



INFORME TECNICO.

AREA	OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
SECCION	UNIDAD DE URBANISMO Y EDIFICACION
NUMERO DE EXPEDIENTE	FECHA 20-01-2.007 nº reg 473
INTERESADO	SERRAGEST EN REPRESENTACION DE UTE
EMPLAZAMIENTO	LUSEJA-ARO
OBJETO	C./ LA FALAGUERA 8 Y 10 INFORME URBANÍSTICO.

Informe urbanístico de las parcelas con referencias catastrales 1069002YJ2916G0001AF y 1069001YJ2916G0001WF sitas en c./ La Falaguera 8 y 10 respectivamente.

PARCELA SITA EN C./ LA FALAGUERA 10

Según la documentación obrante en este ayuntamiento la parcela se encuentra en suelo urbano, en el sector calificado como SU3- Edificación Abierta de Baja Densidad, según N.N.S.S. del Planeamiento de Serra aprobadas definitivamente el 27 de Septiembre de 1990.

Será de obligado cumplimiento las NNSS del planeamiento y en particular el artículo 130 de las presentes normas en relación con la calificación del tipo de suelo urbano.

Artículo 130. Sector SU3 - Edificación abierta de baja densidad

1. En el sector SU3 - Edificación abierta de baja densidad la superficie total edificada será, como máximo, de 0, 5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela edificable.
2. La separación a límites de parcela de la superficie edificada será como mínimo de tres metros.
3. La separación a otras edificaciones deberá de preservar la existencia de elementos adecuados de soleamiento, y será en todo caso superior a la mitad de la altura del edificio. A efectos de la aplicación de este apartado se entenderá por un único edificio el conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.
4. La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
5. El número máximo de plantas será de dos incluida la baja.
6. El 50% de la parcela edificable quedará libre de la edificación. En dicha superficie libre se admite la existencia de instalaciones que no tengan el concepto de edificación al servicio privado del / de los propietarios de la edificación.
7. Siempre y cuando no quede dañada la calidad del paisaje, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional a las indicadas en el apartado 5, siempre que tenga una superficie inferior al 25% de la superficie edificada y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie ocupada mediante esta disposición no supondrá un incremento respecto al aprovechamiento máximo permitido, sino que se computará a efectos de obtener la total, lo cual significa que la superficie a repartir entre las otras dos plantas deberá ser inferior.
8. Se admiten sótanos y semisótanos destinados a garaje o a usos análogos.
9. Los cerramientos a vías públicas y a parcelas colindantes se adecuarán a lo prescrito en el apartado 9 del artículo 129 (Los cerramientos que separen la parcela de los espacios públicos podrán ser opacos hasta la altura de un metro. El resto de la altura (que en ningún caso podrá ser superior a dos metros y medio) deberá de ser transparente. Podrán autorizarse cerramientos opacos de altura superior a un metro siempre que estén constituidos en base a elementos de arbolado o de vegetación en general y no resulte dañada la percepción del paisaje urbano o rural desde la vía pública. Los cerramientos que separen la parcela de otras colindantes que no serán de altura superior a los dos metros y medio, podrán ser totalmente opacos).
10. La parcela mínima edificable será de 400 m2 y la fachada mínima de 10 metros.
11. Cada parcela edificable podrá destinarse a una o más viviendas, respetándose en todo caso los límites de aprovechamiento establecidos en los puntos anteriores. En el caso de que se destine a más de una vivienda (edificaciones unifamiliares adosadas) la superficie libre de edificación podrá destinarse total o parcialmente a servicios e instalaciones comunes a la totalidad de las viviendas.
12. El uso preferente del sector SU3 - Edificación abierta de baja densidad es el residencial. No obstante, y siempre que quede garantizada la conservación de un nivel aceptable de calidad ambiental se admitirán los siguientes usos:
 - a) Almacenes tipos A y B
 - b) Asistencial
 - c) Comercial tipos A y B
 - d) Deportivo
 - e) Docente
 - f) Garajes
 - g) Hotelero
 - h) Industrial tipo A



j) Locales de espectáculo tipo A

k) Oficinas de tipo A

l) Religioso

m) Salas de reunión

n) Servicios administrativos

o) Socio cultural

En todo caso dichos usos quedarán limitados a las prescripciones contenidas en los artículos 79 a 96 de las presentes Normas. Se prohíben expresamente los usos no señalados en la lista precedente.

Ordenanza de protección del relieve y del arbolado.

La aplicación de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Serra por parte de la Oficina Técnica en el procedimiento de otorgamiento de licencias municipales de obra ha puesto de manifiesto determinadas vacíos en el campo del cómputo de la edificabilidad que requerirían el establecimiento de unos Criterios de Interpretación que de forma estable vinieran a disipar las dudas más frecuentes, de conformidad con los sostenidos en la práctica habitual de las instituciones reguladoras de la actividad profesional arquitectónica e inmobiliaria

En segundo lugar, ciertos aspectos normativos, como la fijación de la edificabilidad sobre la rasante en parcelas de fuerte pendiente, como tan frecuente resulta en el municipio de Serra, han dado lugar a algunas soluciones urbano-arquitectónicas que, como la construcción de muros de contención de tierras de gran altura, los desmontes de gran volumen que dejan cortes de terreno de considerable elevación, así como las estructuras auxiliares exentas, tendentes todas ellas a situar el plano de asiento de las edificaciones a una cierta cota, pero que son contrarias a la adaptación al ambiente en que se sitúan tal como reclama la vigente ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en su artículo 8, Normas de aplicación directa, apartado 3:

"No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión."

Por ultimo, el territorio ordenado por las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito Municipal de Serra se encuentra en su mayor parte poblado por abundante masa arbórea en la que predomina el *Pinus Halepensis* y su sotobosque asociado en mayor o menor medida antropizadas pero que sin duda laguna cualifican el paisaje de la población. Su protección es hoy un imperativo ciudadano y legal toda vez que la Ley de Ordenación de Territorio y de Protección del Paisaje así lo establece. La presente ordenanza establece la obligación de mantenimiento del arbolado en condiciones, la preceptiva autorización para su tala y todo tipo de tareas de mantenimiento o explotación, así como la de reposición de elementos que hayan de ser eliminados.

A la vista todo ello se propone a la consideración municipal la aprobación de los siguiente Ordenanza Municipal de Protección del Relieve y del Paisaje de Serra.

Artículo 1º Protección del relieve

Con el fin de proteger el relieve se autorizará:

1. La construcción de muros de contención de tierras de altura no superior a una planta edificable, que tengan como finalidad la obtención de un plano de cota sobre el que asentar la edificación autorizada por el planeamiento.
2. La construcción de estructuras auxiliares de no más de una planta de altura que tengan como finalidad obtener un plano de asiento de la edificación autorizada por el planeamiento
3. Los desmontes de terreno de altura no superior a una planta edificable que tengan como finalidad obtener un plano de asiento de la edificación autorizada por el planeamiento

Artículo 2º Cálculo de la edificabilidad

A los efectos del cómputo de superficies construidas y su conversión en Edificabilidad se considerarán:

1. Computables al 100 % las superficies cerradas en todo su perímetro, cualquiera que sea su uso y planta de ubicación, así como las superficies cerradas por tres lados y cubiertas.
2. Computables al 50 % las superficies cubiertas y no cerradas en tres de sus lados al menos.
3. No computarán como superficie construida aquellos cuerpos utilizables no cubiertos o con cubierta sin protección contra la lluvia.

Artículo 3º Protección del arbolado

Corresponde al propietario de los terrenos en los que existan árboles, su adecuado mantenimiento tanto fitosanitario como de limpieza y ornato público.

La tala de árboles requerirá la oportuna autorización del Ayuntamiento. Cuando esta se vaya a producir en el marco de una obra de edificación, la autorización se entenderá incluida en la licencia de obras correspondiente. El peticionario de cualquier obra de edificación en parcelas con presencia de masa arbórea, estará obligado a incorporar como documentación al proyecto de obras la descripción y situación de los elementos arbóreos existentes en la parcela y la afectación que sobre ellos supone la construcción que se pretende realizar.

Igualmente, deberá aportar propuesta de establecimiento de las medidas paliativas siguientes, a ejecutar bajo la supervisión técnica municipal:

1. Cuando la ejecución de la obra implique la tala de algún árbol, el promotor vendrá obligado a su replantación o a la plantación de idéntica cantidad de los eliminados y de idéntico porte en la misma parcela. En caso que no existan ejemplares de idéntico porte disponibles, se plantará una cantidad equivalente al triple de los talados.

2. Cuando dicha medida afecte a un número de árboles tal que impida la nueva plantación en las parcelas resultantes, los árboles que racionalmente no tengan cabida en ellas, serán plantados o replantados en la zona verde, espacio natural protegido o degradado de titularidad municipal que señale el Ayuntamiento de Serra.

En este último caso se plantarán preferentemente, quedando sujeto a la aprobación definitiva por parte de los servicios técnicos municipales, los elementos vegetales autóctonos siguientes:

Árboles: *Ceratonia Siliqua*, *Olea Europea*, *Pinus Halepensis*, *Pinus Pinaster*, *Pinus Pinea*, *Quercus Ilex*, *Quercus Suber*, *Robinia Pseudoacacia*.

Arbustos: *Arbutus unedo*, *Chamaerops humilis*, *Cistus salvifolius*, *Ilex aquifolium*, *Pistacia lentiscus*, *Quercus coccifera*, *Rosmarinus officinalis*, *Salvia officinalis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Ulex parviflorus*, *Thymus vulgaris*.

Los promotores de cualquier género de proyectos de ordenación urbanística procurarán, en el diseño de la ordenación, el máximo respeto al elemento arbóreo existente. En el caso de que se trate de especies trasplantables (algarrobos, olivos, palmeras, etc.) se pondrán a disposición del Ayuntamiento para que sean plantados en zonas verdes de titularidad municipal, siendo a cargo del promotor los gastos de poda, preparación, traslado y replantación.

Artículo 6º Incumplimiento de la Ordenanza

El incumplimiento de esta Ordenanza estará sujeto al régimen de sanciones previsto en la normativa Urbanística de acuerdo con los valores de reposición que establezca la Oficina Técnica.

PARCELA SITA EN C./ LA FALAGUERA 8

Según la documentación obrante en este ayuntamiento la parcela se encuentra parte en suelo urbano, en el sector calificado como SU3- Edificación Abierta de Baja Densidad y parte en la Unidad de Actuación número 4, según N.N.S.S. del Planeamiento de Serra aprobadas definitivamente el 27 de Septiembre de 1990.

Será de obligado cumplimiento las NNSS del planeamiento y en particular los artículos 130, 136, 138, 139, 140, 141 y 142 de las presentes normas en relación con la calificación del tipo de suelo urbano.

Artículo 136. Delimitación de unidades de actuación en suelo urbano

Para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las presentes Normas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se establecen las siguientes Unidades de Actuación:

Unidad de Actuación 1. Baix La Torre

Unidad de Actuación 2. La Tollinera

Unidad de Actuación 3. Deula

Unidad de Actuación 4. Puntal de Les Forques (Este)

Unidad de Actuación 5. Puntal de Les Forques (Oeste)

Unidad de Actuación 6. La Travesseta

La delimitación de las citadas unidades de actuación es la que se señala en el documento Planos. Las variaciones futuras de tal delimitación se ajustarán a lo estipulado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 138. Usos e intensidades de uso en las unidades de actuación

Las Unidades de Actuación número uno y dos se integran en el sector SU1-Edificación entre medianeras. La

Unidades de Actuación número cuatro y cinco se integra en el sector SU3-Edificación abierta de baja densidad.

En las Unidades de Actuación números 3 y 6 parte se corresponde con el sector SU1-Edificación entre medianeras y parte con el sector SU3-Edificación abierta de baja densidad.

Los usos en las restantes unidades de actuación son los que se detallan en el documento Planos.

Artículo 139. Aprovechamiento urbanístico en las unidades de actuación

La totalidad de propietarios de suelo incluido en una unidad de actuación tienen derecho a un mismo aprovechamiento urbanístico, con independencia de la calificación concreta de su parcela antes de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Las parcelas de propiedad municipal gozarán, a estos efectos, de los mismos derechos y cargas que las de los particulares.

Artículo 140. Cargas en las unidades de actuación

El conjunto de propietarios del suelo de una unidad de actuación deberá de hacer frente a las siguientes cargas:

1. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, la cesión del suelo ocupado por la red viaria, sistema de espacios libres y zonas verdes y equipamientos englobados en la unidad de actuación.

2. De acuerdo con los artículos 58, 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, la ejecución de la red viaria, de las redes de abastecimiento y evacuación de aguas residuales (en el caso de que no estuvieran completadas previamente) y el acondicionamiento de las zonas verdes.

Artículo 141. Cesiones de suelo en las unidades de actuación

Para asegurar la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del proceso de urbanización, el total de las superficies a ceder en cada una de las unidades de actuación a las que hace referencia el artículo anterior se establecen uniformemente en función del aprovechamiento urbanístico de la siguiente forma:

1. En las unidades de actuación uno, tres, cinco y seis los viales y espacios libres grafiados en el documento de Planos.

2. En la unidad de actuación 2 las cesiones serán como mínimo los estandares que establece el anexo del Reglamento de Planeamiento.

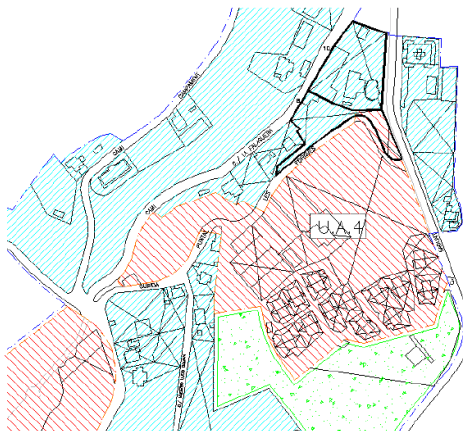
3. En la unidad de actuación cuatro, el diez por ciento de la superficie total, con destino a zona verde, además de la superficie de viales.

4. La ubicación de las superficies a ceder en los casos de las unidades de actuación dos y cuatro será la que se derive de la ordenación establecida por los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 142. Sistema de gestión para el desarrollo de las unidades de actuación

Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de compensación. La determinación del sistema de gestión podrá ser modificada de acuerdo con lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Gestión Urbanística.

PLANO DE SITUACION



Lo que informo a los efectos oportunos.

En Serra a 12 de noviembre de 2.012.

Encarna Alcaide
Arquitecto Técnico Municipal.