectos de Urbanización podrá ser municipal o particular, en los términos descritos en la Ley del Suelo.

La formulación de Estudios de Detalle podrá ser municipal o particular en los términos descritos en la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales podrán ser formados por las entidades locales, entidades urbanísticas especiales, órganos competentes en el orden urbanístico según la L.S., y por aquellos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos por la Ley.

NORMA 14.- TRAMITACION Y APROBACION:

Se estará a lo dispuesto con carácter general por la Ley del Suelo Título I Capítulo II y su desarrollo en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo Título IV Capítulo III.

Así mismo se estará a lo dispuesto en materia de transferencia de competencias urbanísticas al Consell del País Valencià y en particular al Decreto 137/1990 de 30 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

NORMA 15.- INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR:

Se estará a lo dispuesto con carácter general en los Art.52 y 53 de la Ley del Suelo.

En el caso de promoción privada de un Plan o Estudio de Detalle, la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado, estará condicionada a que se realice el régimen de suelo previsto y al otorgamiento previo mediante escritura pública de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquella superficie que fuese de obligatoria cesión por disponerlo así este en el acto de aprobación, y todo esto con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, ser vicios o cualesquiera otros.

NORMA 16.- VISADO URBANISTICO:

En los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias se observará además de la obligatoria suscripción por técnico competente, la necesidad del visado colegial. Este último, de acuerdo con lo estipulado en el Art.228.3 L.S., sólo podrá concederse de acuerdo

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 16.-VISADO URBANISTICO (Continuación).

con dicho texto legal.

A tal fin los organismos competentes para la concesión de licencias, quedan obligados a facilitar a los Colegios que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos para la obtención de licencias, los Planes, Proyectos, Normas, Catálogos, etc..., precisos para que estos puedan pronunciarse en el otorgamiento o no del visado en consecuencia a dicho planeamiento, y esto lo habrán de hacer, a las costas del Colegio que lo demande y en plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de éste

NORMA 17.- LICENCIAS:

17 a.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA:(Art.178 L.S. y Art.1 R.D.U.).

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.-Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.

2.-Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3.-Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4.-Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

5.-Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.-Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

7.-Las obras de instalación de servicios públicos.

8.-Las parcelaciones urbanísticas.

9.-Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

10.-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.-Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.-El uso del suelo de las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

13.-La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 17.- LICENCIAS. (Continuación).

17.a.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA:(Art.178 L.S. y Art.1 R.D.U.)

14.-La demolición de las construcciones,salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.-Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos,actividades industriales,mercantiles o profesionales,servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.-La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.-Y,en general,los demás actos que señalen los Planes,Normas u Ordenanzas.

A efectos de este último apartado se preveen en estas Normas los siguientes actos,sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos,industriales o mercantiles en relación con las licencias de obras,a que se refiere el Art.22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y sin perjuicio así mismo de las licencias específicas a que se refiere el Artículo 85.1.2 por el procedimiento del Art.43.3. de la L.S.

18.1.-La ocupación temporal de la vía o zona de dominio público.

18.2.-Las instalaciones complementarias a actos de edificación o servicios,no contempladas en el correspondiente proyecto de edificación, como andamios mecánicos,aparatos elevadores,gruas y mecanismos que incidan directamente en la seguridad de los accesos rodados o peatonales

18.3.-Las transformaciones e instalaciones en los predios agrícolas.

18.4.-El cercado de terrenos,parcelas o solares.

18.5.-Los aforos y vertidos de todo tipo,independientemente de las autorizaciones necesarias de otros organismos competentes en su caso.

18.6.-Las parcelaciones o segregaciones rústicas.

18.7.-La colocación de carteles y vallas de propaganda,aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

18.8.-La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares,provisionales o permanentes,salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

18.9.-La extracción de áridos y la explotación de canteras,aunque se produzcan en terrenos de dominio público e independientemente de la concesión o autorización administrativa de otros organismos competentes en la materia.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 17.-LICENCIAS. (Continuación).

17.a.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA:(Art.178 L.S. y Art.1 R.D.U.)

A los efectos de los edificios en ruina inminente (Art.183 L.S.). Se seguirá el procedimiento previsto en la Ley del Suelo sobre Expedientes de Ruina.

A los efectos de salubridad, ornato y seguridad sobre las obligaciones que tienen los propietarios de conservar los edificios, urbanizaciones, instalaciones, carteles, etc... (Art.181.L.S.), se seguirá lo previsto en la Ley del Suelo sobre Ordenes de Ejecución.

El encendido de fuegos en zonas forestales o de protección, o en sus proximidades, bien sea para tareas agrícolas o de esparcimiento deberá contar al menos con autorización por escrito del Alcalde.

17.b.-COMPETENCIA.:Art.179 L.S.,3.R.D.U. y Art.6.R.D.U.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Los actos relacionados en el Art.178 de la Ley del Suelo que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.180 de la L.S.

17.c.-TRAMITACION DE LICENCIAS: (Art.9.R.S.C.L.)

Las licencias se concederán, en su caso, previa solicitud.

Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando no exista otro procedimiento especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal.

La solicitud de licencia se efectuará mediante instancia suscrita por el promotor o su representante legal y se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, y si se refiere a ejecución de obras o instalaciones, deberá acompañarse de dos ejemplares del Proyecto Técnico redactado por el Técnico competente, visado por el respectivo Colegio de acuerdo con lo estipulado en el Art.228.3. L.S. y ejemplares para cada uno de los organismos que independientemente del Ayuntamiento hubieran de informar la petición.

Asimismo habrán de presentarse los restantes documentos que, en cada caso proceda.

Documentación:

-Instancia en la que se indicará el tipo de acto, obra o instalación a realizar.

-Certificación expedida por el propio Ayuntamiento, en la que se especifique que se ha adquirido el derecho a edificar mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, con indicación de plazos a los efectos de cumplimiento de los mismos.

En el caso de urbanización y edificación simultáneas, las garantías que establecen Las Normas Subsidiarias de Vergel al respecto, contempladas en la Ordenanza nº5 Condiciones de Edificación.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 17.-LICENCIAS. (Continuación):

-Plano de situación, referido a la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y a la misma escala que estos

-En el caso de que se trate de ejecución de obras o instalaciones se acompañará Proyecto Técnico, redactado por Técnico habilitado y competente en la materia a que se refiere la obra o instalación, visado colegial. Dos ejemplares, mas un ejemplar por cada uno de los organismos que independientemente del Ayuntamiento deben informar la petición.

-Dicho Proyecto hará referencia a la Normativa Urbanística que le afecta, así como se ajustará a todos los decretos que existan en materia de formación de proyectos y dirección de obras, así como a la Normativa Básica y Tecnológica de obligado cumplimiento y a cuanta legislación estuviere sometido.

-En su caso y a requerimiento del Ayuntamiento, cédula urbanística, emitida por el propio Ayuntamiento, previa solicitud, que especificará las condiciones urbanísticas a considerar en la redacción y trámite de proyectos de edificación, en virtud de lo previsto en el Art.63 L.S.

Otorgada la licencia y previa a la iniciación de obras:

-Fijación de líneas y rasantes, si procede, emitida por el Ayuntamiento.

-Datos del constructor o empresa que tuviere que realizar la ejecución de las obras o instalaciones.

-Datos de la Dirección Facultativa de las obras o instalaciones a realizar.

-Otorgada la licencia y cumplimentada la documentación necesaria para el inicio de las obras o instalaciones, esta se dará acompañada de un ejemplar, debidamente visado por el Ayuntamiento en todos sus documentos. Este ejemplar, junto a la licencia concedida, deberán estar permanentemente en el lugar en el que se realice la obra o instalación - mientras esta dure, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se eximirá de la presentación del Proyecto Técnico que será sustituido en su concepto por una Memoria Valorada, firmada por la promoción y el constructor o empresa que tuviera que realizar las obras o instalaciones, en:

-Los actos sujetos a licencia que por su pequeña importancia se refirieran a actuaciones de mantenimiento y conservación de las obras e instalaciones tales como:

-Vallados y cercas de protección de pequeña entidad y sin riesgo para las personas o bienes.

-Pequeños movimientos de tierras sin entibaciones ni riesgos para personas o vehículos.

-Colocación de carteles en la vía pública sin riesgos para personas o bienes.

-Reparaciones de conservación y mantenimiento de edificios o instalaciones que:

No afecten a edificios incluidos en Catálogos Municipales ni afectos al Patrimonio del Estado, Comunidad o similar.

No afecten a su estado estructural o de carga.

No alteren su estado volumétrico.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 17.- LICENCIAS: (Continuación).

17.c.- TRAMITACION DE LICENCIAS: (Continuación).

No alteren sustancialmente su composición arquitectónica ni en exteriores ni en interiores.

En instalaciones, no alteren ni su estado de potencia, capacidad o similar que afecten a la situación para la que fueron concebidas.

No habiliten espacios para usos distintos de los concebidos.

No afecten a la seguridad de bienes y personas.

-Y en general aquellos actos que por su pequeña importancia y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales se estimen que no es necesaria la concurrencia de Técnico competente, bien por no estar el acto sujeto a una Normativa de obligado cumplimiento o bien por la importancia del acto sujeto a licencia, sin perjuicio de aplicar la legislación vigente en la materia o acto sujeto a la licencia.

-En el caso de que se trate de parcelaciones urbanas o rústicas se acompañará Proyecto Técnico con visado colegial (Art. 228.3 y 226.2 L.-S.), que contendrá como mínimo la siguiente documentación:

Plano de situación, referido a la documentación gráfica de las N.N. S.S. y a la misma escala.

Memoria que contendrá una justificación del acto de parcelación o segregación, con descripción de la parcela o parcelas iniciales y de las resultantes de la parcelación, relación de propietarios afectados.

Normativa urbanística que le afecta.

Plano del estado actual de la parcela o parcelas.

Plano del estado resultante de la parcelación.

En el caso de existir planos parcelarios o catastrales de la zona, superposición del estado resultante con dichos planos.

17.d.-MODIFICACIONES DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA:

Cualquier variación que altere la entidad de la actuación objeto de licencia necesitará obtener nueva autorización con iguales trámites que la licencia original.

Si la variación fuera de carácter leve por no afectar a normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, bastará para su legalización una comparecencia del promotor o su representante acompañado, en su caso, del facultativo director de las obras.

17.e.-CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS:

Cuando se trate de actos, obras o instalaciones, en los que se pueda establecer un plazo para la realización o ejecución de los mismos, el Ayuntamiento a propuesta del solicitante o de oficio en su caso, establecerá un plazo de terminación de los actos, obras o instalaciones.

La licencia concedida a un acto sujeto a la misma, caducará a los seis meses desde su concesión, si no se da comienzo al acto para el que se solicita la licencia en el plazo indicado (6 meses), rigiendo el mismo plazo para interrupciones durante el transcurso de la ejecución, sino se hubiese solicitado prórroga (en ambos casos) y en su caso se hubiese denegado, quedando automáticamente anulada.

Establecido el plazo de terminación, la licencia caducará al finalizar dicho plazo, si no se hubiese solicitado prórroga y en su caso se hubiese denegado, quedando automáticamente anulada.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 17.- LICENCIAS: (Continuación)**17.e.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS (Continuación).**

La caducidad de la licencia conlleva la pérdida de los derechos del titular de la licencia que deberá solicitarla nuevamente.

La solicitud de prórroga se efectuará mediante instancia justificativa de las causas de tal demora y el Ayuntamiento podrá otorgarla por un nuevo plazo o denegarla, en razón de los motivos justificados.

Si transcurrido el aludido plazo de interrupción o terminación y sus posibles prórrogas; el acto, obra o instalación, permanecieren paralizados, se adoptarán las medidas de protección de la legalidad en base a lo dispuesto en las presentes NN.SS. (Norma 25.-El Derecho a edificar). Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

NORMA 18.- INSPECCION URBANISTICA (Art.189 y 190 L.S.)

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el TITULO VI de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias; teniendo en cuenta las competencias asumidas por dichos órganos, bien por desaparición de algunos de ellos, por creación de nuevos o bien por transferencias en materia de Urbanismo a los Organos de la Comunidad Valenciana.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO V

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO V

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMA 19.-CLASIFICACION DEL SUELO:(Art.91.b.R.P.de la L.S.)

Los terrenos ordenados en estas Normas Subsidiarias del Municipio de Vergel se clasifican en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.(Apto para urbanizar).
- Suelo no urbanizable.

Dichos tipos de suelo quedan perfectamente delimitados en la documentación grafica o planos de la N.N.S.S. de Vergel, y fijado el ámbito territorial de cada tipo.

Asimismo las presentes Normas fijan la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, fijando igualmente las normas de protección del suelo no urbanizable.

NORMA 20.-CALIFICACION DEL SUELO:(Art.93.1.d,h.R.P.de la L.S.)

En aplicación de las determinaciones del apartado d) y del apartado h) del Art.93.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y por asignación de usos pormenorizados en suelo urbano y globales en las áreas aptas para la urbanización, con expresión de los niveles de intensidad y señalamiento de las zonas de protección especial en el suelo no urbanizable, estas Normas Subsidiarias Municipales de Vergel, califican los tipos de suelo en:

Suelo urbano:

- 1.-Suelo urbano residencial..
 - 1.a.-Manzana densa.Nucleo antiguo.
 - 1.b.-Manzana densa.Ensanche.
 - 1.c.-Edificación baja densidad.
- 2.-Suelo urbano de tolerancia industrial.
- 3.-Suelo urbano industrial.

Suelo urbanizable:

- 4.-Suelo urbanizable residencial ampliación de casco urbano.
- 5.-Suelo urbanizable residencial en baja densidad.
- 6.-Suelo urbanizable industrial.

Suelo no urbanizable:

- 7.-Suelo no urbanizable agrícola y forestal.
- 8.-Suelo no urbanizable de protección especial.

Dicha calificación queda delimitada dentro de cada tipo de suelo, en la documentación gráfica de las N.N.S.S. y en las presentes Normas quedarán perfectamente definidos los usos pormenorizados, niveles de intensidad, ordenanzas para suelo urbano, criterios para la delimitación y actuación en suelo urbanizable y normas de protección para el suelo no urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO VI.

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (LEY 8/90).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO VI

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (LEY 8/90).

NORMA 21.-DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS.

(Art.8,9 y 10 de LRRUVS,Ley 8/90).

En suelo urbano y urbanizable,la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate,determinará el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio,en las condiciones y plazos previstos por las N.N.S.S. de Vergel,siempre de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/90 (LRRUVS).

La ejecución de dicho planeamiento en lo no previsto directamente por estas Normas,garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará,bien por la aplicación directa de la N.N.S.S. de Vergel o bien por planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate,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 por estas Normas.
- d) Solicitar la licencia de edificación,previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes,en los plazos establecidos en las presentes Normas.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia

El cumplimiento de estos deberes determina el grado de adquisición de las facultades urbanísticas (Derechos de los propietarios) que se definen y regulan en las normas siguientes.

Independientemente de los deberes básicos enunciados anteriormente los propietarios de toda clase de terrenos,instalaciones y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por las presentes Normas Subsidiarias de Vergel,o en su caso al establecido de forma más precisa por el planeamiento más detallado,como pueda serlo el establecido por los planes parciales.

Así mismo se cumplirán cuantas determinaciones se fijen en las presentes Normas sean generales o específicas para cada tipo de suelo:

Condiciones de seguridad,salubridad y ornato,protección del medio ambiente,patrimonio arquitectónico,rehabilitación urbana,protección de cauces y carreteras,vallado de solares...etc.

NORMA 22.-FACULTADES URBANISTICAS.(DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS).

(Art.11. de la LRRUVS,Ley 8/90)

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1.-A urbanizar,es decir,la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructura fijados por las presentes NN.SS de Vergel para que adquiera la condición de solar.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 22.- (Continuación)

2.-El aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada fijados por las presentes NN.SS., o a su equivalente económico, en los términos fijados en las presentes NN.SS. y en su defecto por la LRUVS Ley 8/90.

3.-A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4.-A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

NORMA 23.-EL DERECHO A URBANIZAR.(Art.12,13 y 14 LRRUVS Ley 8/90).**- El derecho a urbanizar:**

El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación del planeamiento más preciso en cada tipo de suelo.

Dicho instrumento de planeamiento será, en el Municipio de Vergel:

- a) En suelo urbano:
Normas Subsidiarias y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.
- b) En el suelo apto para urbanizar:
Normas Subsidiarias y Plan Parcial.

Adquirido el derecho a urbanizar, el ejercicio de este derecho requiere la aprobación de los instrumentos urbanísticos específicos para llevarlo a cabo y que se especifican en las presentes normas, como los estudios de detalle en los casos requeridos y el proyecto de urbanización cumpliendo la determinaciones de las presentes NN.SS. de Vergel.

Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo de las NN.SS.

Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en las presentes NN.SS.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizasen en los plazos establecidos al efecto.

El Ayuntamiento dictará resolución de dicho incumplimiento, previa audiencia del interesado.

NORMA 24.-DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.(Art.15,16,17,18 y 19 LRRUVS Ley 8/90).

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el plazo fijado por las presentes NN.SS. de Vergel, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

A tal efecto, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la presente Revisión de las NN.SS. de VERGEL.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 24.- (Continuación).

(Siempre que dicho derecho no se hubiese adquirido en el planeamiento vigente anterior a la aprobación de esta Revisión de las NN.SS.de Vergel.y la aprobación de la Ley 8/90.)

Acreditado este derecho,el Ayuntamiento expedirá la certificación correspondiente a instancia de los propietarios afectados,que se entenderá otorgada si transcurridos tres (3) meses no se dictara resolución expresa.

A los efectos de lo indicado anteriormente,en el caso de que el Ayuntamiento no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses,batará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación:

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será:

- a) En tanto no se aprueben definitivamente las presentes NN.SS. de Vergel se estará a lo preceptuado en las Disposiciones transitorias de la Ley 8/90.
- b) Aprobadas las NN.SS. de Vergel se estará en los siguientes casos:

b.1.-Suelos incluidos en area de reparto:(Suelo apto para urbanizar).

El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular del terreno será el resultado de referir su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en las formas señaladas por los artículos 33 y 34 de la Ley 8/90.

No obstante en los supuestos expropiatorios en que así se prevé en la Ley 8/90,el aprovechamiento susceptible de apropiación en suelos aptos para urbanizar será el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del area de reparto en que se encuentre.

Salvedad hecha en zonas aptas para urbanizar que se den los supuestos previstos en la Disposición transitoria **Primera.apartado 3.**

Es decir se estará en el régimen vigente antes de la aprobación de las presentes NN.SS. cuando en la fijación del aprovechamiento tipo,la ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente hubiese alcanzado las siguientes fases, según el caso:

- Establecido un sistema de Compensación,estuviese aprobada la constitución de la Junta de Compensación.

- Establecido un sistema de Cooperación,se hubiese aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación,o se hubiese declarado innecesaria tal reparcelación

- Establecido un sistema de Expropiación,se hubiese aprobado la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

b.2.- Suelos no incluidos en area de reparto: (Suelo urbano).

En este caso habría que distinguir dos subcasos:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 24.-(Continuación)

b.2.1.- Suelo urbano consolidado y no incluido en unidades de ejecución:

- Los terrenos que tengan la condición de solar antes de la entrada en vigor de la Ley 8/90, a la entrada en vigor de la presentes NN.SS. y siempre que se acojan a los plazos previstos en las presentes NN.SS., el aprovechamiento será el permitido por las NN.SS. de Vergel, sin aplicación de la limitación del 85 %.

- Los terrenos que no tengan la condición de solar antes de la entrada en vigor de la Ley 8/90, a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y siempre que se acojan a los plazos previstos en las presentes NN.SS. el aprovechamiento susceptible de adquisición será el 85 % del determinado por las presentes NN.SS.

b.2.2.- Suelo urbano que se incluya en unidades de ejecución:

- Los terrenos que tengan la condición de solar con los deberes legales cumplidos en la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/90 y siempre que cumplan los plazos previstos en las presentes NN.SS. de Vergel, el aprovechamiento será el aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva.

- Los terrenos que no tengan la condición de solar debido a que quedan a cumplir deberes urbanísticos en ejecución de la unidad correspondiente, y que cumplan los plazos previstos por las presentes NN.SS., el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85 % del determinado por las presentes NN.SS.

-Obtención del aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico se concretará según lo preceptuado en el Art. 17 de la ley LRRUVS Ley 8/90.

- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico por incumplimiento de plazos :

a.-

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 % si no se solicita licencia de edificación en el plazo de **un (1) año** desde la adquisición de dicho derecho.

A dicho efecto el Ayuntamiento dictará resolución administrativa declarando dicho incumplimiento, previa audiencia del interesado, y decidirá facultativamente sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, teniendo en cuenta la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

b.-

Lo establecido en el apartado anterior, será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en los que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación vigente.

A tales efectos se entenderá por edificaciones ruinosas las determinadas en el Art.183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y por solares no edificados los que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de las NN.SS. de Vergel.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

C.-

En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Este aprovechamiento se reducirá en un 50 %, si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de **dos (2) años** computados desde la aprobación de dicho planeamiento, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Igualmente el Ayuntamiento dictará resolución administrativa de dicho incumplimiento en los términos descritos en el apartado 4.1. de la presente Norma. (Art. 18. apartado 3. ley 8/90).

NORMA 25.-EL DERECHO A EDIFICAR.(Art.20 a 24 LRRUVS Ley 8/90).

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, se estará a lo dispuesto en el Art. 21 Ley 8/90 y demás legislación vigente.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en la Norma 24 apartado 4.1. (Art. 18 apartado 1 Ley 8/90).

Las presentes NN.SS. de Vergel fijan en la Norma 17 apartado c, los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y por lo tanto el derecho a edificar se extingue por incumplimiento de dichos plazos fijados, mediante declaración formal del Ayuntamiento, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

La Administración tiene la facultad de expropiar los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordar su venta forzosa, según lo dispuesto en la Norma 24 apartado 4.1. (Art. 18.3 Ley 8/90), valorándose aquellos conforme al 50 % del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

NORMA 26.-DERECHO A LA EDIFICACION.(Art.25 a 28 LRRUVS Ley 8/90).

1.-

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2.-

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente las escrituras, los siguientes documentos:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 26.-(Continuación).**a)-Escrituras de obra nueva terminada:**

- Certificación del Ayuntamiento del otorgamiento de la preceptiva licencia.
- Certificación expedida por técnico competente de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

b)-Escrituras de obra nueva en construcción:

- Licencia de edificación.
- Certificación expedida por técnico competente de que el estado de la obra nueva en construcción es conforme al proyecto aprobado.
- Compromiso del propietario, mediante acta notarial de la terminación de la obra antes de tres meses y que incorporará la certificación final de la obra conforme al proyecto aprobado.

Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

3.-

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación vigente.

En el caso de que las obras pudiesen ajustarse al planeamiento vigente y no hubiesen transcurrido los plazos señalados en la Norma 24 apartado 4, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con el planeamiento vigente o en su caso ajustar las obras a la licencia concedida.

Cuando por haber transcurrido los plazos de adquisición del derecho a edificar proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará de acuerdo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, con el límite máximo del 50 % del aprovechamiento urbanístico susceptible de incorporación al patrimonio.

4.-

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente a la adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.

En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, el Ayuntamiento tiene la potestad facultativa de proceder a la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso que se hubiese adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo de **un (1) año**. Dicho plazo regirá en defecto de señalamiento de otro por la legislación, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 26.-(Continuación).

5.-

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración en el valor urbanístico de dicho exceso.

Solo quedan excluidos de dicha obligación, los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO VII.

DE LAS DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO VII.

DE LAS DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO.

NORMA 27.-DELIMITACION DEL SUELO URBANO:(Art.93.1.b.R.P.de la L.S.)

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de las N.N.S.S. de Vergel.

Se ha seguido como criterio para su delimitación el Art.78 L.S., es decir:

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las N.N.S.S. incluyen en ese tipo de suelo por contar con acceso rodado,abastecimiento de agua,evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica,o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.O bien en los que en ejecución de las N.N.S.S. lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

NORMA 28.-ZONIFICACION DEL SUELO URBANO:

Atendiendo a la Norma 20. de las presentes N.N.S.S. y a las determinaciones del Art.93.1.d. del R.P. de la L.S.,según el uso,tipo de edificación permitido e intensidad de la edificación se distinguen en el suelo urbano las siguientes zonas,con la siguiente calificación del suelo:

- 1.-Suelo urbano residencial en manzana densa.Nucleo antiguo.
- 2.-Suelo urbano residencial en manzana densa.Ensanche.
- 3.-Suelo urbano residencial edificación en baja densidad.
- 4.-Suelo urbano de tolerancia industrial.
- 5.-Suelo urbano industrial.

Dicha zonificación queda perfectamente delimitada en los planos de las N.N.S.S. de Vergel y que constituyen la documentación gráfica.

En cuanto a las Normas para la actuación en cada una de las calificaciones del suelo urbano tienen el desarrollo necesario previsto por la L.S.y constituyen las Ordenanzas para el suelo urbano.

NORMA 29.-ORDENACION Y DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANO:(Art.94.1. R.P. de la L.S.)

Todas las actuaciones urbanísticas,tanto de carácter privado como de carácter público,que se proyecten realizar en suelo urbano,estarán sujetas a las Normas específicas que para este tipo de suelo se dicten en las presentes N.N.S.S.,sin perjuicio de la legislación vigente que sea de aplicación en esta materia.

Se formularán cuantos Estudios de Detalle sean precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes;y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas para el suelo urbano.(Art.14.4. L.S.)

Asímismo las actuaciones tendentes a la ejecución de obras correspondientes a infraestructura del territorio o los elementos determinantes del desarrollo urbano y que afecten a este tipo de suelo,se desarrollaran mediante Planes Especiales.(Art.17.1.L.S.)

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 29.-(Continuación)

Los planes podrán ser de reforma interior o PERI cuando tengan por objeto las operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética, mejora del medio ambiente, servicios públicos y otros análogos y Planes y Proyectos de Saneamiento en cuanto se refieran a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como :el abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalaciones de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

Para la formación y tramitación de estas actuaciones urbanísticas se seguirá lo preceptuado en el Capítulo IV de las presentes Normas.

NORMA 30.-DE LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS PARA EL SUELO URBANO:

Realizadas las operaciones de planeamiento por las N.N.S.S. o bien complementadas con Estudios de Detalle o Planes Especiales, la ejecución de tales determinaciones se llevará a cabo mediante Proyectos de Urbanización en el caso de actuaciones relativas a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y análogos; y Proyectos Técnicos de obras o instalaciones en lo referente a estos casos, siempre cumpliendo las determinaciones u ordenanzas fijadas por el planeamiento en cada caso.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO VIII.

DE LAS DETERMINACIONES EN LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

CAPITULO VIII.

DE LAS DETERMINACIONES EN LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION

NORMA 31.- DELIMITACION DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR:(Art.93.1.b R.P. de la L.S.)

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos o areas delimitadas como aptas para urbanizar en los planos de las N.N.S.S. de Vergel.

NORMA 32.- ZONIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

Atendiendo a la Norma 20 de las presentes N.N.S.S. y a las determinaciones del Art.93.1.d. del R.P. de la L.S.,según los usos globales se distinguen en el suelo urbanizable las siguientes zonas y con la siguiente calificación del suelo:

- 1.- Suelo urbanizable residencial.Ampliación casco urbano.
- 2.- Suelo urbanizable residencial en baja densidad.
- 3.- Suelo urbanizable industrial.

Dicha zonificación queda perfectamente delimitada en los planos de las N.N.S.S. de Vergel y que constituyen la documentación gráfica.

En cuanto a las Normas para la actuación en cada una de las calificaciones del suelo urbanizable tienen el desarrollo necesario previsto por la Ley del Suelo.

NORMA 33.- ORDENACION Y DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION.(Art.94.2.L.S.y Art.84.1.L.S.).

Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

El suelo urbanizable en zonas aptas para la urbanización de N.N.S.S. está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial,de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y las prescripciones particulares de estas N.N.S.S.independientemente de los informes necesarios de los Organismos competentes que pudieran resultar afectados.

Entre tanto no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el Art.17.2. de la L.S. y las de carácter provisional previstas en el Art.58.2. de la L.S.,ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalen las propias N.N.S.S.

NORMA 34.- PRESCRIPCIONES PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE.(Art.93.1.d. R.P.de la L.S.)

El desarrollo por Plan Parcial del suelo Urbanizable,deberá abarcar un sector delimitado con arreglo a las siguientes prescripciones:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 34.- PRESCRIPCIONES PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE.(Continuación).
Suelo urbanizable residencial.Ampliación casco urbano.
(Delimitado mediante los sectores A y B).

- 1.- Superficie mínima la abarcada por la delimitación del sector correspondiente, no dejando bajo ningún concepto porciones residuales de terrenos abarcados por la delimitación. Esto es, se podrá formular un plan parcial para el sector A, un plan parcial para el sector B, o bien un plan parcial conjunto que abarque ambos sectores, según las necesidades y justificaciones de ampliación de casco.
- 2.- Tener garantizado el acceso desde los viarios generales, de acuerdo con la legislación vigente.
- 3.- Características urbanísticas homogéneas.
- 4.- Perímetro delimitado por situaciones de planeamiento existentes por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las N.N.S.S. o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general de las N.N.S.S.
- 5.- Deberán ser urbanizados con arreglo a las Normas de Urbanización establecidas para el suelo urbanizable en estas N.N.S.S.
- 6.- La edificabilidad máxima del conjunto del plan Parcial será de 0.35 m²/m². (m² construido/m² suelo).
- 7.- La parcela mínima será de 400 m².
- 8.- La densidad máxima será de 75 viviendas por Ha.
- 9.- Las dotaciones se ajustarán como mínimo a las establecidas para este uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de L.S.
- 10.- Usos permitidos:
El uso previsto es esencialmente residencial, permitiéndose tan solo aquellos otros usos compatibles con ese carácter residencial como: comercial, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias, esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

Suelo urbanizable residencial en baja densidad.
(Delimitado mediante los sectores C y D).

- 1.- Superficie mínima de 5 Hectáreas, no dejando bajo ningún concepto porciones residuales de terrenos que no cumplan esta superficie mínima u otras prescripciones.
- 2.- Tener garantizado el acceso desde los viarios generales, de acuerdo con la legislación vigente.
- 3.- Características urbanísticas homogéneas.
- 4.- Perímetro delimitado por situaciones de planeamiento existentes por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las N.N.S.S. o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general de las N.N.S.S.
- 5.- Deberán ser urbanizados con arreglo a las Normas de Urbanización establecidas para el suelo urbanizable en estas N.N.S.S.
- 6.- La edificabilidad máxima del conjunto del Plan Parcial será de 0.35 m²/m². (M² construido/M² suelo).
- 7.- La parcela mínima será de 800 m².
- 8.- La densidad máxima será de 75 viviendas por Ha.
- 9.- Las dotaciones se ajustarán como mínimo a las establecidas para este uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la L.S. (Reserva del suelo para dotaciones en Planes Parciales).

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL.

NORMA 34.-PRESCRIPCIONES PARA EL DESARROLLO DE PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE.(Continuación).

10.- Usos permitidos:

El uso previsto es esencialmente residencial, permitiéndose tan solo aquellos otros usos compatibles con este carácter residencial como: comercial, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias, esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

Suelo urbanizable industrial.

(Delimitado mediante el sector E).

- 1.- Superficie mínima de 5 Hectáreas, no dejando bajo ningún concepto porciones residuales de terrenos que no cumplan esta superficie mínima u otras prescripciones.
- 2.- Tener garantizado el acceso desde los viarios generales, de acuerdo con la legislación vigente.
- 3.- Características urbanísticas homogéneas.
- 4.- Perímetro delimitado por situaciones de planeamiento existentes por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las N.N.S.S. o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general de las N.N.S.S.
- 5.- Deberán ser urbanizados con arreglo a las Normas de Urbanización establecidas para el suelo urbanizable en estas N.N.S.S.
- 6.- La edificabilidad máxima del conjunto del Plan Parcial será de 0.50 m²/m². (M² construido/m² suelo).
- 7.- La parcela mínima será de 1.000 m².
- 8.- Las dotaciones se ajustarán como mínimo a las establecidas para este uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la L.S. (Reserva de suelo para dotaciones en Planes Parciales).
- 9.- Usos permitidos:
El uso previsto es esencialmente industrial, salvo que por tratarse de industrias calificadas en el Reglamento de Actividades molestas, peligrosas insalubres y nocivas, no guarden la distancia exigida a núcleo habitado.
Se permitirán así mismo los comercios relacionados con las industrias y servicios, como: bares y cafeterías.
Queda prohibido el uso residencial, salvedad de las viviendas destinadas a guardas o vigilantes que figuren como tal en la plantilla de la empresa industrial.

NORMA 35.- DE LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Realizadas las operaciones de planeamiento mediante los correspondientes Planes Parciales y complementadas con Estudios de Detalle si así lo exigieren los propios Planes Parciales, se llevará a cabo la gestión del suelo según las normas que para este tipo de suelo tenga previsto las N.N.S.S. y con la documentación y requisitos que exige para cada caso la L.S.

La ejecución de las determinaciones se llevará a cabo mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización en el caso de actuaciones relativas a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y análogos; y Proyectos Técnicos de obras o instalaciones en lo referente a estos casos, siempre cumpliendo las determinaciones y ordenanzas fijadas por el planeamiento en cada caso.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO IX.

DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO IX.

DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

NORMA 36.- DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. (Art.78.1.c.T.R. Ley R.S. y O.U.,Art.Primer Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable.)

Constituyen el suelo no urbanizable del T.M. de Vergel y quedan grafiados y delimitados como suelo no urbanizable en sus distintas categorías en los planos de las N.N.S.S.:

a)El dominio público natural hidráulico,de conformidad con su legislación reguladora.

b)Los terrenos que conforme a la estrategia adoptada por el planeamiento municipal y supramunicipal,están sujetos a un régimen específico de protección.

c)La totalidad de los terrenos no incluidos en la delimitación del suelo urbano ni en la delimitación de las zonas aptas para urbanizar.

NORMA 37.- ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Atendiendo a la Norma 20 de las presentes N.N.S.S.,a las determinaciones del Art.78.1.i.y al Art.17 del T.R. de la Ley R.S. y O.U.,y a los efectos de señalamiento y delimitación se califica el suelo no urbanizable en:

- 1.- Suelo no urbanizable agrícola y forestal.
- 2.- Suelo no urbanizable de protección especial.

En las presentes Normas quedarán perfectamente definidas las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

NORMA 38.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

A los efectos del Art.16 y Art.78.1.d del T.R.de la Ley de R.S. y O.U.,del Art.8 de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable,y a los efectos de preservar este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano,y atendiendo a las características propias del municipio de Vergel,se entenderá que no se forma núcleo de población,o núcleo urbano en suelo no urbanizable,cuando existiendo viviendas u otras edificaciones de las permitidas o autorizadas por la legislación vigente en suelo no urbanizable,se den conjuntamente las siguientes circunstancias:

- 19 Que la edificación en su caso autorizada,se encuentre emplazada en parcela igual o superior a 10.000 m2.
(Parcela mínima para cada actuación autorizada).
- 29 Que trazando una circunferencia con centro en la edificación, y radio 50 metros,dentro de su círculo no se supere la densidad de 2 viviendas (u otro tipo de edificación de las autorizadas),incluida la que se toma como centro para la traza de la circunferencia.
(Máximo 2 unid/círculo).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 39.- DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.(Art. 17 y Art.78.1.i. del T.R. de la Ley de R.S. y O.U.,Art.8 y Art.9 de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable.)

Los espacios delimitados en los planos de las N.N.S.S. y calificados como no urbanizables de protección especial, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.

Los propietarios en este tipo de suelo disponen de las facultades y estan sujetos al cumplimiento de los deberes relacionados en el Art.Sexto de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

En consecuencia y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, en cada una de las zonas específicas las normas de protección son:

- Monte Segaria (zona forestal) :

Queda prohibida la corta de arbolado y cualquier acción que pueda producir la destrucción o disminución de cualquier especie vegetal, excepto los aprovechamientos que autorice la Jefatura de Montes de ICONA.

Asimismo queda prohibido en esta zona extracción de gravas y arenas, movimientos de tierras ni explotación de canteras, etc...

Quedan igualmente prohibidos los carteles publicitarios, así como la utilización de grandes rocas y elementos relevantes con fines publicitarios, públicos o privados.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales de la zona y las edificaciones públicas propias de las zonas forestales que acondicionan el lugar para usos recreativos compatibles con el fin forestal y siempre siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente (Ley 2/1989 de la G.V. de Impacto ambiental, Ley 4/1992 de la G.V. sobre Suelo no urbanizable) e independientemente informe del MOPU según Norma.42., sin perjuicio de otros organismos afectados según la legislación vigente.

- Safari Park (Equipamiento de utilidad pública y social) :

El parque ecológico de explotación privada Safari Park, como una de las zonas emplazadas por su propia naturaleza en suelo no urbanizable, tiene una regulación específica por su uso. Su propia normativa lleva implícita medidas de protección, por la serie de animales salvajes al aire libre.

Independientemente de ello se observarán las siguientes medidas de protección:

- Queda prohibida la corta de arbolado y cualquier acción que pueda producir la destrucción o disminución de cualquier especie vegetal, excepto los aprovechamientos que autorice la Jefatura de Montes de ICONA.

- Cualquier actuación, desecación de terrenos, instalación o edificación deberá estar relacionada con la utilidad pública o interés social y tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente (Ley 2/1989 de la G.V. de Impacto ambiental, Ley 4/1992 de la G.V. sobre Suelo no urbanizable) e independientemente informe del MOPU según Norma.42., sin perjuicio de otros organismos afectados según la legislación vigente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 40.- LIMITACIONES A QUE ESTA SUJETO EL SUELO NO URBANIZABLE

(Art.15,16 y 17 del T.R. de la Ley de R.S. y O.U.,y Título II de la ley 4/1992 de la G.V. sobre el Suelo no urbanizable.)

Los propietarios de terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable estan sujetos al cumplimiento de deberes y se les reconoceran las facultades determinadas en los artículos cuarto,quinto y sexto de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable,la cual se relaciona como anexo en las presentes NN.SS. con el fin de facilitar la consulta a la normativa.

Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en las N.N.S.S. de Vergel están sujetos a las siguientes limitaciones.

1.- No podrán ser destinados a fines distintos del agrícola,forestal,ganadero,cinegético y en general,de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales,conforme a lo establecido en la legislación que los regule.

En consecuencia:

1.1.- No se podrán realizar otras construcciones que aquellas que guarden relación con los fines del apartado anterior ,agrícolas,forestales,cinegéticos y en general vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o a la legislación específica en su caso, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución,entretenimiento y servicio de las obras públicas.Sin embargo,podrán autorizarse por el procedimiento previsto en la legislación vigente,edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que justificadamente hayan de emplazarse en el medio rural,así como edificios aislados destinados a vivienda familiar,relacionados con los fines del apartado anterior en lugares en los que no exista posibilidad de formación de nucleo de población.

1.2.- Los tipos de construcciones definidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada,conforme a las normas que las N.N.S.S. de Vergel establezcan para cada caso quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2.- En las transferencias de propiedad,divisiones y segregaciones en suelo no urbanizable,no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.(*).

(*).- Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.Decreto 12-1-73 nº118/73 Presidencia.BOE 5 Febrero.TITULO III (Art.43 a 48).Régimen de Unidades mínimas de cultivo.

NORMA 41.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO NO URBANIZABLE :

La presente norma completa la normativa de usos,actividades y aprovechamientos que la legislación atribuye al suelo no urbanizable y fija las determinaciones bajo las cuales se ajustarán los tipos de edificaciones o instalaciones , que en su caso se pueden realizar o autorizar en suelo no urbanizable,que particularizando para cada caso son:

1.- OBRAS,INSTALACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS.

Sin perjuicio de la intervención de los Organismos afectados en la materia que se trate y por la legislación específica vigente,cual-

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

quier actuación de este tipo se registrá por las determinaciones del Art.Séptimo de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable,reflejada en el Anexo correspondiente en las presentes NN.SS.

2.- VIVIENDAS FAMILIARES:

Cumplir el trámite de autorización.

Procedimiento a seguir según el Art.Octavo de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable y la Norma42 de las presentes N.N.S.S.y cumplir las siguientes determinaciones:

- a.- Tener garantizado y resolver por si mismas:
 - Accesos viarios y comunicaciones.
 - Servicios de agua y potable.
 - Evacuación de residuos sólidos,líquidos y gaseosos,perfectamente depurados.
 - Dotación de energía.
- b.- Que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.
- c.- Parcela mínima 10.000 m2.
- d.- Ocupación máxima de parcela: 2 % de su superficie.
- e.- Separación a lindes y testeros:
 - Como mínimo 5 m. a lindes o testeros y 10 m. a los ejes de viales o caminos.
- f.- Altura máxima de cornisa: 7m..
- g.- Número de plantas: Dos como máximo , teniendo en cuenta que cualquier situación de semisótano saliente 1m. de la rasante del terreno (medido desde rasante a cara inferior del forjado),se contará como planta.
- h.- Posición y acabado de acorde a la condición aislada y rural de la vivienda.

3.- CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS GANADERA O FORESTAL.

Cumplir el trámite de autorización.

Procedimiento a seguir según el Art.Octavo de la Ley 4/1992 de la G.Valenciana sobre Suelo no urbanizable y la Norma42 de las presentes N.N.S.S.y cumplir las siguientes determinaciones independientemente de la legislación sectorial que sea de aplicación:

- a.- Tener garantizado y resolver por si mismas:
 - Accesos viarios y comunicaciones.
 - Servicios de agua de explotación (en su caso) y potable.
 - Evacuación de residuos sólidos,líquidos y gaseosos,perfectamente depurados.
 - Dotación de energía para sus instalaciones.
- b.- Caracter aislado sin posibilidad de formación de núcleo de población.
- c.- Parcela mínima 10.000 m2.
- d.- Edificabilidad neta máxima 0.2 m3/m2.
- e.- Altura máxima 10m.Salvo silos,depósitos etc...
- f.- Ocupación máxima del suelo 2 % sobre parcela neta.
- g.- Separación mínima a lides o testeros : 10m.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

4.- INSTALACIONES NECESARIAS PARA EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS FORESTALES O CINEGÉTICAS:

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola ganadera, forestal o cinegética cumplirán las determinaciones del Art. Doce de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre Suelo no urbanizable.

No obstante en el caso de requerir obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia regulada en el Art. 8.1. de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre Suelo no urbanizable y que se cumplan los requisitos urbanísticos del punto anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

5.- EXPLOTACION DE CANTERAS Y EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS.

La explotación de canteras y la extracción de áridos, en suelo no urbanizable podrá ser autorizada siempre que:

- a) No este prohibido expresamente por el planeamiento.
- b) Se cumplan las determinaciones exigidas por la legislación minera.
- c) Se obtenga una declaración favorable de impacto ambiental.
- d) Se cumplan todas las determinaciones exigidas por el Art. Trece de la Ley 4/1992 de la G. Valenciana sobre suelo no urbanizable.

6.- ACTIVIDADES DE SERVICIOS, VINCULADAS FUNCIONALMENTE A LAS CARRETERAS, AUTORIZADAS POR LA ORDENACION ESPECIFICA DE ESTAS.

Podrán autorizarse siempre que se cumplan las determinaciones del Art. Catorce de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre Suelo no urbanizable.

7.- INSTALACIONES O EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del punto 2. anterior.
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el Art. Veinte de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre el suelo no urbanizable.

Las presentes actividades se regularan y tramitarán de acuerdo con el Capítulo IV de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre el suelo no urbanizable.

NORMA 42.- LA AUTORIZACION PREVIA DE OTROS ORGANISMOS COMPETENTES PARA USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Cualquier actuación en suelo no urbanizable del Término Municipal de Vergel, está sujeta obligatoriamente a informe favorable previo del MOPU, sin perjuicio de la intervención de otros organismos competentes, en tanto se realice una modificación puntual del planeamiento, para señalar las reservas y normativa necesaria para el desdoblamiento de la CN-332.

Dicho informe versará sobre la posible afección de lo solicitado con las reservas que estime oportunas el MOPU.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

2.- Obras usos y aprovechamientos a que hace referencia el Art.8.1.de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre suelo no urbanizable

- a)Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano.
- b)Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c)Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- d)Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e)Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas. Así como en todo caso, estaciones de servicio de carburantes.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las actividades anteriores requerirá la autorización previa de éstas por la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la autorización de otros organismos competentes según la legislación vigente y siguiendo el siguiente procedimiento:

2.1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, referido a los planos de las N.N.S.S. de Vergel y en su caso a los Catastrales de rústica, a la misma escala que estos, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.
- d) Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

No se exige la presentación de proyecto, para tramitar la solicitud, cosa por otra parte lógica, para no producir gastos al solicitante, de algo que puede no autorizársele, sin embargo, es conveniente presentar un croquis detallado, con objeto de valorar la adecuación de la construcción que se pretende ejecutar a las determinaciones del planeamiento.

3.- Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario.

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del punto 2. anterior.
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el Art. Veinte de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre el suelo no urbanizable.

Las presentes actividades se regularan y tramitarán de acuerdo con el Capítulo IV de la Ley 4/1992 de la G.V. sobre el suelo no urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO X.

NORMAS DE PROTECCION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO X

NORMAS DE PROTECCION

NORMA 43.-AMBITO DE APLICACION.

Estas normas de protección serán de obligatoria observancia en:

- 1.-La formulación y contenido de los Catálogos.
- 2.-La formulación y contenido de los Planes Especiales.
- 3.-La formulación y contenido de los Planes Parciales.
- 4.-La formulación y contenido de los Estudios de Detalle.
- 5.-En el contenido de los Proyectos de Urbanización,Proyectos de Edificación y Proyectos de Instalaciones.
- 6.-Y en general en todos los documentos complementarios que en formulación o ejecución desarrollen las determinaciones de las N.N.S.S. de Vergel.

NORMA 44.-DE LAS NORMAS DE APLICACION DIRECTA Y DE LOS PROYECTOS SUJETOS A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Independientemente de las Normas de Protección que se dicten en las presentes N.N.S.S. de Vergel, hay que tener en cuenta las normas de aplicación directa, que vienen legisladas en los Arts.72,73,74 y 75 de la L.S. y desarrolladas en los Arts.98,99 y 100 del R.P. de la L.S., y que en cumplimiento del Art.98.3.R.P. tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Así mismo en virtud de la Ley 2/1989 de 3 de marzo, de la la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental, y a tenor del Art. Primero punto Dos, se establece un Anexo de la Ley en el que se relacionan los Proyectos sujetos a evaluación de Impacto ambiental.

En las presentes Normas se establece un ANEXO a las NN.SS. de Vergel, que constituye la citada Ley, con el fin de facilitar dicha relación de proyectos sujetos a impacto ambiental, contenido de los estudios de evaluación, tramitaciones, competencias, etc...

NORMA 45.-PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES.

1.-Autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales:

Cualquier actividad urbanística relacionada con estos elementos de la red de transportes, bien sea a nivel de planeamiento o a nivel de ejecución del mismo, se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 de Julio) de ámbito estatal y que en adelante denominaremos L.C. y a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991 de 27 de Marzo) en desarrollo de las carreteras de ámbito de la Comunidad Valenciana, que en adelante denominaremos L.C.C.V. y a lo que se legisle posteriormente en materia de Reglamentos de ambas leyes y de sus modificaciones; y en virtud de ambas leyes, a los efectos de protección se tiene:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 45.-PROTECCION DE LA RED DE TRASPORTES (Continuación).
RED ESTATAL:
a).-Art.21.L.C.:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de las mismas, desde la arista exterior de la explanación.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización del MOPU, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Art.38 de la Ley de Carreteras.

b).-Art.22.L.C.:

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida anteriormente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del MOPU sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Art.38 L.C.

En todo caso el MOPU podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

c).-La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del MOPU, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en Art.38 L.C.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, así mismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Art.39 L.C.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a 10 años.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 45.-PROTECCION DE LA RED DE TRASPORTES (Continuación).

d).-Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de en ningún caso derecho a indemnización.

No se considera a estos efectos, publicidad, los carteles informativos autorizados por el MOPU.

..e).-A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En tal caso las distancias de las edificaciones a la red viaria serán:

Autopistas, autovías y vías rápidas..(Estatales)...50 metros.
Resto de carreteras.(Estatales).....25 metros.

Medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima y perpendicularmente al eje de la misma.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

RED DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:

a).-Art.32.L.C.C.V. Zona de dominio público:

La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías.

La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluso los estacionamientos, así como para la previsión de ampliaciones.

En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá limitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas y tres en las restantes carreteras.

En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

b) Art.33.L.C.C.V. Zona de protección:

En los terrenos clasificados como urbanos la zona de protección podrá venir determinada por el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la misma.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 45.-PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES.(Continuación).

En defecto de plan o proyecto que señale esta zona o no la recoja en sus determinaciones, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **cincuenta metros en autopistas y autovías, venticinco metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y dieciocho metros en las restantes carreteras.**

En la zona de protección no se podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la Administración titular de la vía.

No se admite en la zona de protección la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones existentes en esta zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía, se admite puedan realizarse sin autorización previa, usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas. Sin perjuicio de que la administración titular pueda establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

2.-Viario municipal del Término de Vergel:

Independientemente del viario general indicado en el apartado precedente, se establece una red viaria municipal, indicada en los planos de las presentes normas, en el se darán las siguientes determinaciones tendentes a su protección:

No podrán realizarse nuevos cerramientos o márgenes hasta la distancia de 1 metro a partir de la arista exterior del talud, salvo expresa autorización del Ayuntamiento.

Las vallas metálicas o setos solo podrán autorizarse a partir de 1 metro del borde del camino actual.

Las edificaciones distarán como mínimo 10 metros del eje del camino.

El resto de caminos públicos, pecuarios, etc.. del Término Municipal, tendrán como mínimo las mismas normas de protección establecidas anteriormente, además de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

NORMA 46.-PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.ALTA TENSION.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1.968.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 46.-PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.(Continuación).

Edificios y construcciones a:

3,3 + U metros con un mínimo de 5 metros.

Bosques, arbolado y masas de arbolado a:

1,5 + U metros con un mínimo de 2 metros.

(U, tensión compuesta en K.V.)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

(Decreto del Ministerio de Industria de 20 de octubre de 1.966)

**NORMA 47.-PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS-VERTIDOS-ABASTECIMIENTOS.
DÉPURACION-ACUIFEROS.**

A los efectos de protección de los cauces públicos, se tendrán en cuenta La Ley de Aguas y los Reglamentos que la desarrollen, las disposiciones que en materia de protección tenga dictadas el Organismo de cuenca (C.H.J) y cuantas disposiciones se regulen en dicha materia.

Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

* Ley de aguas.(Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de aguas) Arts.84 a 103.

a).-Zona de protección:

Sin perjuicio de lo establecido en el art.6 de la L.A. sobre los 5m. de servidumbre y los 100m. de Policía de Aguas:

Se establece una zona de protección a lo largo de los cauces públicos, sean naturales o artificiales, consistente en dos franjas de 20 metros de anchas, medidas horizontalmente y perpendicularmente al recorrido del cauce, desde el borde, muro o talud natural del cauce.

En dicha zona no se podrán realizar edificaciones o instalaciones, vallados, muros u otros elementos que puedan entorpecer las labores de vigilancia y conservación, salvo las propias del mantenimiento del cauce y previa autorización del Organismo de cuenca, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En los casos que se realicen obras de encauzamiento, debidamente tramitadas y autorizadas por el Organismo de cuenca y sin perjuicio de otras competencias concurrentes, se permitirán distancias menores que en todo caso serán las permitidas para el tipo de suelo en que se hallen enclavadas.

b).-Vertidos a cauces públicos:

Quedan prohibidos los vertidos a los cauces, salvo autorización previa tramitada de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Los vertidos a cauces públicos se regularán de acuerdo con la Ley de Aguas y sus Reglamentos, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces, disposiciones del MOPU sobre vertidos, disposiciones del Organismo de cuenca y demás disposiciones concordantes, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

**NORMA 47.-PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS-VERTIDOS-ABASTECIMIENTOS.
DEPURACION-ACUIFEROS.(Continuación).**

c).-Protección de los acuíferos y abastecimientos :

La instalación de nuevas actividades que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales o industriales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado o puedan producir efluentes contaminantes en los acuíferos, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en la Ley de Aguas, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces, así como las condiciones de depuración y límites máximos de toxicidad permitidos según el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas y cuantas disposiciones se encuentren dictadas en materia de vertidos y medidas de protección por otros organismos (Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura, etc...).

El Ayuntamiento exigirá en el caso de las actividades ya establecidas la obligación de adaptar en su caso las instalaciones de vertidos residuales o industriales a la normativa vigente, y en caso de incumplimiento procederá a clausurarlas, prohibiendo los usos.

d).-Condiciones de los vertidos:

Queda prohibidos los vertidos directos a los cauces públicos y al subsuelo sin previa depuración y en su caso sin cumplir las condiciones requeridas para cada caso en particular, y en cualquiera de ellos sin la autorización pertinente.

Los vertidos que se realicen en suelo urbano o zonas urbanizadas se realizarán directamente al alcantarillado o a los colectores generales del Término Municipal con el fin de realizar una depuración controlada en las estaciones depuradoras municipales.

En las áreas rurales o no urbanizables, se podrán autorizar vertidos residuales o industriales previa depuración siempre que se cumpla la normativa vigente en la materia.

Igualmente se podrán autorizar para viviendas unifamiliares aisladas en el medio rural, fosas sépticas ejecutadas "in situ", siempre que cumplan las determinaciones de las NTE-ISD/1974. "Instalaciones de salubridad, depuración y vertido"; o prefabricadas tipo O.M.S. o similares que tengan probada su eficacia.

Quedan prohibidos los vertidos mediante pozos ciegos en los que no queden garantizados la decantación y degradación microbiana de las materias que reciban.

NORMA 48.-PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.
a).-Industrias o actividades peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias o actividades calificadas como peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con el Art.3 del Reglamento de Actividades (Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre de 1961. B.O. de 7 de diciembre), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a dos mil metros (2.000 m) a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Art.4 del mismo Reglamento).

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 48.-PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.(Continuación).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrán de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que la chimeneas, vehículos, instalaciones y demás elementos que puedan producir ruidos, humos, olores, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

b).-Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales:

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se registrará por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de junio de 1968 y cuantas disposiciones se encuentren vigentes en esta materia.

c).-Ruidos y vibraciones:

En los edificios y locales, públicos o privados en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, o instalaciones de aireación, refrigeración, calefacción o similares, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

A los efectos se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo y las potencias admitidas en el tipo de industrias compatibles con el uso residencial para cada caso.

d).-Actividades con riesgo de explosión o incendio:

Queda prohibida la instalación de actividades que exijan la utilización de materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda.

Las instalaciones o actividades destinadas al depósito de películas, petróleo o sus derivados, pirotécnicos, polvorines, estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades y demás reglamentos o legislación específica que les afecte.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de ubicación y características de las instalaciones a la O.M. de 23 de mayo de 1.961 y O.M. de 1 de diciembre de 1.964 del Ministerio de Industria.

Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el Art. 22 del Reglamento de Actividades, debiendo además cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos (R.D. 25 de Julio de 1.920) y Reglamento de Armas y Explosivos (D. 27 de diciembre de 1.946).

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se registrarán por la O.M. (BOE 10 de Abril de 1949) de 23 de febrero de 1.949 referente a "Instrucciones y reglamentos para la instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras." y por el Decreto 2.151/1.968 de 28 de noviembre referente al "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el Art. 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para baja tensión". Decreto 2.413/1.973 de 20 de septiembre.

(Sigue)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 48.-PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.(Continuación).**e).-Granjas y estercoleros:**

Sólo se podrán instalar este tipo de actividades en suelo no urbanizable, agrícola, debiendo distar como mínimo 1000 metros de las posibles viviendas circundantes. Le será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

f).-Basureros, vertidos residuos:

La eliminación de todo tipo de residuos se realizará por los medios que tiene contratados el Ayuntamiento de Vergel a vertedero controlado.

Se prohíbe la eliminación de residuos y vertidos a vertederos particulares e ilegales ni el uso de incineradores particulares con tal fin.

..g).-Cementerio municipal:

Las actividades relacionadas con el Cementerio Municipal, se regirán de acuerdo con el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria Decreto 2263/1974, de 20 de julio. (EC 1242/74).

NORMA 49.-PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE.**a).-Áreas específicas de protección especial:**

Se encuentran reguladas en estas Normas con las determinaciones aplicables a cada caso.

b).-Disposición general:

La Corporación Municipal no concederá licencia a los actos que tiendan a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación en el medio natural.

Toda actuación en la que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, con aplicación de la normativa vigente.

c).-Nuevo trazado y rectificación de viales:

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno o del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes deberán ser trazados y tratados en sus acabados de forma tal que alteren lo mínimo el paisaje.

En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaron sin uso, se levantará el firme y se repondrá la capa vegetal y la flora natural de la zona. Los proyectos de obra deberán incluir en su presupuesto pérdidas para este fin.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 49.-PROTECCION DEL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE.(Continuación)**d).-Extracciones de tierra vegetal,canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.**

Se prohíbe la extracción de tierra vegetal en suelo de uso agrícola,en tanto no se realice con motivo de obras o instalaciones.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los rios,pedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio,todo ello sin perjuicio de autorizaciones y competencias concurrentes.

Se prohíben las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto en las zonas de suelo no urbanizable de protección especial.En el resto de suelo no urbanizable,dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades,antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación,a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología,escorrentías, etc...,de la zona.

Las licencias que se concedan en su caso,se concederán condicionadas,y con los avales y garantías necesarias para que en el cese de sus explotaciones se restituya el paisaje natural,suprimiendo taludes inestables y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora en la medida pertinente en su caso de los predios circundantes.

e).-Repoblaciones forestales:

En las autorizaciones pertinentes en su caso que se concedan, simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento , se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca , con vistas a no romper el equilibrio ecológico y paisajístico de la zona.

f).-Anuncios y carteles:

Se estará a lo dispuesto en las Normas para el suelo no urbanizable de protección especial y lo legislado en la Ley de Carreteras (Ley 25/1.988) Estatales y Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1.991).

g).-Cementerios de vehículos:

Se valorará en la concesión de licencia en su caso,la localización y la influencia que pueda tener sobre el paisaje.Sin perjuicio de la autorización pertinente en materia de impacto ambiental.

Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y será obligatorio rodearlos con pantallas protectoras de arbolado.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

**NORMA 50.-PROTECCION DE LOS CONJUNTOS DE INTERES HISTORICO,ARTISTICO
EDIFICIOS CON CARACTER TIPICO O TRADICIONAL,DE MARCADO VA-
LOR AMBIENTAL,ETC.**

Los conjuntos o edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Artístico Nacional se regirán por cuantas determinaciones les sea de aplicación de la Ley del Patrimonio.

Se cumplirán así mismo las determinaciones y disposiciones de la Consellería de Cultura de la Comunidad Valenciana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en materia de conjuntos típico-ambientales, yacimientos arqueológicos que pudieran aparecer con motivo de realización de obras o instalaciones, edificios incluidos en los Catálogos de la Comunidad Valenciana, etc...

Independientemente de ello el Ayuntamiento realizará en el plazo de un año a contar de la aprobación definitiva de estas Normas, el Catálogo Municipal de Edificios Protegibles, y que en la actualidad se encuentra pendiente de modificaciones para su tramitación.

Dicho catálogo servirá de base para la redacción de unas Ordenanzas específicas para dichos edificios, así como para unas Normas de Protección específicas para los edificios catalogados, en las que se determinará la forma de intervención en los mismos.

Dichas Normas de Protección y Ordenanzas se redactarán como una modificación puntual de las N.N.S.S. de Vergel, sin que ello de motivo a revisión alguna.

Así mismo, se establece dentro del perímetro del casco urbano delimitado, un área de protección ambiental que abarca el casco urbano tradicional, con unas condiciones específicas de edificación, que vienen reseñadas en el correspondiente apartado de las ordenanzas para Suelo Urbano Manzana Densa. Núcleo Antiguo.

En tanto se redacte definitivamente el Catálogo, se declaran Bienes de Interés Cultural, y por lo tanto, cualquier actuación que se pretenda realizar sobre los mismos, deberá contar con la aprobación y el informe vinculante de la Consellería de Cultura, los siguientes elementos arquitectónicos o edificios:

- 1.-Edificio Torre (1520?). Situado en la C/San Cristobal 1.
Frente a la Iglesia.
- 2.-Edificio de la Iglesia (Siglo XVIII). Situado en Plaza de la Iglesia nº1.
- 3.-Edificio de vivienda.(Principio siglo XX). Situado en la C/Calvari nº 5 y recayente a la C/San Luis.
- 4.-Edificio de vivienda.(Primera mitad del XIX). Situado en la C/Colon nº2 (Calle la Parra).
- 5.-Muro de tapial (siglo XIII-XIV), junto al Río Girona adosado a edificación de la C/Almazara nº 13.
- 6.-Torre medieval (siglo XIII-XIV), situada en suelo no urbanizable, junto a la autopista A-7. Cerca cruce Camino Portelles y Camino Cremadella. Conocida como Torre del Blanc del Morell.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XI.

NORMAS DE URBANIZACION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XI

NORMAS DE URBANIZACION

NORMA 51.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria en todas las obras de infraestructura general del Término Municipal de Vergel y en los proyectos de urbanización que desarrollen las previsiones y mejoras del casco urbano.

Las obras de urbanización que se construyan en desarrollo de Planes Parciales, se harán de acuerdo con sus propias especificaciones, teniendo estas Normas de Urbanización el carácter de especificaciones mínimas en tales casos, debiendo establecer en sus propias ordenanzas los detalles a cumplir por el correspondiente Proyecto de Urbanización

NORMA 52.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que se efectúen las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Establecerán así mismo, las condiciones en que habrán de efectuarse las respectivas explotaciones y conservación de los servicios de suministro, especialmente las correspondientes a las acometidas de las distintas redes de servicio del área de planeamiento.

Estas condiciones tendrán carácter de normas complementarias a las presentes.

Deberá tenerse en cuenta que todas las normas que conciernen al capítulo de infraestructura, establecen las condiciones mínimas imprescindibles que la calidad y continuidad de los servicios de la zona urbanizada deban reunir, sin perjuicio de otras consideraciones de mayor exigencia.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito Provincial de Alicante, sus modificaciones y revisiones en tal caso.

Cuando afecten a la competencia de otros Organismos distintos al Ayuntamiento, reflejarán las determinaciones derivadas de los informes en su caso vinculantes de los mismos.

NORMA 53.- DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo los siguientes documentos, (sin perjuicio de los informes de otros Organismos competentes afectados: MOPU, COPUT, MEDIO AMBIENTE, C.H. JUCAR, etc):

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano, o zona a desarrollar.
- c) Cálculo y justificación de las soluciones adoptadas en cada uno de los servicios que desarrollen.
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios, mediciones y cuadros de precios.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 53.- DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
(Continuación).

- e) Planos detallados de las obras y los servicios.
- f) Pliego de condiciones económico-facultativas.

NORMA 54.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.
a.-Determinaciones generales:

El suministro se efectuará normalmente desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas.

Habrán de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y de las que impongan estas Normas, las propias del Ayuntamiento, como entidad suministradora.

En los casos de urbanizaciones suburbanas de tipo turístico, el suministro podrá ser autónomo, procedente de captación propia, para lo cual deberá justificarse la existencia de caudal suficiente mediante la presentación de documento, expedido por Organismo Oficial, que acredite la realización de aforos en época de estiaje y los resultados obtenidos.

Documento que acredite su inclusión en el Registro de Aguas (Art. 72.L.A.) del Organismo de Cuenca, así mismo que se encuentre autorizada la concesión y los términos de la misma.

Para aguas de consumo humano, documento que acredite su inclusión en el Registro Sanitario, que se encuentren realizadas las inspecciones, sistemas y planificación de control sanitario de las mismas.

Igualmente si las concesiones son a particulares, deberán estar autorizadas para suministro a terceros, y garantizar documentalmente la utilización en cesión durante el tiempo otorgado de concesión y sus posibles revisiones, todo ello con la autorización del Organismo de Cuenca, y sin perjuicio de lo legislado en dicha materia en la L.A. y sus Reglamentos.

En los casos de urbanizaciones que se suministren de agua potable de la red general de la población, y utilicen captaciones propias para la red de riegos y contra incendios, deberán incluir en sus proyectos de urbanización, redes independientes para cada servicio, sin que en ningún momento pueda producirse mezcla de aguas.

Será obligatorio la inclusión de una red contra incendios en las nuevas áreas residenciales.

b.-Dotaciones:

En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán en el cálculo las siguientes dotaciones, como mínimas, sin perjuicio de que previa justificación se adopten mayores:

Usos residenciales	200 l/Hab./dia.
Uso industrial ligero y artesanal	15 m ³ /Ha. /dia.
Uso industrial de tipo medio	25 m ³ /Ha. /dia.

A efectos industriales, las cifras se considerarán como indicativas, ya que la demanda es altamente variable según los tipos de implantación.

No se incluyen previsiones para riego, instalaciones contra incendios, las cuales deberán incrementarse en los proyectos definitivos sobre las cifras indicadas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

c.-Depósitos de distribución:

En el caso de conexión a una red general de agua potable con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o algibes con una capacidad no inferior al volumen que necesita para el día de máximo consumo.

Cuando la garantía de servicio de la red no sea suficiente se prescribirá una capacidad de almacenamiento comprendida entre uno y tres días de máximo consumo.

Cuando el suministro de agua potable no proceda de una red general, los depósitos o algibes deberán tener la capacidad precisa para atender las necesidades de consumo durante cinco días, como mínimo.

Deberá disponerse, bien de dos depósitos, o bien de un depósito único dividido en dos cámaras iguales, independientes e intercomunicadas, en previsión de averías y para atender a las operaciones de limpieza, como mínimo.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el sector con la presión necesaria se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría de otro depósito regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático.

NORMA 55.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe proveerse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es 2.5 veces el medio.

La forma de la red se adecuará a la estructura del núcleo, procurando adoptar el sistema reticulado. Se considerará a efectos de cálculo de diámetro, un consumo máximo instantáneo de 2.5 veces el medio.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a las bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

El nivel piezométrico mínimo, deberá proporcionar una carga de 10 m.c.a. (1 atm.) sobre los puntos más altos de utilización, salvo casos especiales.

El diámetro interior mínimo a emplear será de 60 mm. en los ramales de distribución.

Los materiales a usar en las conducciones se adaptarán a los sancionados como válidos por la práctica, Reglamento de Instalaciones de aguas potables, NTE-ABASTECIMIENTO DE AGUAS, y las propias del Ayuntamiento como entidad suministradora de aguas potables.

NORMA 56.- SANEAMIENTO.

Las áreas de suelo clasificadas como suelo urbano o urbanizable efectuarán su saneamiento mediante alcantarillado y depuración en estación depuradora colectiva, efectuándose el vertido en puntos favorables y localizados.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 56.- SANEAMIENTO.(Continuación).

En suelo no urbanizable la selección del sistema de saneamiento en cada caso dependerá del uso y de las características de permeabilidad del suelo, habiéndose dado normas a seguir en las Normas de Protección.

NORMA 57.- RED DE SANEAMIENTO.**a.-Red General,colectores:**

Cuenta el Ayuntamiento de Vergel con dos colectores de tubería de hormigón de 80 cm. de diámetro,calculadas como un sistema unitario y que desembocan en sendas depuradoras.

b.-Red de alcantarillado;ramales:

Los proyectos del alcantarillado se resolverán de acuerdo a la NTE-ISA 73 Instalaciones de Salubridad y Alcantarillado del Ministerio de la Vivienda (MOPU).

El caudal de aguas residuales a tener en cuenta en los cálculos de saneamiento será el mínimo previsto para la dotación de agua , con excepción de la estimada para riego.El caudal de aguas pluviales se hallará en función de la precipitación media en la localidad y del área de vertido afectada reducida ésta en el coeficiente de escorrentía correspondiente.

c.-Acometidas:

Los proyectos de urbanización proveerán en cada caso las acometidas particulares a las parcelas.

NORMA 58.- DEPURACION Y VERTIDO.

La depuración de las aguas residuales,se efectuará en cualquier caso de conformidad con lo dispuesto en la NTE-ISD 74.Instalaciones de Salubridad,Depuración y Vertido del M.V.(MOPU).

En ningún caso se permitirá el vertido directo de afluentes a cauces secos o barrancos,salvo oportuna concesión del M.O.P.U.sin perjuicio a otros organismos concurrentes y en todo caso salvo previa justificación.

NORMA 59.- ALUMBRADO PUBLICO.

Para la redacción del proyecto,se tendrá en cuenta toda la Normativa vigente y las recomendaciones dictadas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El nivel de iluminación,y el coeficiente de uniformidad,se fijará en cada caso,de acuerdo con las características que concurren en el entorno de la zona a iluminar.

A efectos de unificación de criterios se establece, como media, los siguientes índices:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 59.- ALUMBRADO PUBLICO.(Continuación).

Tipo de vía	Iluminación	Uniformidad
Vías de penetración.....	10 lux.	0,40
Vías distribuidoras.....	10 lux.	0,40
Vías de servicio.....	5 lux.	0,25
Vías comerc. con tráfico..	15 lux.	0,40
Vías comerc. sin tráfico..	10 lux.	0,30
Vías industriales.....	10 lux.	0,30
Plazas de circulación.....	15 lux.	0,40
Paseos.....	5 lux.	0,30
Sendas.....	4 lux.	0,15

La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante una adecuada selección y disposición de las luminarias.

En el proyecto deberán tenerse en cuenta y justificarse los factores de eficacia del sistema elegido y la economía del mantenimiento del mismo.

NORMA 60.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Las previsiones de potencia para zonas residenciales o conjuntos de viviendas se establecen en función de los grados de electrificación de la instrucción MI-BT 0.10. según el siguiente cuadro de dotaciones:

Grado de electrificación	Potencia contratada	Previsión Potencia
Mínima	... 3.000 W.	... 0,7 (0,4) Kw/Hab.
Media	... 5.000 W.	... 1,0 (0,7) Kw/Hab.
Elevada	... 8.000 W.	... 1,3 (1,0) Kw/Hab.
Especial I	... 18.000 W.	... 1,8 Kw/Hab.
Especial II	... 25.000 W.	... 2,5 Kw/Hab.

Las previsiones indicadas son válidas para un mínimo de 100 hab. o 25 viviendas. Incluyen los factores de demanda y simultaneidad.

Los primeros valores incluyen la potencia correspondiente para funcionamiento de aparatos elevadores, alumbrado, bombas hidroneumáticas y demás servicios comunes de edificios colectivos.

en edificios pequeños o unifamiliares pueden adoptarse los valores entre paréntesis.

La dotación mínima para alojamiento turístico o urbanizaciones de análogo carácter será de 1,0 Kw/hab. (Art. 59 D.3787/1970 de Información y Turismo sobre requisitos mínimos de infraestructura), lo cual corresponde al grado de electrificación elevado, según la referida instrucción.

En las zonas industriales, la relación potencia-superficie oscila entre amplios límites a efectos de estimación por lo que será importante deducir las proporciones de industria en los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable industrial. No obstante se propone como valor orientativo la dotación de 250 Kw/hab.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 61.- TENDIDO DE LINEAS.

El tendido y modificación de líneas de alta tensión se efectuará según lo previsto en el art. 35 del Reglamento Técnico de Líneas de Alta Tensión (D.3.151/1968, de 28 de Noviembre, Ministerio de Industria) y en su consecuencia:

- a) El tendido será subterráneo en todas las áreas de suelo urbano, salvo en zonas industriales, donde podrá autorizarse el tendido aéreo.
- b) En suelo no urbanizable el tendido será indistintamente aéreo o subterráneo, teniendo en cuenta, en su caso, las prescripciones de seguridad reglamentarias.

Las redes de distribución de baja tensión serán siempre subterráneas, cumpliendo las instrucciones MI-BT 003 y 006 sobre seguridad. La traza de las mismas seguirá el esquema de las calles y espacios libres, etc., y de no existir dificultades para ello se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

NORMA 62.- RED VIARIA.**a.-Condiciones de trazado:**

Se considera que las vías deben cumplir las normas de trazado, firmes, obras de fábrica, etc..., oficiales de la Dirección General de Carreteras y que las intersecciones y enlaces deben cumplir lo indicado en las recomendaciones para el proyecto de intersecciones y enlaces del citado organismo.

Se proyectarán de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad del tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial en cada caso.

Queda expresamente prohibida la incorporación de carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

b.-Firmes y pavimentos:

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:

- 1.-La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico (ligero o pesado) que ha de soportar.
- 2.-La naturaleza del terreno de cimentación.
- 3.-Las condiciones climáticas.
- 4.-Los recursos disponibles en la zona de situación.

Se exigirá como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes el aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos.

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 62.- RED VIARIA.(Continuación).

Deberá justificarse, en todo caso, el tipo y espesor del firme adoptado.

Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas, calzadas, arcenes, sendas peatonales, etc..., como medida de seguridad y aspecto estético.

En el tratamiento de las sendas peatonales y aceras se recomienda cuidar el aspecto ambiental utilizando superficies de calidad natural, o similar artificial.

NORMA 63.- OTROS SERVICIOS.

En caso de preverse en suelo urbanizable otros servicios no considerados en estas normas, como gas, teléfono, etc., deberán especificarse en el mismo las condiciones a que habrán de ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte de la urbanización.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XII.

GESTION DEL SUELO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

CAPITULO XII

GESTION DEL SUELO

NORMA 64.-AREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y UNIDADES DE EJECUCION.(Art.30 y 31 L.RRUVS-Ley 8-90).

Suelo urbano:

Por aplicación de la Disposición Adicional Primera,punto 3.de la Ley 8/1990 de 25 de Julio,en el municipio de Vergel,en suelo urbano no se delimitarán áreas de reparto y consecuentemente no se calcula el aprovechamiento tipo.

Sin embargo con el fin de gestionar la justa distribución de beneficios y cargas,así como las cesiones de obligado cumplimiento,se delimitan en suelo urbano dos unidades de ejecución,denominadas UE1 y UE2,señaladas en los correspondientes planos de ordenación.

....Suelo urbanizable:

Las presentes NN.SS.de Vergel,delimitan para la totalidad del suelo urbanizable áreas de reparto de cargas y beneficios,de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

Se establecen varias áreas de reparto en función de los plazos de ejecución y prioridades estimadas,de manera que los sectores incluidos en los mismos plazos de ejecución y los sistemas generales adscritos a los mismos integren una sola área de reparto.

Dentro de cada área de reparto se delimitarán unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie ,conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

NORMA 65.-APROVECHAMIENTO TIPO.(Art.32,34 y 35 Ley 8/1990).

Para cada área de reparto las presentes NN.SS. de Vergel,definen el aprovechamiento tipo respectivo,cuyo cálculo se ha realizado en la forma que se señala en los Art.34 y 35 de la Ley 8/1990.

Los Planes Parciales que se formulen,respetando la ponderación fijada por las NN.SS. de Vergel para las zonas que incluyan,establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan,con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

NORMA 66.-APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.(Art.37,38 y 39 Ley 8/1990).

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca será el señalado en la Norma 24.punto 2. de las presentes NN.SS.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 67.-OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.(Art.57 y 58 Ley 8/1990).

1.-Sistema de obtención:

Suelo urbano:

Los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán por expropiación

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación.

Suelo urbanizable:

Al estar incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto por expropiación.

2.-Procedimiento:

La expropiación de los sistemas generales y dotaciones de carácter local a que se refiere el punto anterior, se llevará a cabo cumpliendo las determinaciones del Art.58 de la Ley 8/1990.

NORMA 68.-VALORACIONES.

A los efectos de gestión del suelo, las valoraciones, se realizarán de acuerdo con el Título II Valoraciones de la Ley 8/1990, en virtud de la Disposición Adicional Primera.3 de la mencionada Ley.

NORMA 69.- SISTEMAS DE ACTUACION.

a.-Suelo urbano:

En unidades de ejecución de gestión privada, el sistema será el de compensación.

En los casos previstos por la legislación urbanística, (Por incumplimiento de plazos, incumplimiento de deberes urbanísticos, etc...), el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por uno de gestión pública.

Cuando el desarrollo de las actividades urbanísticas se realice mediante gestión pública, el sistema de actuación a emplear en suelo urbano será el de cooperación.

Se empleará el sistema de expropiación en cumplimiento del supuesto previsto en el Reglamento de Gestión de la L.S. Art. (194.a) esto es:

"Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano."

b.-Áreas aptas para la urbanización:

El sistema de actuación en suelo urbanizable, se determinará en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle.

Independientemente será de aplicación el Art. 195 del Reglamento de Gestión de la L.S., esto es:

(Sigue...)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

"El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión de la L.S., podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo."

La expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para las actuaciones aisladas en suelo urbano, se realizará de acuerdo con los Arts. 197 a 212 del R.G. de la Ley del Suelo y las determinaciones de la Ley 8/1990.

NORMA 70.- DEL SISTEMA DE COOPERACION (Art. 186 a 193 R.G.L.S.).

Establecido el sistema de cooperación las determinaciones a cumplir serán las siguientes:

- 1.-Se tendrá que delimitar el polígono o unidad de ejecución de acuerdo con las determinaciones y procedimiento de los Arts. 36 a 38 del R.G. de la Ley del Suelo.
- 2.-Los propietarios del polígono o unidad de ejecución delimitada aportan el suelo de cesión obligatoria, y la administración ejecuta las obras de urbanización.
- 3.-Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados en la proporción prevista en el Art. 188 R.G. L.S.
- 4.-La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, según las determinaciones y procedimiento establecido en Arts. 71 a 151 R.G. de la L.S., salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el R.G. de la L.S.
- 5.-No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de ejecución, cuando aquella sea procedente.
Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener el beneficio de aplazamiento o fraccionamiento de cuotas según se establece en el Art. 190 del R.G. de la L.S.
- 6.-Los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de ejecución podrán constituir asociaciones administrativas de cooperación con la finalidad y los procedimientos previstos en los Arts. 191, 192 y 193 del R.G. de la L.S.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VERGEL

NORMA 71.- REPARCELACIONES, PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS.**a.-Reparcelación voluntaria: (Art.115. R.G. de la L.S.)**

Cuando la propuesta de reparcelación, sea efectuada por los propietarios afectados y una vez formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante 15 días e informada por los servicios municipales correspondientes.

Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando con la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo aprobatorio.

b.-Reparcelación simplemente económica: (Art. 116 R.G. de la L.S.)

Cuando en aplicación de lo dispuesto en los Arts.125,2 de la L.S y 74 del Reglamento de Gestión, la reparcelación deba limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan a los afectados, se aplicarán las reglas descritas en el Art. 116 del R.G. de la L.S. como procedimiento abreviado.

c.-Normalización de fincas: (Art. 117 al 121 R.G. de la L.S.)

El procedimiento regulado en este apartado se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

c.1.-Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.

c.2.-Podrá realizarse por manzanas completas o parte de ellas.

Las determinaciones y procedimiento a seguir será el de los Art. 118, 119, 120 y 121 del R.G. de la Ley del Suelo.

Es un procedimiento adecuado para la actuación en suelo urbano con manzanas consolidadas y restos pendientes de edificación, y en las que se cumplan las determinaciones del Art. 117 R.G. de la L.S.