

PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 26 ABR 2012

05035229-02-12

1/2

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MEMORIA JUSTIFICATIVA

TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE SANET Y NEGRALS. Tomo-II Memoria Justificativa.

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 3/02/2012

El presente Texto Refundido incorpora todas las modificaciones introducidas durante la tramitación del Plan, más las que se derivan de los acuerdos remitidos por la C.T.U de fecha 1 de marzo de 2011 y de fecha 24 de octubre de 2011.

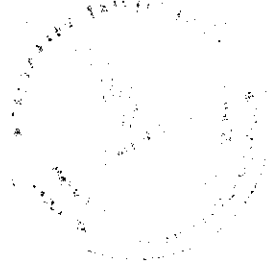
El presente Tomo-II: Memoria Justificativa, consta de 77 páginas selladas con el sello de la Corporación, y rubricadas, por el Secretario del Ayuntamiento.

En Sanet y Negral, a 1 de febrero de 2012



11-20-85 18000

11-20-85 18000



ÍNDICE

0. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN SANET Y NEGRALS.

1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

- 1.1.1. El modelo Territorial.
- 1.1.2. Estrategia de desarrollo del Plan General propuesto.
- 1.1.3. Adecuación del modelo territorial propuesto a los planes de acción territorial.
- 1.1.4. Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes
- 1.1.5. Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana u Ocupación del Territorio (DEUT).
- 1.1.6. Información estadística de la ordenación
- 1.1.7. Cálculo de la población potencial del plan
- 1.1.8. Justificación de la suficiencia de la ordenación para la evolución urbana previsible
- 1.1.9. Justificación de la red primaria estructural de dotaciones públicas
- 1.1.10. Justificación de otras determinaciones de la ordenación estructural.

1.2. La clasificación del suelo. Criterios de clasificación.

- 1.2.1. El suelo Urbano
- 1.2.2. El suelo Urbanizable
- 1.2.3. El suelo No Urbanizable
- 1.2.4. Resumen de superficies. Cuadros comparativos

1.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística

1.4. Ordenación del suelo no urbanizable.

1.5. Delimitación de sectores. Criterios de sectorización

1.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

1.7. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

- 1.7.1. En Suelo Urbano
- 1.7.2. En Suelo Urbanizable



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.8. Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general.

1.9. Los centros cívicos.

1.10 Red primaria de dotaciones públicas.

2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

2.1. USOS PORMENORIZADOS POR ÁREAS O SECTORES

2.2. Red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

3. ANEXOS.

ANEXO-1. CUADROS.

- Cuadro 1. Capacidad del Plan: nº de viviendas potencial del Plan.
- Cuadro 2. Superficies y aprovechamiento de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
- Cuadro 3. Detalle de superficies del Plan.
- Cuadro 4. Cuadro comparativo de las NN. SS. de 1988 y el PGOU de 2005

ANEXO-2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

ANEXO-3. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

ANEXO-4. FICHA DEL PATRICOVA, RESPECTO AL RÍO GIRONA.

ANEXO-5. FICHA DEL L.I.C. "VALLS DE LA MARINA".

ANEXO-6. PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA CONSUMO; LISTADO DE ACTIVIDADES QUE SE PROHÍBEN EN ELLOS; NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS.

ANEXO-7. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

ANEXO-8. JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA.



AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

el día 26 ABR 2012

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

0. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN SANET Y NEGRALS

0.1. Análisis sobre la situación de la vivienda privada y de protección pública en Sanet y Negrals.

Los datos estadísticos de la construcción reflejan que el ritmo de la misma ha ido en suave crecimiento, alcanzando su grado máximo en los últimos años. Sin embargo lo que se mantiene constante es el régimen de construcción, pues todas las construcciones realizadas lo han sido en el régimen de viviendas libres.

La mayor parte de las viviendas realizadas se corresponden con la tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela, bien como segunda residencia, o bien como vivienda habitual, habiéndose concentrado casi en su totalidad en la urbanización Montesano.

En el casco urbano, por contra, se han construido pocas viviendas, y también todas ellas en promociones de una única vivienda.

No se ha realizado ninguna promoción de viviendas VPO; no se realizado ninguna promoción de viviendas de precio tasado.

0.2. Diagnóstico sobre la situación de la vivienda privada y de protección pública en Sanet y Negrals.

El municipio de Sanet y Negrals, pretende especializarse como municipio residencial, por ello la mayor parte del suelo que se pretende ampliar se destina a la vivienda unifamiliar aislada, si bien para ofrecer una mayor oferta, que tenga en cuenta diferentes posibilidades, se ha realizado también una ampliación del suelo para viviendas adosadas.

No es intención del municipio el convertirse en barrio dormitorio de ciudades próximas con altos precios de la vivienda, por lo que no se pretende ofrecer una amplia oferta de vivienda de protección oficial que produzca dicho resultado.

Por ello es intención del Ayuntamiento el programar una oferta de VPO que cubra las necesidades de la población local.

0.3. Conclusiones

De lo anteriormente expuesto se deduce que el aumento de la construcción de las viviendas en Sanet y Negrals se debe sobre todo a la segunda residencia y a la residencia turística. Dicho crecimiento se basa en demandas poco controlables y difícilmente cuantificables.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Por ello y en base a lo dicho en la "Hipótesis de Modelo Territorial de la Comunidad Valenciana" editado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y transportes, para favorecer el liderazgo de la Comunidad, Sanet y Negrals ha optado por la residencia de muy alta calidad, dado que se encuentra en la denominada Área funcional de Denia-Xàbia, y presenta una inmejorable disposición física, muy bien comunicada (cerca de la N-332 y de la salida de la autopista A-7), cerca de importantes centros turísticos y de ocio (Denia y Jávea), cerca del mar (a 7 km) y además de ello goza de la tranquilidad que suponen los municipios del interior.

Por ello proponemos dimensionar nuestro suelo urbanizable para que de cabida a un crecimiento sostenido de la vivienda turística de alta calidad. Sanet y Negrals intenta captar a los visitantes temporales para convertirlos en permanentes ofreciendo para ello opciones al teletrabajador, así como en todo caso la cercanía a los centros terciarios y turísticos de Denia y Jávea.

Sanet y Negrals apuesta pues por el turismo como uno de los sectores claves de la economía regional.

Al mismo tiempo, y para cubrir también las necesidades de la población local, de menor poder adquisitivo, tras el estudio de las pirámides de edades del municipio, de la evolución y crecimiento de la población y del nivel de renta existente, se propone la creación, en cada sector de suelo urbanizable, de una reserva de suelo para vivienda de protección oficial que albergue el 10 % del número de viviendas previsto en cada uno de dichos sectores, lo que supone un total de viviendas de protección pública de 98 viviendas. (Ver justificación en Anexo-10)

Con ello, y considerando que según se determina en el apartado 2.6.2. de la Memoria Informativa del Plan "Previsiones de la evolución demográfica" se estima que el crecimiento de la población de hecho de Sanet y Negrals será de entre 45 y 77 habitantes en los diez próximos años, con la reserva de viviendas de protección pública proyectada se podría cubrir el 100 % de la demanda en el caso más desfavorable.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

1.1.1. El modelo Territorial.

El modelo territorial que planteamos, modesto debido a la pequeña entidad del término municipal, trata de resolver el problema creado por el tráfico comarcal que cruza el municipio (CV-729 de Sagra al puente de Vergel). Esto se complementa con otras premisas de carácter estrictamente local que estudiaremos a continuación.

El modelo territorial propuesto se basa en las siguientes premisas:

1. Creación de un trazado alternativo a las travesía de la carretera CV-729 de carácter supramunicipal.

El casco urbano de Sanet y Negrals es en la actualidad "el semáforo de la Vall del Girona", y al mismo tiempo un grave problema en la circulación de determinados tipos de carga por la comarca.

Ello se debe al especial trazado de la travesía de dicha carretera comarcal en el caco urbano de Sanet y Negrals, travesía que debido a su poca sección (no permite el tráfico en dos direcciones simultáneamente) y a su trazado (tan tortuoso que no permite la circulación de grandes camiones) supone un gran problema en las comunicaciones comarcales y en el nivel de vida de los habitantes de Sanet y Negrals.

Por ello se pretende crear un cinturón alternativo para el tráfico de paso, que lo distancie del tráfico local.

2. Potenciar la especialización del municipio como zona residencial.

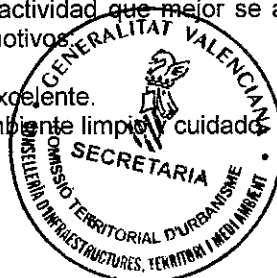
En el libro "Hipótesis de modelo territorial de la Comunidad Valenciana", se aboga por una especialización de los municipios, así se dice que:

"En todo el territorio aparecen conflictos derivados de la competencia entre los municipios que llevan a sobredimensionar las necesidades de suelo y la proliferación de dotaciones, desarrollos residenciales, turísticos y de espacios industriales que rivalizan entre sí restándose fuerza mutuamente."

"La estrategia de los territorios inteligentes pasa por la diferenciación poniendo de relieve los elementos de excelencia que los singularizan y que constituyen una ventaja competitiva que no está al alcance de los demás porque está asociada a las características específicas del territorio y a su propia identidad."

Así, el Ayuntamiento de Sanet y Negrals ha optado por la especialización como zona residencial, por ser la actividad que mejor se adapta a las características de su territorio, por los siguientes motivos.

Un paisaje excelente.
Un medio ambiente limpio y cuidado.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Y ha renunciado al desarrollo de industrial, por los siguientes motivos:

Su incompatibilidad con el desarrollo residencial pretendido: por la contaminación acústica y ambiental que provocan sus actividades; y por la afrenta al paisaje que provocan sus construcciones.

Por no poder competir en dicho ámbito con Ondara, Vergel y Pedreguer, mejor comunicadas, más cercanas a la costa y a los municipios de Denia y Jávea y con grandes complejos industriales existentes o en creación. En la actualidad entre dichos municipios existe una superficie de suelo industrial, existente o en desarrollo mayor de 88 Has.

Por todo ello el Ayuntamiento de Sanet y Negrals ha optado por especializarse en suelo residencial de Calidad, fomentando la calidad del medio la calidad de los servicios y la calidad de las urbanizaciones.

3. Solucionar la evacuación de aguas en todo el suelo urbano y urbanizable

Los cauces y barrancos serán objeto de recuperación ambiental y mejora paisajística manteniendo su naturaleza, integridad y anchura; se integrarán en la ordenación sin reducir su ámbito con fines lucrativos.

4. Protección efectiva del suelo agrícola.

Hay que preservar a toda costa la zona agrícola restante, pues esta comarca tendrá interés turístico en la medida en que continúen existiendo los naranjales, aunque sean antieconómicos y haya que subvencionar su cultivo, pues proporcionan una gran calidad de vida, por la vista, la tradición, y el colchón que suponen entre zonas urbanizadas. Por ello bogamos por la consolidación y modernización de los regadíos existentes. Se prohíben en esta zona las edificaciones de tipo urbano e industrial.

5. Protección efectiva de "les Penyetes Roges", así como de otros montes por su interés como reguladores del paisaje.

Se incorpora a dicha protección la zona afectada por la Red Natura 2000: el LIC "Valls de la Marina".

6. Creación de una reserva para un gran parque público, con suficientes condiciones de accesibilidad.

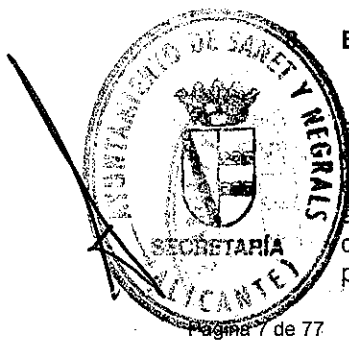
Se crearán dos parques, uno de carácter urbano con una posición central y predominante respecto al futuro desarrollo urbano, con buenas condiciones de accesibilidad e inmejorables vistas sobre el valle; y otro que incluye zonas de alto valor ecológico.

7. Proteger y potenciar el patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.

Es objetivo de este Plan, además de identificar los elementos de patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico del término municipal de Sanet y Negrals, que requieren su protección y preservación, regular en función de los distintos niveles de protección requeridos las posibles intervenciones en el mismo.

Establecer las condiciones para la Urbanización del Suelo No Urbanizable.

En la actualidad el suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano 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; no obstante, algunas zonas del mismo tienen aptitud para su transformación urbanística, si bien las condiciones en que dicha transformación es admisible deben ser establecidas por el planeamiento, y no dejarse al albur de la iniciativa privada. Por ello el presente plan



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

establece las condiciones mínimas de desarrollo para los suelos no urbanizables, con el fin de evitar que las iniciativas urbanizadoras que puedan producirse carezcan de un marco de referencia y estén huérfanas de toda ordenación.

9. Protección del núcleo histórico de la población.

Conservando tipologías, trama viaria, parcelario y edificaciones de interés. Se limita el crecimiento en altura de los edificios.

Como resultado de ello se obtiene una concepción del término municipal que puede describirse de la siguiente manera:

Se descongestiona el tráfico de paso por el casco urbano mediante la creación de una ronda o variante de la carretera CV-729 alejándola, en lo posible del casco urbano. Al mismo tiempo dicha ronda sirve para separar el suelo de uso residencial del suelo con otros usos (agrícola), de modo que el suelo de ensanche queda claramente delimitado entre esta ronda y "les Penyetes Roges". Se crea una gran zona de concentración de dotaciones, con una posición central respecto al futuro desarrollo urbano. Se potencia la actividad agrícola, prohibiendo edificaciones de tipo urbano e industrial.

1.1.2. Estrategia de desarrollo en el Plan General propuesto.

Habiendo decidido la opción de desarrollo residencial de calidad como modelo territorial preferente, el desarrollo de dicho modelo se basa en las siguientes premisas:

Clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, adosados al suelo consolidado, buscando un crecimiento compacto y forzando la programación en primer lugar de los sectores inmediatos al suelo consolidado.

Crecimiento mayoritario hacia el Este del término municipal (linde con Beniarbeig), con la finalidad de evitar los puntos críticos para el desarrollo urbanístico situados en el linde Sur del casco urbano: carretera comarcal CV-729, barranco de la Bolata y río Girona). La excepción a este crecimiento hacia el Este es la clasificación de dos pequeños sector en el Oeste del casco urbano: El sector Eixample-2 que se clasifica para cerrar la ordenación entre el casco urbano y la variante; y el sector La Bassa, que se clasifica para cerrar la parte norte del casco urbano.

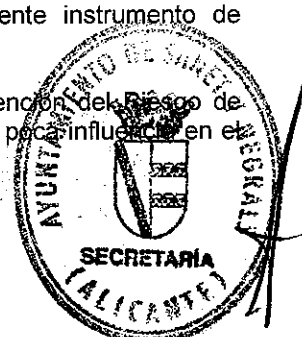
Elección de dos tipologías diferentes para el desarrollo urbano: una tipología semiintensiva, más urbana, que se ubicará en la zona más llana y adosada al casco y que por lo tanto generará un menor impacto visual en el paisaje; y otra tipología extensiva, de vivienda aislada en parcela, para ocupar las cotas más elevadas y que permita minimizar el impacto visual..

1.1.3. Adecuación del modelo territorial propuesto a los planes de acción territorial.

En la actualidad no existe, ni Plan ni Programa de ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, únicamente se han tramitado, o están en tramitación, planes de acción territorial, ninguno de los cuales afectan al término municipal de Sanet y Negrals; entre ellos se encuentran por su especial relevancia los siguientes:

El Plan Eólico Valenciano. No tiene influencia en el presente instrumento de Planeamiento

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA). De muy poca influencia en el presente instrumento de Planeamiento



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

El término municipal de Sanet y Negrals no se halla incluido en los apéndices del PATRICOVA como Municipio en Zonas de Inundación. En concreto aparece en el apéndice nº 4 de dicho documento con una superficie inundable de 0,00 has.

Si que aparece en dicho Plan el río Girona, que atraviesa el término municipal (Código AC02) dentro de las actuaciones de restauración hidrológico forestal. (Se acompaña ficha en el anexo-4)

En el artículo 20 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, se establece que los planes generales deberán reflejar en su parte informativa:

- ◆ El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
- ◆ Las zonas con riesgo de inundación determinadas de acuerdo con el artículo 15 de dicha normativa
- ◆ Todos los cauces, zonas de acumulación de agua y conos de inundación, al menos para aquellos cuya cuenca vertiente tenga una superficie superior a medio kilómetro cuadrado (0,5 km²).

En el artículo 21 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, se establece que los planes generales deberán clasificar como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de inundación de Riesgo 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo las que ya estén clasificadas como suelo urbano, que mantendrán tal clasificación.

Asimismo también se dice en dicho artículo que en dichas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las previstas expresamente por el planeamiento municipal a la entrada en vigor del PATRICOVA

En el artículo 8 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA se define el cauce como el curso de agua con una superficie de cuenca superior a medio kilómetro cuadrado (0,5 km²). Y se fija como anchura mínima de los cauces 3,00 m.

Todas estas determinaciones se recogen en el Documento Normativo del PG.

1.1.4. Adecuación del modelo territorial propuesto al planeamiento de los municipios colindantes.

La adecuación al planeamiento de los municipios colindantes se ha expresado en los planos, grafando la clasificación y calificación de los suelos de los términos limítrofes en una franja de 100 m. Asimismo, y a una menor escala se realiza un análisis referido a un ámbito mayor (la totalidad de la superficie de los términos colindantes) en la que se observa la ordenación de dichos municipios, así como interrelación y estructuración con la propuesta para Sanet y Negrals.

Los municipios colindantes con el término municipal de Sanet y Negrals son: Beniarbeig, Benidoleig, Tormos y Benimeli.

La Ordenación y su posible incidencia en el territorio puede apreciarse con mayor detalle en la documentación gráfica del Plan General, en la que se comprueba la ausencia de incompatibilidades radicales entre las previsiones de planeamiento de los municipios colindantes con el de Sanet y Negrals.

En el cuadro siguiente se concretan las clasificaciones y calificaciones de los suelos limítrofes con el término municipal de Sanet y Negrals, con arreglo a los instrumentos de planeamiento vigente en los respectivos municipios, con indicación de su incidencia sobre la ordenación propuesta en el presente Plan General.



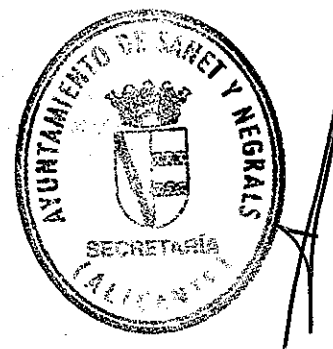
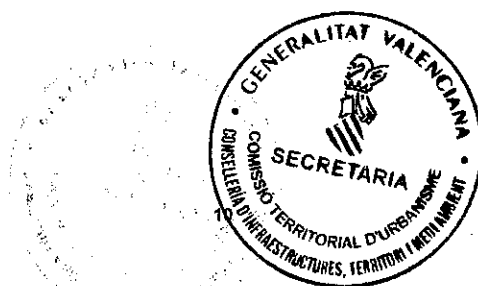
**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

MUNICIPIO COLINDANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO LÍMITROFE (franja de 100 m)		INCIDENCIA
	MUNICIPIO COLINDANTE	PGO-2004 DE SANET Y NEGRALS	
BENIARBEIG	Suelo No Urbanizable Común	Suelo No Urbanizable Común	NULA
	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística -1 (LIC Valls de la Marina)	NULA
	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística -2	NULA En el Tossalet de Benihome se ha clasificado en Sanet el suelo como No Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajística para que coincida con la clasificación de Beniarbeig
LONGITUD DE CONTACTO: 3.316 m			

MUNICIPIO COLINDANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO LÍMITROFE (franja de 100 m)		INCIDENCIA
	MUNICIPIO COLINDANTE	PGO-2004 DE SANET Y NEGRALS	
BENIDOLEIG	Suelo No Urbanizable Común	Suelo No Urbanizable Común	NULA
LONGITUD DE CONTACTO: 1.855 m			

MUNICIPIO COLINDANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO LÍMITROFE (franja de 100 m)		INCIDENCIA
	MUNICIPIO COLINDANTE	PGO-2004 DE SANET Y NEGRALS	
TORMOS	Suelo No Urbanizable Común	Suelo No Urbanizable Común	NULA
LONGITUD DE CONTACTO: 233 m			



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

MUNICIPIO COLINDANTE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO LÍMITROFE (franja de 100 m)		INCIDENCIA
	MUNICIPIO COLINDANTE	PGO-2004 DE SANET Y NEGRALS	
BENIMELI	Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola	Suelo No Urbanizable Común	NULA La protección agrícola no es incompatible con el suelo no urbanizable común.
	Suelo Urbano. Residencial, viviendas entre medianeras	Suelo Urbanizable. Residencial, viviendas adosadas.	NULA
	Suelo No Urbanizable de Especial Protección	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística -2	NULA
	Suelo No Urbanizable de Especial Protección	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística -1 (LIC Vall de la Marina)	NULA
LONGITUD DE CONTACTO: 2.557 m			

Como conclusión a este estudio cabe decir que las interrelaciones más importantes de la Ordenación Propuesta se realizan con el término municipal de Benimeli, pues los casco urbanos son colindantes y sus tramas tienen continuidad.

1.1.5. Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana u Ocupación del Territorio (DEUT).

El Plan General de Ordenación Urbana de Sanet y Negral establece las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio municipal (DEUT) siguientes: (Las DEUT definidas a continuación establecen los objetivos fundamentales del Plan General, así como aquellas determinaciones que sean susceptibles de ser modificadas con alternativas que, con los mismos criterios y persiguiendo idénticos objetivos, mejoren la ordenación definida)

Directriz primera.- Especialización residencial del municipio

El Ayuntamiento de Sanet y Negral ha optado por la especialización como zona residencial, por ser la actividad que mejor se adapta a las características de su territorio, y ha optado por no clasificar suelo con uso industrial.

Por todo ello el Ayuntamiento de Sanet y Negral ha optado por especializarse en suelo residencial de Calidad, fomentando la calidad del medio la calidad de los servicios y la calidad de las urbanizaciones.

No se permitirán por tanto reclasificaciones de suelo que vayan en contra de dicha directriz.

Directriz segunda.- Trazado de la red viaria estructural.

La red viaria estructural queda definida en los Planos de Ordenación (plano OE-2 Red Primaria de reservas de suelo dotacional). El objetivo fundamental de la misma es el de interrelación entre los distintos sectores y de éstos con la red primaria de dotaciones. A excepción de las carreteras comarcales existentes en el término municipal o de las variantes que se prevean para el tráfico alternativo al paso por el casco urbano, el resto de red viaria estructural no tendrá carácter de vía de tráfico rápido.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

La red viaria estructural no puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la posición y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar a los proyectos aprobados por los órganos competentes.

Directriz tercera.- Delimitación del Núcleo Histórico Tradicional.

Se delimita el núcleo histórico tradicional, con la finalidad de conservar las tipologías existentes, la trama viaria, el parcelario y las edificaciones de interés.

Al mismo tiempo se limita el crecimiento en altura de los edificios.

Directriz cuarta.- Criterio de clasificación de suelo urbanizable.

El suelo urbanizable clasificado por el Plan General viene determinado por las previsiones de crecimiento previstas debido por una parte a la demanda turística (suelos extensivos: sectores La Bassa y La Lloma), y por otro al crecimiento de la población local (suelos semi-intensivos: sectores Eixample-1 y Eixample-2) y se estructura mediante el nuevo viario de la Red Primaria, cumpliendo así éste su función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.

La función territorial que han de cumplir el desarrollo los diferentes sectores respecto del núcleo urbano es la siguiente:

Función - 1. Completar y finalizar la trama urbana entre zonas consolidadas del municipio, prolongando la trama existente en las zonas consolidadas, implantando el uso residencial de media densidad y soportando la reserva de suelo para vivienda de protección pública. Los sectores que han de cumplir dicha función son los sectores: **Eixample-1** y **Eixample-2**.

Función - 2. Generar una oferta de modelo de desarrollo turístico alternativo, vinculado al disfrute del entorno rural y paisajístico, creando áreas urbanizadas de baja densidad de viviendas. Los sectores que han de cumplir dicha función son: **La Bassa, La Lloma**.

Directriz quinta.- Criterios de clasificación de suelo no urbanizable.

La clasificación del suelo no urbanizable se lleva a cabo atendiendo las determinaciones establecidas por los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

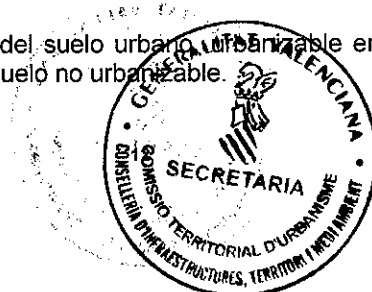
En la categoría de común se incluyen los suelos con menor calidad ambiental; incluyéndose los suelos de mayor calidad ambiental, así como los cauces públicos y la red viaria supramunicipal, como de protección especial.

La especial protección viene dada, por tanto, por la voluntad del planeamiento de preservar de la urbanización y de la implantación de cualquier tipo de actividad o instalación que no sean las previstas por las Normas Urbanísticas expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores de los suelos con mayor valor ecológico del municipio

Directriz sexta.- Mantenimiento del suelo no urbanizable común.

No se autorizarán en él, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario ordinarias referidas a usos terciarios, turísticos o residenciales que tengan cabida en los suelos ordenados por el Plan; tampoco se autorizarán en él, en el marco de la legislación autonómica, declaraciones de interés comunitario, de ningún tipo, referidas a usos industriales.

Se priorizará la gestión del suelo urbano urbanizable en ejecución y urbanizable con carácter previo al desarrollo del suelo no urbanizable.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

El suelo no urbanizable común de reserva urbana mantendrá la clasificación del suelo al menos hasta que estén desarrollados todos los sectores del suelo urbanizable a nivel de urbanización y con un grado de consolidación superior al 50 %.

Cumpliendo las circunstancias anteriores, se podrá clasificar como suelo urbanizable el suelo no urbanizable de reserva urbana, con las condiciones siguientes:

- El uso será residencial, dotacional o terciario. La edificabilidad y aprovechamiento tipo no superará la de los sectores colindantes.
- El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.
- Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la L.R.A.U.
- No serán reclasificables como urbanizables, por su especial fragilidad, los suelos clasificados como suelo no urbanizable común de entornos especiales.
- No serán reclasificables como urbanizables los suelos clasificados como no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A) ni los suelos clasificados como no urbanizable común de protección de entornos (NUC-E).

Directriz séptima.- Mantenimiento del suelo de especial protección.

Los suelos no urbanizables de especial protección mantendrán ésta durante la vigencia del Plan General, salvo condicionamientos derivados de la legislación y política urbanística de carácter supramunicipal.

Directriz octava.- Aprovechamiento.

Los aprovechamientos tipo de los suelos urbanizables se mantendrán y sólo serán modificables con el cumplimiento de las imposiciones legales.

Directriz novena.- Prohibición de clasificación de suelo.

Queda prohibida la reclasificación como urbanizable del suelo no urbanizable que haya sido objeto de incendio o de tala indiscriminada de arbolado.

Directriz décima.- Fomento turístico y deportivo.

Como excepción a la directriz sexta, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común para fomento de la actividad turística hotelera y deportiva, o para actuaciones singulares de especial relevancia y de interés local, bien aisladamente o en conjunción con el suelo de términos colindantes con las siguientes condiciones:

- Se priorizará su ubicación en suelo no urbanizable común de reserva urbana (NUC-R)
- En casos excepcionales, debidamente justificados, se podrán implantar en suelo no urbanizable común de uso agropecuario (NUC-A) en la zona colindante con la carretera CV-729. En ningún caso se permitirán estas reclasificaciones en suelo no urbanizable común de protección de entornos (NUC-E).

El nuevo suelo propuesto deberá estar delimitado por ejes viarios o de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la L.R.A.U.

Deberán contemplarse las medidas compensatorias correspondientes de acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto por el artículo 55.5 de la L.R.A.U.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Directriz undécima.- Concentración dotacional de la Barranquera.

La zona de concentración de dotaciones (parque público y dotación escolar) no podrá alterarse. Únicamente podrá modificarse la cuantía de su superficie hasta un máximo de un 5% debiendo en este caso establecer las medidas compensatorias que legalmente procedan en los sectores que se desarrollen.

Directriz duodécima.- Criterio de programación de los sectores.

La programación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes premisas:

Los sectores **Eixample-1**, **Eixample-2** y **La Bassa** no tienen condiciones para su programación.

El sector **La Lloma**, no se podrá programar hasta que el sector **Eixample-1** esté programado. Sí podrá tramitarse conjuntamente con él.

Directriz décimotercera.- Criterio de modificación de la delimitación de sectores existente.

La modificación de la delimitación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes reglas:

Los sectores **Eixample-2** y **La Bassa** no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala.

Los sectores **Eixample-1** y **La Lloma**, no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala.

Sí se permite la programación simultánea de dos o mas sectores.

1.1.5. Información estadística de la ordenación

En los diferentes cuadros del Anexo-1 a la presente memoria se adjunta toda la información estadística de la ordenación .

1.1.6. Cálculo de la población potencial del plan

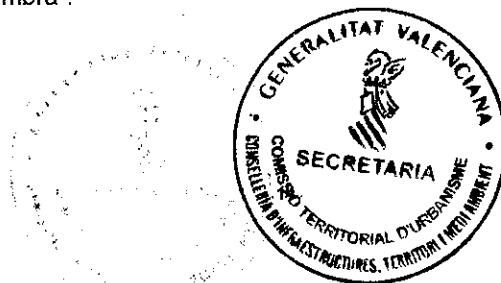
El cálculo de la población potencial derivada de la ordenación prevista, se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Cálculo del número de viviendas en suelo urbano

El número potencial de viviendas en el suelo clasificado como urbano se ha estimado con los siguientes criterios:

a) Zona de ordenación **Núcleo Histórico "NH"**

El núcleo histórico es una zona completamente consolidada, y la tipología es de la vivienda unifamiliar estre medianeras con programa desarrollado en una o dos plantas (en algunos casos aparece la típica "cambra").



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Dado que la renovación en dicha zona se produce, en su caso, elemento a elemento, y que las ordenanzas no permitirán modificar la parcelación ni la tipología existentes, el número de viviendas potencial se corresponde con el número de parcelas existentes. Acudiendo al catastro de urbana de la población extraemos el número de parcelas existentes en esta zona que es de 338 parcelas y por lo tanto el número de viviendas potencial que es de **338 viviendas**.

b) Zona de Ordenación **Ampliación del Casco "ACA"**

Es la zona correspondiente al ensanche de la población, y está en proceso de consolidación. La tipología mayoritaria es la de vivienda entre medianeras con alineación a vial, si bien coexiste también algunas viviendas unifamiliares aisladas en parcela.

Dado que tanto la tipología existente como la prevista es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, no permitiéndose la edificación de vivienda plurifamiliar. Puede considerarse como parcela tipo de la zona la de 150 m². Por ello se opta por computar una vivienda por cada 150 m² de superficie de solar neto. De lo que resulta:

$$36.048 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2/\text{viv} = \mathbf{240 \text{ viviendas}}$$

c) Zona de Ordenación **Viviendas Adosadas "ADO-1"**

Zona residencial extensiva correspondiente a parcelas con tipología de viviendas adosadas o aisladas, con predominio de estas últimas.

Puede considerarse como parcela tipo de la zona la de 250 m². Por ello se opta por computar una vivienda por cada 250 m² de superficie de solar neto. De lo que resulta:

$$24.600 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2/\text{viv} = \mathbf{98 \text{ viviendas}}$$

c) Zona de Ordenación **Viviendas Aisladas "AIS-1"**

Zona residencial extensiva correspondiente a parcelas con tipología de viviendas aisladas.

Puede considerarse como parcela tipo de la zona la de 800 m². Por ello se opta por computar una vivienda por cada 800 m² de superficie de solar neto. De lo que resulta:

$$18.970 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2/\text{viv} = \mathbf{24 \text{ viviendas}}$$

El número total de viviendas potenciales en el suelo clasificado como urbano es de 700 viviendas.

2. Cálculo del número de viviendas en suelo urbanizable en ejecución

Zona residencial extensiva correspondiente al P.P. Montesano en el que se establece una densidad máxima de 12 viv/ha.

Se adopta por tanto como parámetro de cálculo del número máximo de viviendas dicha repercusión máxima.

La aplicación aritmética de dicha densidad máxima a la superficie del sector, se recoge en el Cuadro-2 del Anexo-1 a la presente memoria.

De dicho cuadro resultan **148 viviendas** potenciales en el suelo clasificado como urbanizable en ejecución.



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

3. Cálculo del número de viviendas en suelo urbanizable

En las fichas de planeamiento de cada uno de los sectores del suelo urbanizable se establece la densidad máxima de viviendas de cada sector.

La aplicación aritmética de dichas densidades máximas a las correspondientes superficies de cada sector, se recoge en el Cuadro-3 del Anexo-1 a la presente memoria.

De dicho cuadro resultan **933 viviendas** potenciales en el suelo clasificado como urbanizable.

4. Cálculo de la población potencial del Plan.

El tamaño medio familiar en Sanet y Negrals, según la prospección que para el año 2001 se realiza en la Publicación "Previsions de població i habitatge per al planejament a la Comunitat Valenciana" (COPUT 1997) es de **2,67 habitantes/vivienda**.

Dicha prospección se realiza para el período 1991-2001, observándose un decrecimiento gradual del número de habitantes por vivienda, por lo que a pesar de no tener datos más actualizados, se considera un valor conservador el adoptado.

Por ello, la población potencial del Plan derivada de la ordenación prevista será la siguiente:

TIPO DE SUELO	Nº de viviendas	Hab/viv.	Habitantes
Suelo Urbano	700	2,67	1.869
Suelo urbanizable en ejecución	148	2,67	396
Suelo Urbanizable	933	2,67	2.494
TOTALES	1.782		4.759

Se adopta por tanto, como población potencial del Plan, la cantidad de **4.759 habitantes**.

5. Comparación de la población potencial entre el Plan General que se propone y las NN SS. de 1988.

De la comparación de los datos obtenidos en los apartados anteriores referentes a la población potencial del plan que se propone con los que figuran en la memoria informativa referentes a las Normas Subsidiarias de 1988 se obtienen la siguiente tabla: (en el suelo urbanizable se incluye también el urbanizable en ejecución)

CLASE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS POTENCIALES	
	NN. SS. - 1988	PG - 2011
SUELO URBANO	358	700
SUELO URBANIZABLE	211	1.081
TOTAL	569	1.782
Promedio de habitantes por vivienda	2,67	2,67
Nº total de habitantes potenciales	1.520	4.759



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.1.7. Justificación de la suficiencia de la ordenación para la evolución urbana previsible

La evolución de la población del municipio de Sanet y Negrals en los últimos 20 años se recoge en la tabla que figura en el apartado "2.6.2. Previsiones de la evolución demográfica" de la Memoria Informativa.

A partir de dichos datos y efectuando una estimación curvilínea para los modelos de regresión lineal, cuadrático y exponencial, se obtienen valores prospectivos de población de derecho para el año 2.014, situados en el intervalo de 645 a 677 habitantes.

Dado que la capacidad máxima del Plan es de 4.759 habitantes, se garantiza la suficiencia de la ordenación prevista para satisfacer la demanda generada por el crecimiento demográfico por plazo no inferior a 10 años.

1.1.8. Justificación de la red primaria estructural de dotaciones públicas.

La población potencial del plan, cifrada en 4.759 habitantes, requerirá una dotación mínima de parque público (PQLmín) (por aplicación del estándar previsto en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) de 5.000 m² de parque por cada mil habitantes y cumpliendo las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del RPCV:

$$\text{PQLmín(LRAU)} = 4.759 \text{ habitantes} \times 5000 \text{ m}^2/\text{mil habitantes} = 23.795 \text{ m}^2\text{s}$$

Asimismo para cumplir las determinaciones del artículo 8.c de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se deberán prever zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a 10 m² de zona verde por habitante, con relación al total de la población prevista por el Plan.

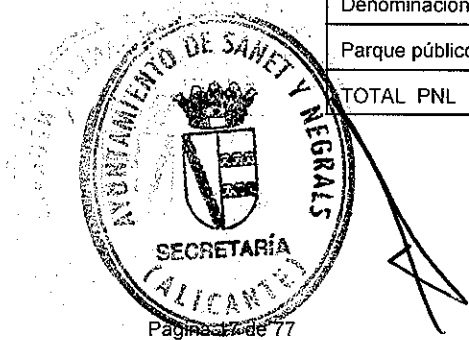
$$\text{PQLmín(LOT)} = 4.759 \text{ habitantes} \times 10 \text{ m}^2/\text{habitante} = 47.590 \text{ m}^2\text{s}$$

La reserva de parques públicos (PQL) de la red primaria de dotaciones públicas, que se prevé en la ordenación estructural del presente Plan es la siguiente:

Parques Públicos de la Red Primaria - PQL	
Denominación	Superficie total
Parque público PQL-1 "La Barranquera"	25.093 m ² s
Parque público PQL-2 "Cementerio"	3.110 m ² s
TOTAL PQL	28.203 m²s

Y la reserva de parques públicos naturales (PNL), que se prevé en la ordenación estructural del presente Plan es la siguiente:

Parques Públicos Naturales - PNL	
Denominación	Superficie total
Parque público PNL "Penyes Roges"	34.259 m ² s
TOTAL PNL	34.259 m²s



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Por tanto se cumple el estándar de calidad exigido por la vigente legislación urbanística, por cuanto:

$$\text{PQL-1} + \text{PQL-2} = 28.203 \text{ m}^2 > 23.795 \text{ m}^2$$

Siendo PQL-1 el parque que cumple todas las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del RPCV.

Por otro lado se cumple que:

$$\text{PQL-1} + \text{PQL-2} + \text{PNL} = 58.879 \text{ m}^2 > 47.590 \text{ m}^2$$

Con lo que se cumple también lo prescrito en el artículo 8.c de la LOT.

Asimismo, la totalidad de la superficie computable como PQL-1 de dichas áreas dotacionales reúne las siguientes condiciones:

- Posen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales
- Tiene garantizado su soleamiento
- Dispone de accesibilidad adecuada
- En ella se puede inscribir un círculo de 150 m de diámetro
- Su posición es conexas a los núcleos urbanos y adecuada a la función que han de desempeñar.

1.1.9. Justificación de otras determinaciones de la ordenación estructural.

En el Anexo-3 se justifican las reservas de equipamiento docente, así como la adecuación de los centros docentes escolares del PGOU a los tipos establecidos en el mapa escolar de la Comunidad Valenciana.

1.2. La clasificación del suelo. Criterios de clasificación.

1.2.1. Suelo urbano.

La clasificación de un suelo como urbano tienen carácter reglado, de modo que debe clasificarse como tal el suelo que cumpla lo dispuesto en el artículo el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio y lo dispuesto en los artículos 9 de la LRAU y 10 del RPCV.

El artículo 8 de la LRAU establece que serán suelo urbano:

"2. La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano."

Además, en el punto IV del Preámbulo de la LRAU se dice lo siguiente:

"Si bien la Ley exige estrictamente la necesidad de operar mediante Actuaciones Integradas siempre que el desarrollo de la actuación vaya a producir una pluralidad de solares en las zonas límites de borde urbano donde, por inmediatez a las redes de urbanización existentes y conformes al Plan, cabría operar indistintamente mediante Actuaciones Integradas o Aisladas, el Plan tendrá un margen de apreciación para permitir las Actuaciones Aisladas o imponer las Integradas."



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

El artículo 10 del RPCV se establece que serán suelo urbano:

"1.- El Plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante actuaciones aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 104 de este Reglamento.

2.- Excepcionalmente, el Plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante Actuaciones Integradas en los siguientes casos:

A) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar Actuaciones Aisladas, que, sin embargo, fuera más conveniente desarrollarlos por Actuaciones Integradas.

B) Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación.

Se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística."

En base a estos antecedentes, se han clasificado como suelo urbano dos tipos de suelo:

El suelo consolidado por la urbanización, entendiéndose por tal aquel suelo que reúna alguna de las siguientes condiciones:

a) Cuando la urbanización existente se asume íntegramente por el nuevo planeamiento

b) Cuando las obras de urbanización o la reurbanización exigidas por dicho planeamiento no posean entidad suficiente para imponer (o aconsejar) una actuación urbanizadora integral mediante delimitación de un ámbito de gestión. Ello no supone la prohibición de realizar operaciones reparcelatorias, siempre que ello no conlleve procesos integrales de urbanización.

El suelo consolidado por la edificación, que estaba clasificado como urbano en el anterior planeamiento, pero que carece de urbanización adecuada. Este tipo de suelo se incluirá en ámbitos de gestión (unidades de ejecución) para su urbanización.

No se ha incluido en la clasificación como suelo urbano el suelo que a pesar de lindar con viales urbanizados de la periferia del casco urbano, estaba clasificado como no urbanizable en el planeamiento anterior. Y ello se ha hecho así en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 de la 6/1998 que establece que:

"Las leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados"

Y la clasificación como suelo urbano de suelos que en el anterior planeamiento estaban clasificados como suelo no urbanizable, y que por lo tanto no han contribuido a las cesiones correspondientes de viales, zonas verdes y aprovechamiento urbanístico a la administración estaría en franca contradicción con dicho artículo.

Así pues se ha clasificado como urbano:

- Por un lado todo el suelo clasificado como tal en las anteriores NN. SS. por estar incluido en todos o alguno de los apartados enunciados anteriormente. Se distingue el suelo urbano urbanizado (UUR) del suelo urbano sin urbanización (UUS) que se incluye en ámbitos de gestión para su desarrollo mediante actuaciones integradas.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

La superficie de este suelo es de 141.744 m² y coincide sensiblemente con el suelo urbano de las anteriores Normas Subsidiarias.

- Por otro lado el suelo urbanizado y parcelado que se ha creado en el borde sur del Plan Parcial Montesano. La superficie de este suelo es de 14.408 m². Este suelo se ha incluido en una Unidad de Ejecución para su gestión (UE-1).

La delimitación del suelo urbano se incluye en los planos correspondientes. Dicha delimitación se ajusta a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental de 18/02/2011.

La superficie total del suelo urbano delimitado es de 156.152 m².

2.2.2. Suelo urbanizable.

Se clasifican como Suelo Urbanizable, los que al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 del RPCV cumplan alguna de las siguientes condiciones:

A) Los terrenos cuyo desarrollo, basado en el modelo territorial propuesto, se prevea realizar mediante actuaciones integradas conforme a los criterios establecidos en el artículo 103 del citado Reglamento.

B) Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan, en desarrollo del Modelo Territorial propuesto considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.

Por ello el suelo urbanizable se clasifica en:

1.- **Suelo urbanizable en ejecución**, que es todo aquel suelo clasificado como Apto para Urbanizar en las anteriores NN. SS. y que está en proceso de desarrollo. Dichos suelos mantienen los parámetros y características del planeamiento y programación aprobados.

Se clasifica así el único sector existente en las anteriores NN. SS. y que se encuentra en ejecución: el Sector Montesano. La superficie de este sector es de 123.666 m²

2.- **Suelo urbanizable**, que es todo aquel que es apto para servir de soporte al desarrollo turístico y de segunda residencia, o a las ampliaciones del casco urbano. Así se delimitan 2 sectores de uso residencial semi-intensivo: los sectores Eixample-1 y Eixample-2; y dos sectores de uso residencial extensivo: los sectores La Lloma y La Bassa. La superficie del suelo urbanizable residencial es de 251.107 m².

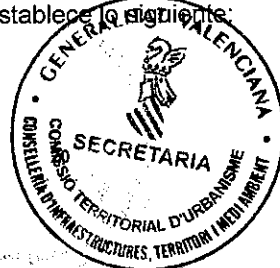
3.- **Suelo dotacional**, el suelo dotacional destinado a red primaria educativo-cultural PED-1, y el destinado a parque público PQL-1, por su ubicación, se clasifican también como suelo urbanizable, a pesar de no estar incluido en ningún sector. La superficie del suelo urbanizable dotacional es de 37.593 m²

Dicha delimitación se ajusta a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental de 18/02/2011.

La superficie total del suelo urbanizable es de 288.700 m².

2.2.3. Suelo No Urbanizable.

El artículo 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008/, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece lo siguiente:



Handwritten signature or mark.

PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

"4. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

.../...

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación."

La LRAU por su parte establece en su artículo 8.3, lo siguiente:

"El suelo no urbanizable se clasificará respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable, 4/1992, de la Generalitat"

Y la Ley 10/2004, en su artículo 4 establece que se clasificarán como suelo no urbanizable protegido:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

e) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

f) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación. objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización.

Y en su artículo 5, establece que se clasificarán como suelo no urbanizable común:

"los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta ley y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla."



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Es una de las determinaciones del Modelo Territorial propuesto en la elaboración del presente PGOU el desterrar el carácter negativo o residual del Suelo No Urbanizable, para lo que se pretende regularlo en positivo de forma detallada y con una normativa que garantice su importancia en el desarrollo socio-económico, y teniendo presente en todo momento su adecuada conservación.

En base a ello se incluyen como suelo no urbanizable, los siguientes terrenos:

A) Los Bienes de dominio Público.

Se incluyen aquí, tanto los bienes de dominio público natural, como los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.

B) Los suelos sujetos a algún régimen de protección.

Se incluyen aquí los suelos en los que existen valores a proteger, ya sea desde la ley, desde el planeamiento de ordenación de los recursos naturales o el territorio, o por el propio Plan General. Se distinguen en los suelo aquí incluidos tres grupos:

B.1. Los bienes sujetos por ley a un régimen de protección, en virtud de la legislación específica: medio ambiente, montes, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, etc.

B.2. Los que son merecedores de protección, a juicio del presente Plan General, para que mantengan sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico arqueológico o ambiental; por ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales; o ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.

C) Los suelo inadecuados para el desarrollo urbanístico en función del modelo territorial planteado.

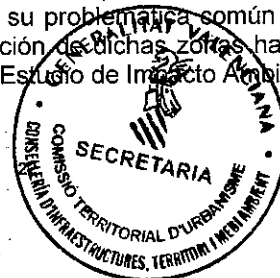
Se han clasificado aquí los suelos que a pesar de no tener características para su especial protección, no son aptos para el desarrollo urbanístico, por alguna de las siguientes circunstancias:

C.1. Inadecuados para ser soporte de aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación, o por los riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

C.2. Ser pertinente la preservación para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento

En base a todo ello se establecen tres categorías de suelo no urbanizable: el Suelo no urbanizable de especial protección, el suelo no urbanizable común y el suelo no urbanizable dotacional. Dentro de cada una de las citadas categorías se distinguen distintas zonas sujetas a ordenación diferenciada.

La zonificación y la ordenación de las distintas zonas se ha realizado por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas. Para la determinación y delimitación de dichas zonas ha sido de vital importancia la definición de las Unidades Ambientales del Estudio de Impacto Ambiental.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Para cada una de las zonas de ordenación se establecen unos usos permitidos en función de su vocación o aptitud para albergar los diferentes usos susceptibles de realizarse en dicha clase de suelo; y unos usos prohibidos, aquellos que por impropios resulten indeseables en cada una de las zonas de ordenación delimitadas.

Las categorías establecidas en el suelo no urbanizable son las siguientes:

ZONA-5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUEP)

En esta categoría de suelo se han delimitado las siguientes subzonas:

SUBZONA-5.1. De Protección Hidrológica, (NUEP-H) para la protección de las cuencas y del dominio público hidráulico, evitar los procesos erosivos y los riesgos de inundación. Se han incluido en este tipo de suelo, tanto el cauce del río Girona como los cauces de los barrancos de la Bolata, Trullents, de la Barranquera, del Assegador, de Benihome, de Massils y del Quinto. El ancho de la banda de protección de los barrancos es de 15 m, e incluye la servidumbre de uso público. Se establece también la zona de policía establecida en el PATRICOVA y en el EIA, con una anchura de 100 m en el río Girona y de 25 m en los demás barrancos mencionados, si bien dicha zona no se incluye como zona de especial protección.

SUBZONA-5.2. De Protección Ecológico-Paisajística, (NUEP-E) para la preservación de los valores naturales o ecológicos, así como para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos; los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del medio ambiente.

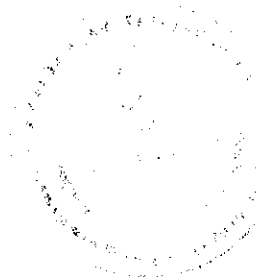
La delimitación de este tipo de suelo se ha realizado aplicando los determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental, redactado para el presente PGOU por la empresa Tramedes Ecogestión S.L. Se han incluido en dicha delimitación los suelos que según el EIA merecen tal protección. También se ha incluido en esta zona el suelo incluido en el LIC "Valls de la Marina".

Dentro de esta zona se delimitan reservas para su adquisición y ampliación del patrimonio público del suelo. El resto de suelo de esta zona, no incluido en la citada reserva se considera incluido en zona sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de las transmisiones onerosas de todos los bienes inmuebles ubicados en ella.

SUBZONA-5.3. De Protección Cultural, (NUEP-C) para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios, así como para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato.

La delimitación de este tipo de suelo se ha realizado aplicando los determinaciones del Estudio de los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Sanet y Negrals, redactado para el presente PGOU por el arqueólogo Pascual Costa Cholbi. Se han incluido en dicha delimitación todos los yacimientos arqueológicos identificados, con la delimitación establecida en el citado estudio.

No se han incluido en esta clasificación, en cumplimiento de la normativa específica, las vías pecuarias existentes en el término municipal de Sanet y Negrals, dado que no existen.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Dentro de esta zona se delimitan reservas para su adquisición y ampliación del patrimonio público del suelo. La totalidad de los yacimientos arqueológicos, no incluidos en la citada reserva se considera incluido en zona sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de las transmisiones onerosas de todos los bienes inmuebles ubicados en ella.

SUBZONA-5.4. De Protección de Infraestructuras, (NUEP-I) para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las estructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo (salvo especificación en contrario). Esta protección viene regulada e impuesta por la normativa sectorial correspondiente.

Se han incluido en esta clasificación las carreteras comarcales CV-729 y CV-731 con sus zonas de afección, y los caminos rurales de dominio público existentes en el término municipal.

ZONA-6. Suelo No Urbanizable Común (NUC)

Los suelos que a pesar de no tener características para su especial protección, son aptos para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda de la capacidad de desarrollo urbanístico del término municipal.

En esta categoría de suelo se han delimitado las siguientes subzonas:

SUBZONA-6.1. De Uso Agropecuario, (NUC-A) para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola o ganadero, así como para la protección de determinados tipos de cultivo o formas de implantación de estos en el territorio (secano abancalado, parcelación agrícola con cultivo geométrico, etc).

SUBZONA-6.2. De entornos especiales. (NUC-E) Se incluyen en esta categoría los suelos que por sus especiales características (fragilidad ambiental, entorno de la EDAR) quedarán excluidos de la acción urbanizadora y con las limitaciones de usos impuestos por las ordenanzas de desarrollo del presente Plan General. Tampoco se permitirán en ellos Declaraciones de Interés Comunitario.

SUBZONA-6.3. De reserva urbana. (NUC-R) Se incluyen en esta categoría los suelos que en el concierto previo se habían clasificado como suelo urbanizable, por constituir la reserva para la futura expansión del casco urbano.

ZONA-7. Suelo No Urbanizable Dotacional (DOT)

Se incluyen en esta categoría todas las dotaciones que por sus características y ubicación no se han clasificado como suelo urbanizable. Así se incluyen: el parque natural PNL y la reserva para la ampliación de la EDAR, PID-2.

Se incluyen también en esta categoría todas las infraestructuras de servicio urbano ubicadas fuera de los núcleos urbanos. Así se incluyen: la estación depuradora de aguas potables existente (PID-1), la balsa de almacenamiento de las aguas depuradas para su aprovechamiento para riego por goteo (PID-3) y el pozo de abastecimiento "Les Peinetes" (PID-10).

En las ordenanzas que regulan los usos y aprovechamientos de cada zona se indican las zonas con potencialidad mixta, susceptibles de usos y aprovechamientos característicos de varias zonas.

La delimitación del suelo no urbanizable común y protegido se ajusta a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental de 18/02/2014.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.2.4. Resumen de superficies.

En los diferentes cuadros del Anexo-1 a la presente memoria se adjunta toda la información referente a las superficies de los distintos tipos de suelo, densidades, etc.

1.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística

El art. 13 del RPCV establece lo siguiente:

"1.- El planeamiento dividirá el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística.

2.- Esta asignación se hará, a ser posible, por remisión al Reglamento autonómico de Zonas de Ordenación Urbanística, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona, de entre las previstas en dicho Reglamento, que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio.

3.- En caso de que el Reglamento de Zonas de Ordenación no contemple una regulación adecuada para las peculiaridades locales de un área del término municipal, el plan establecerá la regulación aplicable."

Asimismo, el artículo 14 del citado Reglamento establece que:

"1.- Todo plan general debe delimitar, como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

2.- Se exceptúa lo dispuesto en el número anterior para los Municipios cuyo núcleo urbano tradicional haya desaparecido o haya sido abandonado, como consecuencia de decisiones administrativas derivadas de la planificación hidrológica o de medidas de protección civil.

3.- Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

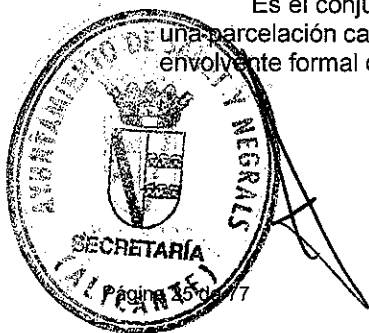
Los inmuebles catalogados se sujetarán a normativas urbanísticas específicas, adecuadas a sus valores."

En base a ello, a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana y teniendo en cuenta que en el artículo 13 del RPCV exige la división en zonas del todo el territorio municipal, mientras que el RZCV sólo establece zonas para la aplicación a los suelos urbanos o urbanizables, es por lo que en aplicación de lo dispuesto en el art. 13.3 del RPCV se han definido también zonas de ordenación para el Suelo No Urbanizable.

Así, el suelo del término municipal quedará dividido en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Zona-1. Núcleo Histórico-NUH.

Es el conjunto formado básicamente por el núcleo más antiguo de la población; presente una parcelación característica y un elevado grado de uniformidad y coherencia en el aspecto de la envolvente formal de la edificación. Dicha zona se ubica en su totalidad en suelo urbano.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Zona-2. Ampliación del casco-ACA.

Son las zonas de ampliación del casco histórico, realizadas sobre tramas modernas y con tipologías actuales. Presentan mayor diversidad en los tratamientos formales de la edificación. Dicha zona se ubica en su totalidad en suelo urbano y en el sector Eixample-1.

Zona-3. Viviendas adosadas-ADO

Se corresponde con las zonas de vivienda adosadas: se establecen las siguientes subzonas

- ADO-1. Viviendas adosadas con alineación a vial
- ADO-2. Viviendas adosadas con retranqueo a fachada
- ADO-3. Viviendas adosadas con libre disposición en la parcela

Dicha zona engloba el sector Eixample-2 del suelo urbanizable.

Zona-4. Viviendas aisladas-AIS

Se corresponde con la tipología dominante, la de vivienda unifamiliar aislada en parcela: se establecen las siguientes subzonas

- AIS-1. Viviendas aisladas en parcela
- AIS-2. Viviendas aisladas en parcela
- AIS-3. Viviendas aisladas en parcela

Dicha zona engloba los sectores La Lloja y La Bassa del suelo urbanizable; el sector Montesano del suelo urbanizable en ejecución de su plan; y las dos unidades de ejecución del Suelo Urbano.

Zona-5. Suelo de Especial protección-NUEP

Engloba los suelos no urbanizables sujetos a especial protección. Se distinguen las siguientes subzonas, ya descritas en el apartado anterior "Ordenación del suelo no urbanizable"

De Protección Hidrológica. (NUEP-H)

De Protección Ecológico-Paisajística. (NUEP-E)

De Protección Cultural. (NUEP-C) (Incluye yacimientos arqueológicos, edificios protegidos y vías pecuarias)

De Protección de Infraestructuras. (NUEP-I) (carreteras)

Zona-6. Común-NUC

Engloba los suelos no urbanizables sin protección específica. Se distinguen las siguientes subzonas:

Agropecuario. (NUC-A) Es el suelo con especiales características para su uso agrícola.

De Entornos Especiales. (NUC-E) Es el suelo que presenta unas condiciones de entorno especiales, de tal forma que aunque por sí mismo no presente especiales condiciones para su protección, si debe tener limitaciones en su uso por las condiciones de su entorno (especial fragilidad ambiental y entorno de la EDAR)

De Reserva Urbana. (NUC-R) Es el suelo que se reserva para futuras ampliaciones del casco urbano por su potencialidad y situación estratégica



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS. MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Zona-7. Dotacional-DOT

Engloba los suelos cuyo destino es algún tipo de dotación pública ubicados en cualquier clase de suelo.

La zonificación y la ordenación de las distintas zonas del suelo no urbanizable se ha realizado por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas. Para la determinación y delimitación de dichas zonas ha sido de vital importancia la definición de las Unidades Ambientales del Estudio de Impacto Ambiental.

En el posterior desarrollo del Plan General de definirán las condiciones particulares de cada zona, si bien se establecen las condiciones generales:

A) El uso dotacional se permite en cualquiera de las zonas, con la condición de adaptación a la tipología de cada zona, y demás condiciones de la misma.

B) Los sectores con uso global residencial deberán contar con un mínimo del 5% del aprovechamiento lucrativo destinado al uso terciario.

En el posterior desarrollo del Plan General se concretará la delimitación de subzonas en las zonas que lo requieran, con la finalidad de adaptar cada tipología a su entorno.

La regulación de cada una de las zonas tipo citadas se define mediante un texto normativo y una ficha de zona, que se incluyen en el documento "Normas Urbanísticas".

1.4. Ordenación del suelo no urbanizable.

Al amparo de la establecido en el artículo 15 del RPCV, la totalidad del Suelo No Urbanizable clasificado como tal en e presente Plan General, se ha incluido en alguna de las zonas de ordenación definidas en el apartado 1.3 de la presente Memoria Justificativa.

La ordenación de cada una de dichas zonas se regula en el Documento Normativo del presente Plan General.

1.5. Delimitación de sectores. Criterios de sectorización

La delimitación sectorial contemplada en el Plan General se ha realizado por aplicación estricta del art. 20 de la LRAU y del artículo 17 del RPCV.

En este sentido, el perímetro de los sectores se configura apoyándose en el trazado de la red estructural de dotaciones; el trazado del perímetro se efectúa siguiendo criterios urbanísticos.

Como excepción a lo anteriormente citado, en aquellos sectores colindantes con el suelo urbano, y de manera parcial los límites se han ajustado a la realidad construida, para lograr un mejor engarce con las ordenaciones de los suelos colaterales.

No se han delimitado sectores a desarrollar por PR



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

La justificación de la delimitación de los sectores es la siguiente:

A) Sectores del Suelo Urbanizable en Ejecución.

Sector "Montesano". Se conserva la delimitación del Plan Parcial aprobado, con pequeñas modificaciones del perímetro para adaptarlo a la realidad construida.

B) Sectores del suelo urbanizable.

Sector-1 "Eixample-1". Se ha delimitado por el Norte y por el Sur con la red primaria viaria; por el Este con la red primaria de parque público PQL-1; y por el Oeste con manzanas edificadas del casco urbano existente.

Sector-2 "La Llima". Se ha delimitado por el Norte con la red primaria viaria; por el Sur y por el Este con la red primaria viaria; y por el Oeste con el Sector de suelo urbanizable en ejecución "Montesano".

Sector-3 "La Bassa". Se ha delimitado por el Norte y por el Oeste con el suelo No Urbanizable a pesar de que este un criterio excepcional para delimitar sectores, se ha empleado aquí, porque las elevadas pendientes del sector impiden poder delimitar el sector con la red viaria; por el este con el suelo urbanizable en ejecución de su plan; por el Sur con manzanas edificadas del casco urbano existente. Se ha redelimitado en cumplimiento de lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental de 18/02/2011.

Sector-4 "Eixample-2". Es quizá el más atípico en cuanto a su delimitación se refiere. Se ha delimitado: por el Norte con manzanas edificadas del casco urbano existente, en su mayor parte, y en un pequeño tramo con el suelo no urbanizable; por el Sur, con la red primaria viaria en su mayor parte y en un pequeño tramo con el suelo no urbanizable; por el Este, con el casco urbano existente; y por el Oeste con el límite del término municipal, la adopción de este límite está justificada por cuanto en el término municipal colindante, la clasificación es la de suelo urbano consolidado, y en la actualidad dicho límite de términos lo constituye en el tramo incluido en el sector una calle edificada a ambos lados.

Se ha redelimitado en cumplimiento de lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental de 18/02/2011.

1.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

1.6.1. Carreteras.

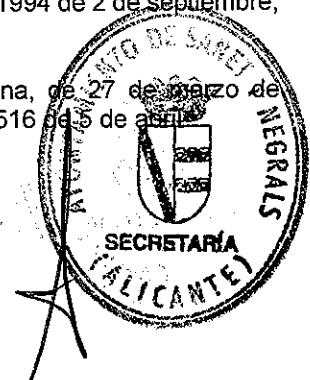
El régimen jurídico de las carreteras viene constituido básicamente por el siguiente cuadro normativo:

Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras (B.O.E. N° 182 de 30-07-80).

Ley 8/1977, de 10 de mayo sobre Construcción, conservación y explotación de autopistas de peaje en régimen de concesión.

Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, B.O.E. n° 228 de 23 de septiembre de 1994.

Ley de Carreteras, 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, G.V. N° 1516 de 3 de abril



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Este marco normativo corresponde claramente al modelo de organización territorial nacido de la Constitución, y al sistema de distribución de competencias en la materia en función de los distintos intereses en juego. En este sentido se distingue aquellas carreteras de interés Estatal y por tanto sometidas al ámbito de la Ley 25/88, y que conforme al artículo 4 de este Texto Legal son las que constituyen la Red de Carreteras del Estado por estar integrado en itinerarios de interés general o cuya función en el transporte afecta a más de una comunidad autónoma.

Por su parte la Ley 6/1991 de la Generalitat, tiene su apoyo en la competencia exclusiva que corresponde a la Generalitat, en virtud del artículo 31.14 del Estatuto de Autonomía, sobre las carreteras y caminos cuyo itinerario se desarrolla íntegramente en el territorio de la Comunidad.

En el término municipal de Sanet y Negrals se localizan los siguientes tramos de carreteras.

CV-729 de Sagra a puente de Vergel.
CV-731 de Ondara a Orba

Ambas vías se integran en la red básica de la Comunidad Valenciana, Red Local de la Generalitat Valenciana, o Red de Comunas de dominio Público de la Generalitat Valenciana, en función de sus características y el catálogo del sistema viario que reglamentariamente se apruebe.

En cualquier caso ambos textos legales tienen una misma filosofía en su esquematización, estructura y contenido; así partiendo de unas disposiciones generales definitorias, se aborda el régimen de competencia, planificación, explotación, gestión y uso de las carreteras regulando a los efectos que aquí nos interesan dos tipos de vinculaciones a saber:

A) RELACIONES ENTRE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL CON LA PLANIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE LAS CARRETERAS.

La Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana establece tres zonas diferenciadas:

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: Cuya anchura vendrá determinada por la planificación varia, en todo caso, la calzada y elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado, determinada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias desde la arista exterior de la explanación:

- 8 metros en Autopistas
- 5 metros en Autovías y Vías rápidas.
- 3 metros en las restantes carreteras.

Sus limitaciones son de no poder realizarse otras obras e instalaciones que las directamente relacionadas a la carretera o aquellas que exija la prestación de un servicio público de interés general previa autorización de la Administración titular de la vía. (Artículo 32 Ley 6/1991).

ZONA DE PROTECCIÓN: En defecto de Plan o Proyecto que señale la anchura, se entenderá que abarca el espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias medidas desde la arista exterior de la calzada más próximas.

- 50 metros en Autopistas y Autovías.
- 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica.
- 18 metros en las restantes carreteras.

Manteniendo la titularidad privada en la parte no coincidente con el Dominio Público, no se admitirá nueva construcción alguna, y en las existentes solo podrán realizarse obra de reparación o mejora previa autorización de la Administración titular y sin que el incremento de valor queda ser tenido en cuenta a efectos expropiadores.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ZONA DE RESERVA: Integrada por los suelos que en virtud de la aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera puedan calificarse como de dominio público o de Protección y está sujeto a sus mínimas limitaciones.

En los planos correspondientes del documento de ordenación se han grafiado las líneas de edificación y las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme la citada normativa.

También se ha incluido en los Planos de Ordenación, la Variante de Sanet y Negrals en la Ctra. CV-729, ya ejecutada en todo su trazado, enlaces y rotondas, por la Diputación de Alicante. Asimismo se han modificado, en el tramo comprendido entre los puntos kilométricos Pk. 4,5 y Pk. 5 de la CV-724, la zona de Protección, ampliándose a 30 m, en cumplimiento de lo impuesto por la Diputación Provincial de Alicante, titular de dicha carretera.

1.6.2. Aguas.

A) LEY DE AGUAS.

El dominio público hidráulico del Estado, se encuentra básicamente regulado en la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, Ley de Aguas, (B.O.E. nº 189 de 8 de agosto de 1985) y en los reglamentos que lo desarrollan, principalmente, en cuanto a afecta a la materia objeto de análisis; en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, (R.D. 849 de 11 de abril, B.O.E. Nº 103, de 30 de abril de 1986), conforme al art. 2 del Reglamento, de la ley constituyen el dominio público hidráulico:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos.

Pese a que en el término municipal de Sanet y Negrals no se han realizado las operaciones de deslinde del dominio público hidráulico, pueden citarse como pertenecientes a él, y en aplicación del articulado anteriormente citado.

- El cauce del río Girona.
- El cauce del barranco de la Bolata.
- El cauce del barranco de Trullents o de la Murta.
- El cauce del barranco de la Barranquera.
- El cauce del barranco del Azagador.
- El cauce del barranco del Quinto.
- El cauce del barranco de Massils.
- El cauce del barranco de Benihome.

Todos ellos integrados en la esfera competencial de la confederación Hidrográfica del Júcar, organismo de cuenca competente.

Conforme al régimen general del dominio público, los bienes en el integrado son por definición inalienables, inembargables e imprescriptibles, de forma que se garantice su total y absoluta protección y, sobre ellos actúan con plena eficacia todas y cada una de las potestades administrativas.

El dominio público hidráulico se ciñe a:

- a) En los cauces: al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del Reglamento)



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Son de dominio privado: los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, aunque este dominio no autoriza a hacer en ellos labores o construcciones que puedan ocasionar perjuicios al interés público o a un tercero.

Los márgenes de los cauces, esto es, los terrenos lindantes, están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

ZONA DE SERVIDUMBRE: con una anchura de 5 (cinco) metros, está afectada al uso público, aunque su dominio sea privado; y tiene entre otros los siguientes fines:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.

En esta zona está prohibida sin previa autorización expresa la plantación de especies arbóreas y las construcciones, las autorizaciones pertinentes se otorgan por el organismo de cuenca competente. (El dominio público más las dos zonas de servidumbre ocupan una franja de 15 m de anchura en los barrancos)

ZONA DE POLICÍA: con 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, sujeta toda actividad que tienda a allanar el relieve natural del terreno, extraer áridos, construcciones u otros usos o actividades potencialmente peligrosas a previa autorización del organismo de cuenca, salvo que el correspondiente instrumento de ordenación urbanística vigente, hubiera sido informado por tal organismo y hubiera recogido las oportunas previsiones al respecto.

B) AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

En el artículo 18.d de la Ley de Ordenación del Territorio se establece la obligatoriedad de delimitar perímetros de protección de las captaciones de agua para el consumo humano. Dichos perímetros se establecen con carácter general en 300 m.

Ello se contempla también tanto en la legislación Europea (Directiva Marco del Agua 2000/601 CE) como de la Española (Texto Reformado de la Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico RD 849/1986, el Plan Hidrológico Nacional, así como los Planes Hidrológicos de cuenca). En dichos textos se indica que es preciso, para el caso de captaciones de aguas subterráneas de uso urbano, garantizar la protección de las mismas y del agua extraída. Estas medidas se concretan en el establecimiento de un perímetro de protección de las mencionadas captaciones, que establezca un uso racional de las mismas y de las actividades que en esa área se desarrollen.

En el documento normativo se incluyen los citados perímetros de protección, así como las actividades que se prohíben en ellos y las normas de protección de los acuíferos.

1.7. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

1.7.1. Áreas de reparto

Se incluyen la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables en áreas de reparto, determinando para cada una de ellas el Aprovechamiento Tipo, con los siguientes criterios:



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

En suelo Urbano.

Suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución. Únicamente se ha delimitado una Unidad de Ejecución en suelo urbano, la UE-1, que constituye una única área de reparto en suelo Urbano **AR-5**.

Resto del suelo urbano. En el resto del suelo urbano las áreas de reparto se delimitarán por aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 63.2.A de la LRAU:

“Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización”

En suelo Urbanizable en Ejecución de su Plan.

El suelo Urbanizable en Ejecución Sector “Montesano” constituirá una única área de reparto **AR-4**. Se mantendrán los parámetros del Plan Parcial aprobado.

En suelo Urbanizable

El suelo urbanizable de nueva creación, se incluirá en tres áreas de reparto: el Sector-1 Eixample-1 constituirá el área de reparto **AR-1**; el sector-4 Eixample-2 constituirá el área de reparto **AR-2**, y los sectores delimitados incluidos en la zona de ordenación Zona-4 AIS (Sector-2 La Lloma y Sector-3 La Bassa), constituirán el área de reparto **AR-3**.

A dichas áreas de reparto se les asignará como red primaria adscrita la totalidad de los parques públicos PQL-1 “La Barranquera”, PNL “Penyes Roges” y PQL-2 “Cementerio”, así como la reserva para centros docentes PED-1 y la reserva para infraestructuras PID-2.

En resumen las áreas de reparto delimitadas son las siguientes:

Clase de Suelo	Área de Reparto	Suelo incluido en el área de reparto
Suelo Urbanizable	AR-1	Sector-1 “Eixample-1”
	AR-2	Sector-4 “Eixample-2”
	AR-3	Sector-2 “La Lloma” Sector-3 “La Bassa”
Suelo Urbanizable en Ejecución	AR-4	Sector Montesano
Suelo Urbano	AR-5	Unidad de Ejecución UE-1.

1.7.2. Aprovechamiento tipo

1.7.2.1. Cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-1.

El área de reparto AR-1 está formada por el Sector del suelo urbanizable Sector-1 “Eixample-1”, con las siguientes características:



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ÁREA DE REPARTO AR-1						
Nº de sector	Denominación	Superficie (m2s)	I.E.B. (m2t/m2s)	Aprovechamiento m2t	Densidad (viv/hectárea)	Nº máx. de viviendas
1	Eixample-1	91.210	0,5	45.605,00	50	456
		91.210		45.605,00		456

Las dotaciones que se adscriben a la citada área de reparto son las siguientes:

DOTACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
A. Parque público (PQL-1) (parcial)	14.182,00
B. Parque público natural (PNL) (parcial)	4.464,00
C. Parque público (PQL-2)	3.110,00
D. Dotación escolar (PED-1)	12.500,00
	34.256,00

Por tanto el Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-1, será:

$$AT_{AR-1} = \frac{91.210 \times 0,5}{91.210 + 34.256} = \frac{45.605,00}{125.466,00} = 0,363485 \text{ m2t / m2s}$$

1.7.2.2. Cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-2.

El área de reparto AR-2 está formada por el Sector del suelo urbanizable: Sector-4 "Eixample-2", con las siguientes características:

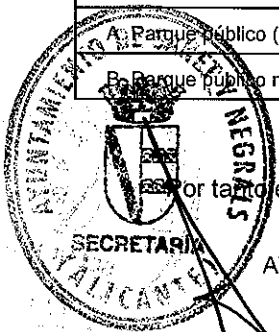
ÁREA DE REPARTO AR-2						
Nº de sector	Denominación	Superficie (m2s)	I.E.B. (m2t/m2s)	Aprovechamiento m2t	Densidad (viv/hectárea)	Nº máx. de viviendas
4	Eixample-2	63.055	0,4	25.222,00	45	284
		63.055		25.222,00		284

Las dotaciones que se adscriben a la citada área de reparto son las siguientes:

DOTACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
A. Parque público (PQL-1) (parcial)	5.000,00
B. Parque público natural (PNL) (parcial)	14.098,00
	19.098,00

Por tanto el Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-2 será:

$$AT_{AR-2} = \frac{63.055 \times 0,4}{63.055 + 19.098} = \frac{25.222,00}{82.153,00} = 0,307013 \text{ m2t / m2s}$$



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.7.2.3 Cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-3.

El área de reparto AR-3 está formada por los Sectores del suelo urbanizable: Sector-2 "La Lloma" y Sector-3 "La Bassa", con las siguientes características:

ÁREA DE REPARTO AR-3						
Nº de sector	Denominación	Superficie (m2s)	I.E.B. (m2t/m2s)	Aprovechamiento m2t	Densidad (viv/hectárea)	Nº máx. de viviendas
2	La Lloma	80.248	0,3	24.074,00	20	160
3	La Bassa	16.594	0,3	4.978,20	20	33
		96.842		29.052,20		193

Las dotaciones que se adscriben a la citada área de reparto son las siguientes:

DOTACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
A. Parque público (PQL-1) (parcial)	13.911,00
B. Parque público (PNL) (parcial)	15.697,00
C. Dotación de Servicio Urbano-Infraestructura (PID-2)	1.200,00
	22.808,00

Por tanto el Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-3, será:

$$AT_{AR-3} = \frac{29.052,20}{96.842 + 22.808} = 0,242812 \text{ m2t / m2s}$$

1.7.2.4 Cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-4.

El aprovechamiento correspondiente al Área de Reparto AR-4 es el definido en el Plan Parcial del Sector Montesano.

1.7.2.5 Cálculo del Aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-5.

El área de reparto AR-5 está formada por la Unidad de Ejecución UE-1 del Suelo Urbano.

El aprovechamiento Tipo del área de reparto AR-5 se obtendrá según se señala en el artículo 64.2 de la L.R.A.U.; por lo tanto a partir de los datos cuantitativos que figuran en el "Cuadro-2" se obtiene:

$$AT_{AR-5} = \frac{\text{Aprovechamiento AR-5}}{\text{Superficie AR-5}} = \frac{4.710,60 \text{ m2t}}{14.309,00 \text{ m2s}} = 0,329163 \text{ m2t / m2s}$$

En esta Área de Reparto el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.8. Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del plan general.

El Plan define los objetivos básicos a alcanzar para cada clase de suelo, y además para cada zona en que divide el territorio, de tal manera que la redacción del planeamiento de desarrollo no sea una correspondencia biunívoca con aquellos, sino que las ordenaciones pormenorizadas sean las más adecuadas, dentro del marco fijado por estos objetivos, a las condiciones existentes en el momento que se programen y ejecuten las actuaciones integradas, por lo que se podrán alcanzar aquellos con distintas soluciones en el planeamiento diferido, o modificar las incluidas en el propio Plan General.

1.8.1. Condiciones para la programación de los sectores del suelo urbanizable.

La programación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes premisas:

Los sectores Eixample-1, Eixample-2 y La Bassa no tienen condiciones para su programación.

El sector La Lloma, no se podrá programar hasta que el sector Eixample-1 esté programado. Sí podrá tramitarse conjuntamente con él.

1.8.2. Criterio de modificación de la delimitación de sectores existente.

La modificación de la delimitación de los diferentes sectores del suelo urbanizable se realizará respetando las siguientes reglas:

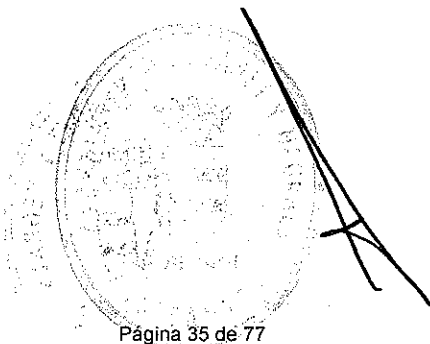
Los sectores Eixample-2 y La Bassa no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala.

Los sectores Eixample-1 y La Lloma no admiten modificaciones en su delimitación, excepto los pequeños ajustes, nunca superiores al 5% de la superficie ocasionados por los cambios de escala. Sí se permite la programación simultánea de dos o mas sectores.

1.8.3. Condiciones de conexión e integración exigibles a las Actuaciones Integradas delimitadas por el Plan.

Las condiciones de conexión e integración exigibles a las Actuaciones Integradas delimitadas por el Plan se contienen en las fichas de gestión de las Unidades de Ejecución del suelo urbano, y en las fichas de planeamiento de los sectores del Suelo Urbanizable.

Dichas fichas se contienen en el Documento Normativo del presente Plan General.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

1.9. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

El elemento más relevante de los que conforman la red estructural de dotaciones, capaz de generar mayor tránsito de todos los definidos en el presente Plan es el denominado Concentración Dotacional "La Barranquera", zona en la que se agrupan la reserva para parque público municipal PQL-1, con una superficie de 25.093 m² y la zona de reserva para Centros Docentes PED-1 de 12.500 m² de superficie. La superficie total de la zona de concentración dotacional es de 37.593 m².

Dicha zona se articula con la red viaria jerárquicamente más importante, como es la red primaria viaria que tienen su acceso desde la rotonda ubicada sobre la CV-729, y con viarios delimitadores de sectores, lo que garantiza que no existirá problemática alguna de tráfico en los nuevos sectores de desarrollo.

En el suelo urbanizable se impone, junto a las dotaciones, concentración de aparcamientos anejos a la red viaria.

En cuanto a las actividades privadas que pudieran generar flujos intensos, se circunscriben a las Terciarias, por lo que se exigirá que sean periféricas a los desarrollos residenciales, para que se apoyen en los viarios de alta capacidad, unidos directamente con la CV-729.

1.10. Red primaria de dotaciones públicas

El artículo 17.2 de la LRAU, establece los criterios para el establecimientos de la red primaria de dotaciones públicas. Se pretende, y así se justifica en los planos, que la red primaria constituya el esqueleto del plan, la osamenta sobre la que se apoyan tanto las dotaciones de la red secundaria como las parcelas privadas. Dicha red constituye el engranaje del desarrollo urbano, y no es por ello comprensible este sin aquella; siempre debe ser previa, en el tiempo, la dotación de la red primaria a las dotaciones de la red secundaria y a la configuración parcelaria para usos privados.

Distinguiremos, por su titularidad y función estructural en el territorio entre red primaria supramunicipal y red primaria local; y a su vez, dentro de cada una de ellas las agruparemos en Redes de transportes y comunicaciones, Servicios, parques Públicos y equipamientos.

En el apartado siguiente se relacionan todos los elementos integrantes de esta red primaria; red que no tiene porque comprender todos y cada uno de los elementos diferenciados anteriormente, bien por no existir o bien por no preverse en el presente PGOU.

1.10.1. Elementos de la red primaria de suelo dotacional público.

La red primaria de reservas de suelo dotacional público, definida en el artículo 27 del RPCV, debe incluir todas las reservas de suelo para dotaciones públicas enumeradas en el artículo 28 del RPCV, que son para el municipio de Sanet y Negrals las siguientes:



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

A. DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

A.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

V.1. Carretera Comarcal CV-729 de Sagra a puente de Vergel. Dicha carretera atraviesa el término municipal de Oeste a Este. Esta carretera es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 18 m. La anchura de la vía es de 8 m. La Diputación de Alicante, ha impuesto en el informe emitido al Plan, que la anchura de las zonas de servidumbre entre los puntos kilométricos 4,5 y 5 sea de 30 metros a ambos lados de la carretera en previsión de posibles ampliaciones.

V.2. Carretera Comarcal CV-731 de Ondara a Orba. Dicha carretera atraviesa el término municipal de Este a Sur. Esta carretera es de propiedad de la Comunidad Valenciana, correspondiendo actualmente su explotación a la Diputación de Alicante. El ancho de sus zonas de servidumbre es de 18 m. La anchura de la vía es de 8 m

A.2. SERVICIOS:

PID-1. EDAR mancomunada de Sanet, Benimeli y Rafol de Almunia. (1.258 m2)
PID-2. Ampliación de la EDAR. (1.200 m2) (en proyecto)

B. DE CARÁCTER LOCAL.

B.1. REDES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

B.1.1. Vías urbanas

Viales de separación entre sectores (en proyecto)

B.1.2. Caminos rurales

Camí de Benidoleig
Camí Salero
Camí del Azagador
Camí del Molí
Camí de Tormos a Ondara
Camí del Basalet
Camí de Masils

B.2. SERVICIOS:

PID-4. Cementerio (1.474 m2)
PID-5. Depósito de agua potable (538 m2)
PID-6. Depósito de agua potable (784 m2)
PID-7. Pozo de Agua potable "La Costera" (200 m2)
PID-3. Pozo de almacenamiento aguas residuales para riego (1.079 m2)
PID-10. Pozo de Agua potable "Les Peinetes" (400 m2)
PID-11. Pozo de Agua potable "La Montañeta" (400 m2)

B.3. PARQUES PÚBLICOS

POL-1. Parque Público Barranquera (25.093 m2) (en proyecto)
POL-2. Parque Público Cementerio (3.110 m2) (en proyecto)
PNL. Parque Público Natural Penyetes Roges (34.259 m2) (en proyecto)

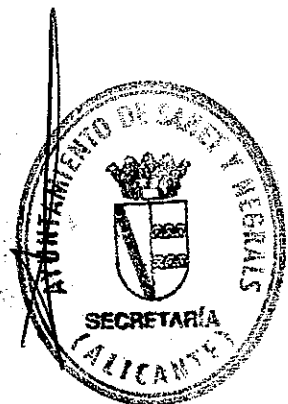


PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

B.4. EQUIPAMIENTOS.

- PED-2. Colegio Público La Muntanyeta (Consellería de Educación) (193 m2)
- PED-1. Reserva para centros docentes (12.500 m2) (en proyecto)



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

2. LA ORDENACION PORMENORIZADA

2.1. Usos pormenorizados por áreas o sectores

El Plan Ordena Pormenorizadamente únicamente el Suelo Urbano y el Urbanizable en Ejecución de su Plan.

A. **El Suelo Urbano** ordenado se ajusta básicamente a la trama existente completando las manzanas en pequeñas unidades bien sea por actuaciones aisladas o integradas. Las partes de suelo urbano con urbanización completamente ejecutada mantienen la rasante en el eje viario y las alineaciones son las existentes excepto correcciones puntuales que vienen recogidas en su práctica totalidad por el planeamiento anterior.

Las variaciones existentes obedecen a diversos motivos dependiendo de cada caso.

La distinción de las diferentes zonas de ordenación Urbanística obedece al crecimiento tradicional de la población que se incluyen en tres zonas de ordenación.

Núcleo Histórico (**NUH**) que incluye el área más antigua de la población, cuya característica más importante es la trama viaria y la parcelación existente. Obedece a la tipología de manzana densa con edificación entre medianeras con alineación a vial.

Ampliación del casco (**ACA**). Se define como la edificación entre medianeras con alineación a vial de tipologías plurifamiliares desarrolladas en el siglo XX. Inicialmente en Planta baja y dos pisos y posteriormente en viviendas de pisos.

Viviendas adosadas (**ADO-1**). Residencial Semi-Intensiva. Comprende las zonas de la periferia del casco inicialmente desvinculadas del casco urbano y con diferentes tipologías. Predomina la edificación familiar aislada o agrupada en el interior de la parcela.

Viviendas aisladas (**AIS-1**). Residencial Extensiva. Se corresponde con la tipología dominante, la de vivienda unifamiliar aislada en parcela.

B. **El suelo urbanizable en ejecución de su plan** ordenado se ajusta básicamente a la ordenación del Plan Parcial Montesano aprobado, con pequeñas modificaciones para regularizar algunas parcelaciones ilegales que han aparecido en su entorno. Se mantienen las rasantes en el eje viario y las alineaciones son las existentes excepto correcciones puntuales, por los motivos anteriormente expuestos.

La distinción de las diferentes zonas de ordenación Urbanística obedece a la ordenación aprobada con el Plan parcial Montesano, salvo algunos ajustes referentes a la ubicación de las dotaciones. Coexisten en el sector dos zonas de ordenación urbanística:

Viviendas adosadas (**ADO-2**). Residencial Semi-Intensiva. Se corresponde con las zonas de vivienda adosadas

Viviendas aisladas (**AIS-2**). Residencial Extensiva. Se corresponde con la tipología dominante, la de vivienda unifamiliar aislada en parcela.



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

2.2. Red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

Los elementos pertenecientes a la red secundaria de reservas de suelo dotacional público en los suelos ordenados pormenorizadamente son los siguientes:

Clase de Suelo	Dotación	Denominación	Superficie (m2s) parciales	Superficie (m2s) totales
Suelo Urbano	Zonas verdes	SJL-2 (Pl. Melchor Mut)	174	571
		SJL-3 (Cementerio)	397	
	Equipamientos	STD-1 (Iglesia Santa Ana)	311	6.016
		SAD-1 (Ayuntamiento)	108	
		SED-1 (Centro Social)	193	
		SRD-1 (Polideportivo)	5.404	
	Viario	SRV+SAV	24.011	24.011
TOTALES SUELO URBANO				30.598
Suelo Urbanizable en Ejecución	Equipamientos	STD-2 (Capilla)	350	423
		SID-1 (C.T.)	73	
	Viario	SRV+SAV	28.624	28.624
TOTALES SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN				29.047

Sanet y Negral's febrero de 2012

El Director del Equipo Redactor:

Francisco Forqués Moncho.
Arquitecto

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día **26 ABR 2012**

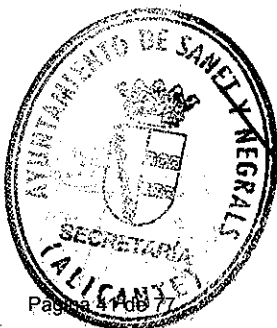
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

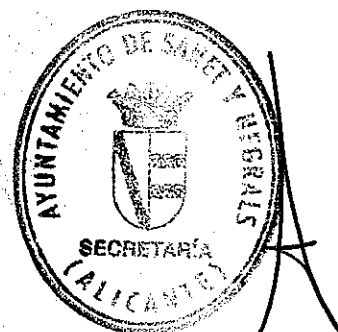
3. ANEXOS



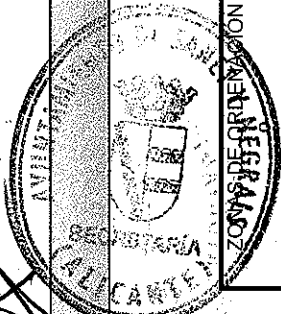
PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-1. CUADROS ESTADÍSTICOS



Cuadro 1. Cálculo del número de viviendas potencial del Plan General



SECTORES	Nº de parcelas existentes	Superficie neta (m2s)	Superficie bruta (m2s)	Parcela mínima (m2s)	Densidad viviendas (viv/ha)	Criterio de cálculo	Número max. de viviendas
----------	---------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------	-----------------------------	---------------------	--------------------------

Suelo urbano	338					(a)	338
	--	36.048	150			36.048 / 150	240
	--	24.600	250			24.600 / 250	98
		18.970	800			18.970 / 800	24
Parcial Suelo Urbano							700

Suelo urb. en ejec.			123.666		12		148
Parcial Suelo Urbanizable en Ejecución							148

Suelo Urbanizable			91.210		50	91.210 * 50 / 10.000	456
			80.248		20	80.248 * 20 / 10.000	160
			16.594		20	16.594 * 20 / 10.000	33
			63.055		45	63.055 * 45 / 10.000	284
Parcial Suelo Urbanizable							933



PLÀN GENERAL

Cuadro 2. Superficies y aprovechamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano

DENOMINACIÓN DE LAS U.E.	Superficie Neta (m2s)	Superficie dotacional (m2s)		Superficie total de la U.E. (m2s)	Superficie del A.R. (m2s)	Índice de edif. Neta (m2/m2s)	Aprov. Objetivo de la U.E. (m2t)	Aprov. Tipo del A.R. (m2t/m2s)
		Zona Verde Equipamiento	Red Viaria					
URB. VEGA	11.775,00	0,00	2.534,00	14.309,00	14.309,00	0,40	4.710,00	0.329163

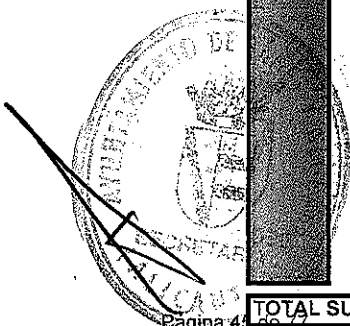


[Handwritten signature]

CUADRO 3/DETALLE GENERAL DE SUPERFICIES

NUCLEO HISTÓRICO (NUH)		41.159 m2
M5		1.909 m2
M7		3.242 m2
M8		1.228 m2
M9		868 m2
M13		1.391 m2
M14		978 m2
M15		1.372 m2
M17		8.827 m2
M18		234 m2
M19		1.145 m2
M22		1.274 m2
M23		1.823 m2
M24		1.728 m2
M25		731 m2
M26		252 m2
M27		3.209 m2
M30		540 m2
M31		3.489 m2
M32		2.759 m2
M33		4.160 m2
AMPLIACIÓN DEL CASCO (ACA)		36.048 m2
M2		1.806 m2
M3		1.710 m2
M4		360 m2
M6		2.597 m2
M10		1.103 m2
M11		290 m2
M12		3.702 m2
M16		3.034 m2
M20		974 m2
M21		461 m2
M28		1.766 m2
M29		1.645 m2
M34		2.836 m2
M36		2.799 m2
M39		6.378 m2
M40		4.587 m2
VIVIENDAS ADOSADAS (ADO-1)		24.600 m2
M1		1.067 m2
M37		9.170 m2
M41		9.258 m2
M42		5.105 m2
VIVIENDAS AISLADAS (AIS-1)		18.970 m2
M35		998 m2
M38		7.209 m2
M45		4.566 m2
M53		727 m2
M55		950 m2
M56		2.479 m2
M59		762 m2
M60		1.279 m2
ZONAS VERDES		3.681 m2
SJL-2		174 m2
SJL-3		397 m2
PQL-2		3.110 m2
EQUIPAMIENTOS		7.683 m2
PED-2	Colegio Público	193 m2
PID-4	Cementerio	1.474 m2
SRD-1	Poli-deportivo	5.404 m2
STD-1	Iglesia Santa Ana	311 m2
SAD-1	Ayuntamiento	108 m2
SED-1	Centro Social	193 m2
RED VIARIA		24.011 m2
TOTAL SUELO URBANO		156.152 m2

SUELO URBANO



SOLICITUD DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE SUPLEN	VIVIENDAS ADOSADAS (ADO-2)		22.434 m2
	M46		13.840 m2
	M47		8.594 m2
	VIVIENDAS AISLADAS (AIS-2)		70.663 m2
	M43		3.966 m2
	M44		6.140 m2
	M48		8.935 m2
	M49		3.093 m2
	M50		11.612 m2
	M51		13.883 m2
	M52		6.401 m2
	M54		13.147 m2
	M57		2.861 m2
	M58		625 m2
	EQUIPAMIENTOS		1.945 m2
	PID-5	Depósito agua potable	538 m2
	PID-6	Depósito agua potable	784 m2
	PID-7	Pozo de agua potable "La Costera"	200 m2
	SID-1	Centro de transformación	73 m2
STD-2	Capilla	350 m2	
RED VIARIA		28.624 m2	
TOTAL SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION		123.666 m2	



[Handwritten signature]



SUELO URBANIZABLE

SECTOR-1 "EIXAMPLE-1"		91.210 m2
VIARIO		42.793 m2
RESIDENCIAL (ADO3)		32.455 m2
	M-60	3.969
	M-61	2.989
	M-62	12.251
	M-63	7.593
	M-64	5.653
ZONA VERDE		10.543 m2
	SJL-4	3.588
	SJL-5	5.435
	SJL-6	1.520
EQUIPAMIENTOS		5.419 m2
	PED-3	2.500
	SAD-2	2.919
SECTOR-2 "LA LLOMA"		80.248 m2
VIARIO (PRV)		10.999 m2
RESIDENCIAL (AIS)		59.516 m2
ZONA VERDE	SJL-7	9.733 m2
SECTOR-3 "LA BASSA"		16.594 m2
RESIDENCIAL (AIS)		13.877 m2
ZONA VERDE	SJL-8	2.717
SECTOR-4 "EIXAMPLE-2"		63.055 m2
VIARIO (PRV)		13.112 m2
POZO DE AGUA POT. "LA MONTAÑETA" (PID-11)		400 m2
RESIDENCIAL (ADO)		49.543 m2
	S4-1	13.070
	S4-2	7.301
	S4-3	28.426
	S4-4	453
	S4-5	293
DOTACIONES		37.593 m2
PQL-1 Parque Público la Barranquera		25.093 m2
PED-1 Docente		12.500 m2
TOTAL SUELO URBANIZABLE		288.700 m2

PARQUES PÚBLICOS		34.259 m2
PNL		34.259 m2
EQUIPAMIENTOS		3.937 m2
PID-1 EDAR		1.258 m2
PID-2 Ampliación EDAR		1.200 m2
PID-3 Balsa de impulsión aguas depuradas		1.079 m2
PID-10 Pozo de agua potable "Les Peinetes"		400 m2
TOTAL DOTACIONES SUELO NO URBANIZABLE		38.196 m2



INSS DE SANET Y NEGRAIS - 1988

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SECTOR	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD (viv/HA)	VIVIENDAS	HABITANTES	%
URBANO	RESIDENCIAL INTENSIVO		79.513,00				
	RESIDENCIAL EXTENSIVO		28.171,00				
	EQUIPAMENTOS		6.871,00				
	ZONAS VERDES		2.557,00	23	358	1.432	3,61
	VIARIO		34.715,00				
URBANO	RESIDENCIAL EXTENSIVO	Sector Montesano	132.182,00	16	211	844	3,15
	PROTEGIDO	Protección Montes	250.146,00				
URBANO	PROTEGIDO	Protección Cauces	156.400,00				
	CONTEN	Protección Arqueológica	67.500,00				
			3.441.925,00				93,24
TOTALES			4.199.980,00		569	2.276	100,00



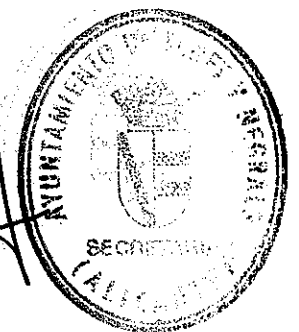
PCOU SANET Y NEGRALS - 2011

CLASIFICACION	CALIFICACION	SECTOR O ZONA	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD (viv/HA)	VIVIENDAS	HABITANTES	%	
	RESIDENCIAL	NUH	41.159	82	338	902		
	AMPLIACION DEL CASCO	ACA	36.048	66	240	641		
	VIVIENDAS ADOSADAS	ADO-1	24.600	40	98	262		
	VIVIENDAS AISLADAS	AIS-1	18.970	12	24	64	4,05	
	ZONAS VERDES		3.681					
	EQUIPAMIENTOS		7.683					
	VARIO		24.011					
	RESIDENCIAL EXTENSIVO	Montesano	123.666	12	148	396	3,21	
	EXPANSION URBANA	Sector Eixample-1	91.210	45	456	1.218		
		Sector Eixample-2	63.055	45	284	758		
		Sector La Lloja	80.248	20	160	429		
		Sector La Bassa	16.594	20	33	90	7,48	
	POTACION	Docente PED	12.500					
		Parque Público PQL-1	25.093					
	PROTECCION	Ecológico-Paisajístico	591.442					
		Hidrológico	169.405					
		Infraestructuras	32.832					
		Cultural	---					
	COMUN	Parque Público PNL	34.259					
		Servicio Urbano	3.937					
		Agropecuaria	1.802.846					
		De Reserva Urbana	274.283					
		De Entornos Especiales	379.693					
	TOTALES			3.857.215		1.782	4.759	100,00



Cuadro 5. Cálculo del número de PP. EE. potenciales del Plan General

ZONAS DE ORDENACIÓN o SECTORES		Superficie (m2s)	Número max. de viviendas	Número max. de habitantes	PP.EE 3 A 12 años 9%	PP. EE 12 A 18 años 6%
Suelo urbano	U.P. (Área de Provisión)		338	1.082	97	65
	U.V. (Área de Provisión)	36.048	240	768	69	46
	U.D. (Área de Provisión)	24.600	98	314	28	19
	U.S. (Viviendas Adjudicadas)	18.970	24	77	7	5
			700	2.240	202	134
Suelo urb. en ejecc.	Sector de Comersants	123.666	148	474	43	28
			148	474	43	28
Suelo Urbanizable	U.P. (Área de Provisión)	91.210	456	1.459	131	88
	U.V. (Área de Provisión)	80.248	160	512	46	31
	U.D. (Área de Provisión)	16.594	33	106	10	6
	U.S. (Viviendas Adjudicadas)	63.055	284	909	82	55
			1.422	2.986	269	179
TOTALES				5.695	516	342



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-2. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

1. AFECCIÓN DEL PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA E INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES.

1.1. Descripción de los cauces existentes en el término municipal de Sanet y Negrals

En el término municipal de Sanet y Negrals se ubican los siguientes cauces:

Río Girona.
Barranco de la Bolata.
Barranco de la Murta o Trullents.,
Barranco de la Barranquera
Barranco del Azagador.
Barranco del Quinto.
Barranco de Massils
Barranco de Benihome.

En los planos de ordenación del término municipal de Sanet y Negrals se grafian y recogen la totalidad de los cauces anteriormente citados. En dichos planos se han dibujado las zonas de servidumbre (5 m de anchura a cada lado) y policía (100 m de anchura a cada lado).

1.2. Tratamiento del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre.

Como se observa en los planos de ordenación las zonas de servidumbre se han dejado expeditas cuando atraviesan suelos urbanizables de nueva creación. Asimismo, los cauces se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección hidrológica (NUEP-H).

En las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores del suelo urbanizable de nueva creación se dice expresamente que se respetarán los trazados de los barrancos, así como las zonas de servidumbre de los mismos.

1.3. Sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales previsto.

En la actualidad el municipio de Sanet y Negrals vierte sus aguas residuales en una EDAR municipal. La totalidad del casco urbano tiene red de saneamiento.

En las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores del suelo urbanizable de nueva creación se dice expresamente que los vertidos de las aguas residuales se realizarán a la EDAR municipal, bien directamente, o mediante su conexión a la red municipal de saneamiento.

Asimismo, también se dice en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores del suelo urbanizable de nueva creación que los vertidos de las aguas pluviales se canalizarán hasta el barranco que tengan más cerca, así los sectores 1 "Eixample" y 2 "La Lloma" verterán las aguas pluviales en el barranco del Quinto; y los sectores 3 "La Bassa" y 4 "Eixample-2" verterán las aguas pluviales en el barranco de la Bolata.

1.4. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes.

La actuación urbanística prevista en el presente Plan General no afecta a los cauces de agua existentes, que se mantienen íntegramente, calificándolos además como suelo de especial protección.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

Las actuaciones previstas no perjudican a terceros, pues el agua de las zonas de nueva urbanización se recogen en el interior de la misma y se canalizan hasta el barranco más próximo, aliviando incluso las escorrentías en las parcelas de las zonas más bajas de la actuación.

2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

2.1. Datos del abastecimiento existente.

El agua potable de Sanet y Negrals está gestionada por el Ayuntamiento. La infraestructura de abastecimiento consta de una captación y un depósito regulador con la siguiente ubicación y características:

Pozo de abastecimiento "La Costera" (PID-7), sito en la Pda. La Costera, polígono 1 parcela 155, desde el que se alimenta el consumo de la población existente. El aprovechamiento autorizado de dicho pozo es de **75.500 m³/año** con destino al abastecimiento de la población (Expte 1990CP0109).

Pozo de abastecimiento "Les Peinetes" (PID-10), sito en la Pda. La Costera, polígono 1 parcela 155, desde el que se alimenta el consumo de la población existente. El aprovechamiento autorizado de dicho pozo es de **40.000 m³/año** con destino al abastecimiento de la población (Expte 1988IC2106).

Pozo de abastecimiento "La Montañeta" (PID-11) perteneciente a la Comunidad de Regantes La Montañeta de Sanet y Negrals. El aprovechamiento autorizado de dicho pozo es de 991.200 m³/año con destino al riego de cítricos regado por inundación en el término municipal (Expte. 1988IP3110). El Ayuntamiento tienen una concesión de aguas de dicho pozo de **348.783,6 m³/año**. De dicha concesión se está tramitando el cambio a uso de abastecimiento humano.

Depósito de agua potable municipal, con una capacidad de 500 m³, sito en la Partida Massils del término Municipal de Sanet y Negrals, más ampliación del mismo de 1000 m³ junto al depósito existente.

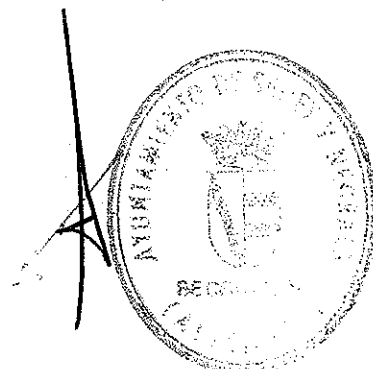
2.2.- Datos de la demanda de recursos hídricos generada por el nuevo Plan.

A los efectos de determinar la demanda se diferencia entre las demandas que se concretan en el Plan General por conocidas y las que se concretarán a través de posteriores instrumentos urbanísticos (Sector 2 "La Lloma", Sector-3 "La Bassa" y Sector-4 "Eixample-2")

2.2.1. Demanda concretada en el Plan General.

La demanda concretada en el plan, es la correspondiente al suelo urbano, al suelo urbanizable en ejecución de su plan (Sector Montesano) y al suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (Sector 1 "Eixample-1")

La previsión de viviendas y la necesidad de agua en este tipo de suelo es la siguiente:



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

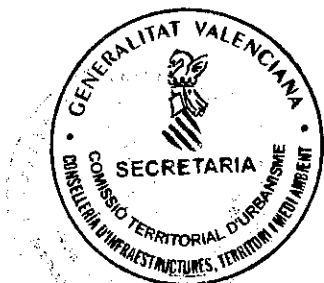
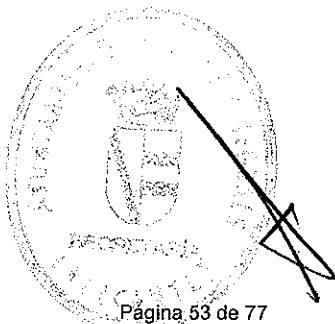
	ZONAS DE ORDENACIÓN o SECTORES	Superficie (m2s)	Parcela mínima (m2s)	Densidad viviendas (viv/ha)	Criterio de cálculo	Número max. de viviendas	
Suelo urbano					(a)	338	
		36.048	150		36.048 / 150	240	
		24.600	250		24.600 / 250	98	
		18.970	800		18.970 / 800	24	
				Parcial Suelo Urbano	700		
Suelo urb. en ejecc.		123.666		12		148	
Suelo Urbanizable		91.210		50	91.210 * 50 / 10.000	456	
						TOTAL DE VIVIENDAS	1.305
RESUMEN							
TOTAL DE VIVIENDAS DEL SU+SUELO ORDENADO FORM.				1.305 viviendas			
Nº DE HABITANTES / VIVIENDA				2,67 hab/viv			
TOTAL DE HABITANTES DEL SU+SUELO ORDENADO FORM.				3.484 habitantes			
CONSUMO AGUA (LITROS/HAB/DÍA)				250 l/hab/día			
VOLUMEN ANUAL NECESARIO EN LA HIPOTESIS DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (M3)				317.918 m3			

Como se observa el consumo máximo de recursos hídricos, derivado del desarrollo total del plan, en lo referente al suelo urbano, al urbanizable en ejecución de su plan y al urbanizable ordenado pormenorizadamente asciende a **317.918 m3/año**, cantidad inferior a los **464.283,60 m3/año** que tiene garantizados el Ayuntamiento, mediante los dos pozos citados en el apartado anterior.

2.2.2. Demanda a concretar a través de posteriores instrumentos urbanísticos.

La demanda a concretar a través de posteriores instrumentos urbanísticos, es la correspondiente a los tres sectores del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada: sector 2 "La Lloma", sector-3 "La Bassa" y sector-4 "Eixample-2"

La previsión de viviendas y la necesidad de agua en este tipo de suelo es la siguiente:



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

	ZONAS DE ORDENACION o SECTORES	Superficie (m2s)	Parcela mínima (m2s)	Densidad viviendas (viv/ha)	Criterio de cálculo	Número max. de viviendas
Suelo Urbanizable		80.248		20	80.248 * 20 / 10.000	160
		16.584		20	16.584 * 20 / 10.000	33
		63.055		45	63.055 * 45 / 10.000	284
					Parcial Suelo Urbanizable	477
					TOTAL PLAN GENERAL	477
RESUMEN						
	TOTAL DE VIVIENDAS DEL SUELO NO ORDENADO FORM.			477 viviendas		
	Nº DE HABITANTES / VIVIENDA			2,67 hab/viv		
	TOTAL DE HABITANTES DEL SUELO NO ORDENADO FORM.			1.275 habitantes		
	CONSUMO AGUA (LITROS/HAB/DÍA)			250 l/hab/día		
	VOLUMEN ANUAL NECESARIO EN LA HIPOTESIS DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (M3)			116.320 m3		

El consumo máximo de recursos hídricos, derivado del desarrollo total del plan, en lo referente al suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente asciende a **116.320 m3/año**.

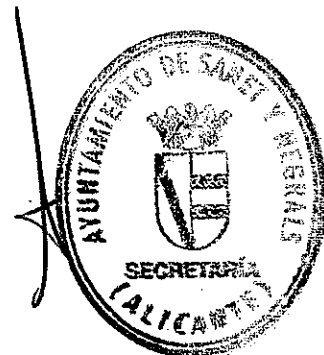
El origen para esta demanda será la diferencia entre el volumen de los dos pozos existentes y la demanda del suelo urbano y urbanizable pormenorizado (**146.365,60 m3/año**).

2.3.- Conclusión.

Por todo lo anteriormente dicho se concluye que el municipio dispone de suficientes recursos hídricos para absorber la demanda prevista por el nuevo Plan General, tanto en lo que se refiere al suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, como en lo que se refiere al suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.

Por otro lado, el presente Plan supone la reclasificación como suelo urbanizable de 288.700 m2 de suelo rústico, destinados en su mayor parte (154.774 m2) en la actualidad al cultivo de cítricos con sistema de riego a goteo. Si estimamos que el consumo de agua para cítricos mediante el sistema de riego a goteo es de 4.963 m3/Ha/año (fuente: Plan Hidrológico del Júcar), ello significa que la reclasificación como suelo urbanizable de 154.774 m2 de suelo con cultivo de cítricos, va a suponer la liberalización de 76.817,31 m3/año de agua, que se podrían emplear también para el consumo humano.

Por otro lado, como se ha comentado en otros apartados de la presente memoria justificativa, se pretende reutilizar el agua depurada para el riego de jardines y zonas verdes municipales mediante la introducción de una doble red de abastecimiento en las zonas de nueva urbanización, lo que redundará sin duda, en la disminución de la estimación de consumo por habitante y día que podría bajar de los 250 l/hab/día, a 210 l/hab/día.



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-3. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE. (Justificación del cumplimiento de la Instrucción nº 2/2005 de la Consellería de Cultura, Educació i Esport.)

1.1. Justificación de la posible adecuación/ampliación de los centros actuales.

En Sanet y Negrals existe en la actualidad un centro escolar público "Colegio Público la Muntanyeta" (código 03008095) que consta de una unidad de infantil y una unidad de primaria; la superficie de la parcela que aloja dicho centro es de 193 m², por lo que es imposible realizar cualquier ampliación del mismo; además dicha superficie no cumple ninguno de los parámetros de la citada instrucción.

Es por ello que no se computa dicho centro al calcular la superficie necesaria de reserva de suelo para centros docentes.

1.2. Determinación del número de puestos escolares potenciales.

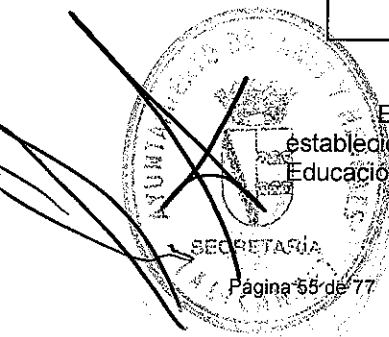
	ZONAS DE ORDENACIÓN o SECTORES	Superficie (m ² s)	Número max. de viviendas	Número max. de habitantes	PP.EE	PP. EE
					3 A 12 años 9%	12 A 18 años 6%
Suelo urbano			338	1.082	97	65
		36.048	240	768	69	46
		24.600	98	314	28	19
		18.970	24	77	7	5
			700	2.240	202	134
Suelo urb. en ejec.		123.686	148	474	43	28
			148	474	43	28
Suelo Urbanizable		91.210	456	1.459	131	88
		80.248	160	512	46	31
		10.594	33	108	10	6
		63.055	284	909	82	55
			1.422	2.986	269	179
TOTALES						

1.3. Suficiencia del suelo calificado como educativo cultural.

Las reservas para equipamiento docente en el ámbito del término municipal de Sanet y Negrals, en función de las previsiones de población del Plan General que se tramita y de las necesidades fijadas por las directrices de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia en su Instrucción Técnica 2/2005 son las siguientes:

Sanet y Negrals		
Nº HABITANTES PREVISTO	PP.EE. Infantil-Primaria (9 %)	PP.EE. Secundaria (6 %)
5.699	513	342

Esto implicaría, con los parámetros para el establecimiento de las reservas dotacionales establecidos por la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Comunidad Valenciana las siguientes reservas:



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

CENTROS DE EDUCACIÓN INFANTIL-PRIMARIA

* Cuatro centros, con un perfil de 2I + 4P (150 PP. EE cada uno; total 600 PP. EE) y una superficie de parcela de 2.500 m2 cada uno (total 10.000 m2).

CENTROS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA.

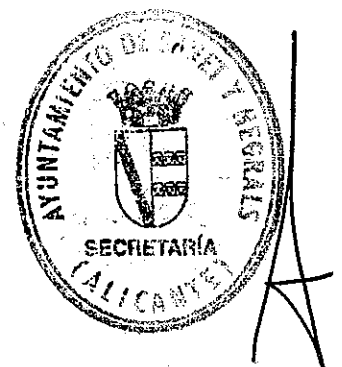
* Un centro con el siguiente perfil: 12 Uds. de Educación Secundaria Obligatoria y 4 de Bachillerato, con una superficie total de parcela de 10.000 m2.

En el Plan General se prevé una parcela de Red Primaria PED de 12.500 m2 destinada a dotación escolar, para albergar el centro de educación secundaria (10.000 m2), destinándose los restantes 2.500 m2 a un centro para 150 PP. EE. (2I+4P); los restantes 7.500 m2 necesarios para albergar los centros de educación infantil y primaria, se obtendrán con cargo a las cesiones dotacionales de los diferentes sectores, y se distribuirán de la siguiente forma: una parcela de 2.500 m2 en el sector-1 "Eixample-1"; una parcela de 2.500 m2 en el sector -2 "La Lloma"; y una parcela de 2.500 m2 en el sector-4 "Eixample-2".

NOTA: El número de habitantes previsto por el Plan se ha calculado en base a la estimación de 2,67 habitantes/vivienda; ello se ha hecho así en base a la confrontación con los datos globales de la Comunidad Valenciana, en cuanto se prevé el tamaño medio familiar para Sanet y Negrals, de acuerdo con "Previsions de població y habitatge per al planejament en la Comunitat Valenciana" (COPUT) se prevé de 2,67 personas. No obstante a efectos del calculo de la dotación de centros escolares se ha utilizado el parámetro de 3,2 habitantes/vivienda que se indica en las "Recomendaciones de la Consellería de Educación y Cultura"

Esta previsión queda además por encima de la seguridad por cuanto que en función de las estadísticas de viviendas desocupadas y segunda residencia, aún podría reducirse dicha cantidad en un 25%, para su ajuste a la realidad de la ocupación (cosa que no se ha hecho).

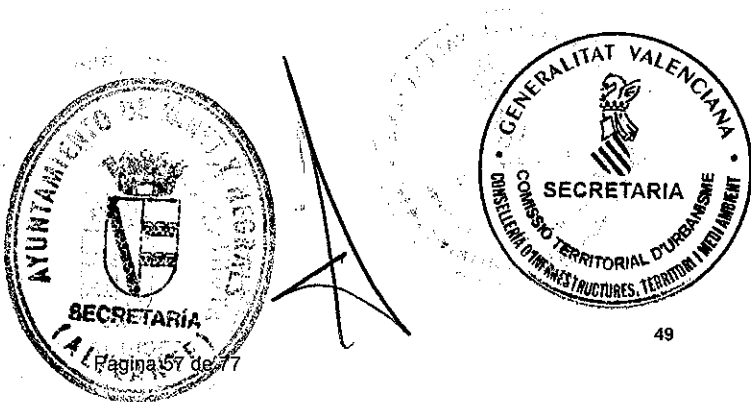
Otro factor que podría modificar a la baja la previsión son las particularidades justificables de la población, como la existencia de un porcentaje mayor de 2ª residencia, que indudablemente es uno de los usos predominantes en todo el litoral valenciano, sin que merezca una mayor justificación al no utilizarse como criterio específico de la reducción de estándares.

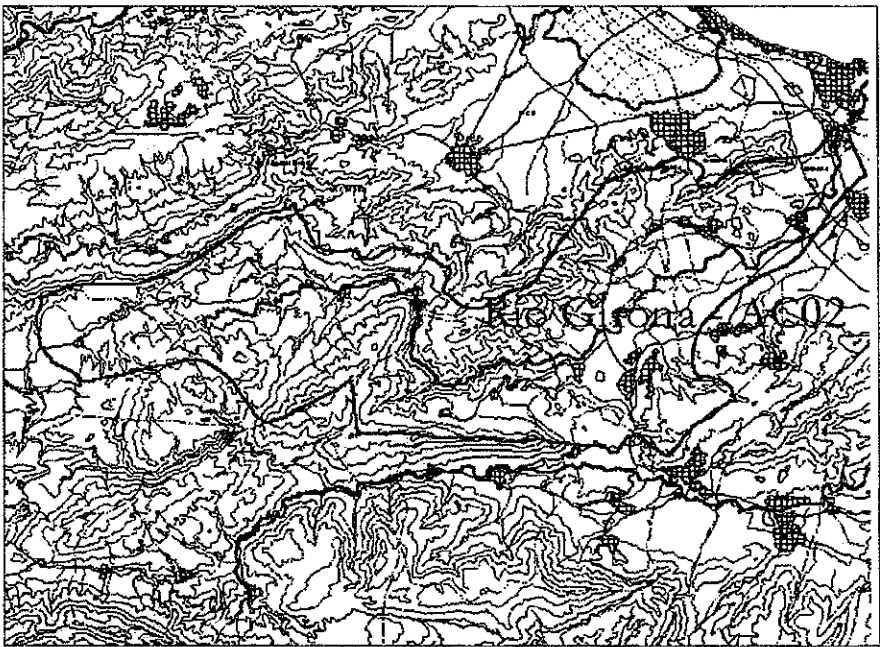


PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

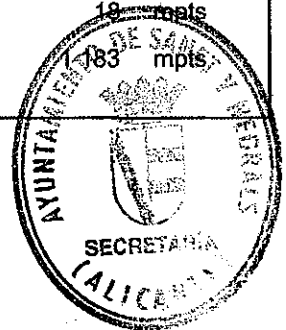
ANEXO-4. FICHA DEL PATRICOVA, RESPECTO AL RÍO GIRONA.



Cuenca: Restauración Hidrológico Forestal Río Gironá	
Zona de inundación: Río Gironá	Código AC02
Descripción de la medida:	
Número de diques:	1
Superficie potencial a reforestar (Ha):	4 660
Número de albarradas:	
Municipios:	Localización:
Vall de Alcalá Vall de Ebo Vall de Iaguart Muria Orba Tormos Sagra Benidoleig Rafol de Almunia Benimeli Sanet y Negrals Beniarbeig Alcalali Pedreguer Ondara	
Hojas: 821 822	
Objetivo: Disminución caudales punta y sólidos, laminación avenidas y mejora calidad del medio.	
Descripción del problema resuelto:	
40,8 % de reforestación cuenca respecto a su superficie total, de terrenos desarbolados con erosión grave o muy grave, considerando un retorno de 100 años, lo que supone una reducción del 18,4 % del caudal punta para el período considerado.	
Agente encargado: CMA	Coste Reforestación: 1 165 mpts
Prioridad: MEDIA	Coste Hidrotecnias: 18 mpts
Tiempo Estimado: 5 mesés	CosteTotal: 1183 mpts



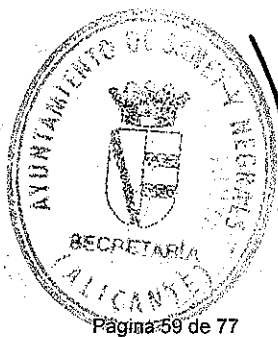
[Handwritten signature]



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-5. FICHA DEL L.I.C. "VALLS DE LA MARINA".



Página 59 de 77



50

VALLS DE LA MARINA

Superficie: 16.061 Ha

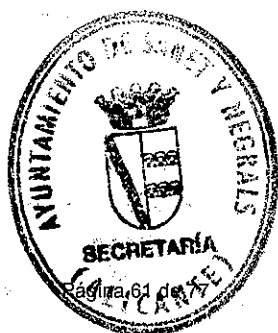
Municipios: Beniarrés, Planes, Vall de Gallinera, Tollos, Vall d'Alcalà, Vall d'Ebo, Vall de Laguar, Tormos, Sagra, Pego, Ràfol d'Almúnia, Benimeli, Sanet i Negrals, Beniarbeig, El Verger y Ondara.

Características generales: extensa zona constituida por un conjunto de valles y sierras de gran interés paisajístico, ambiental y cultural. Albergan un peculiar mosaico en el que alternan los cultivos tradicionales —mayoritariamente instalados en terrazas o bancales a causa del accidentado relieve— con zonas fluviales de gran relevancia y áreas de matorral y pastizal. Además, la abrupta topografía ha permitido la conservación de una valiosa comunidad de rapaces y de numerosas singularidades botánicas, como las que aparecen en los barrancos y umbrías más inaccesibles.

Hábitats y especies destacables: entre los hábitats, destaca por su extensión los pastizales anuales de *Thero-Brachypodietea* (6220), así como los matorrales y tomillares (5330). Sin embargo, el máximo interés de la zona reside en la vegetación de pendientes rocosas calcícolas (8210), los prados calcáreos cársticos (*6110), los matorrales arborescentes con *Juniperus* (5210) y los bosquetes de *Laurus* (*5230). Igualmente, merecen destacarse los hábitats fluviales presentes en los numerosos barrancos y ramblas que surcan la zona, con una excepcional representación de *Nerio-Tamaricetea* (92D0), fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0), manatales petrificantes (*7220) y bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92AO).



Respecto a las especies, y como se ha dicho, debe destacarse la variedad de rapaces asociadas a medios rocosos, entre ellas *Aquila chrysaetos*, *Bubo bubo*, *Falco peregrinus* o *Hieraetus fasciatus*. También debe mencionarse la presencia de algunos peces de interés en la zona, como *Leuciscus pyrenaicus*, *Cobitis paludicola* o *Barbus guiraonis*. Además, diversas especies vegetales de interés —como *Biscutella montana*, *Hippocrepis valentina*, *Scabiosa saxatilis* o *Teucrium buxifloium* subsp. *hifacense*—presentan buenas poblaciones en la zona.



LIC: Valls de la Marina



Leyenda:

- Marro, slip
- ▲ / BARRANCO
- ▲ / RAMBLA
- ▲ / RIO
- Niv.4
- Niv.3
- Niv.2
- Niv.1
- ▲ / Ferrocarril
- ▲ / Carretera
- ▲ / AUTONOMICA
- ▲ / DIPUTACION
- ▲ / LOCAL
- ▲ / NACIONAL
- ▲ / Curvas de nivell
- ▲ / 0 - 300
- ▲ / 301 - 500
- ▲ / 501 - 800
- ▲ / 801 - 1120
- ▲ / 1121 - 1500
- Aiguas de agua
- ▲ / Centre C.V.



1:100000



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-6. PERÍMETROS DE PROTECCIÓN DE LAS CAPTACIONES DE AGUA PARA CONSUMO; LISTADO DE ACTIVIDADES QUE SE PROHÍBEN EN ELLOS; NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS ACUÍFEROS.



Restricciones de actividades dentro de la zonación del perímetro de protección (IGME, 1999)

	DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES	ZONA DE RESTRICCIONES ABSOLUTAS	ZONA DE RESTRICCIONES MANIJAS			ZONA DE RESTRICCIONES MODERADAS		
		Prohibido	Prohib.	Cond.*	Permit.	Prohib.	Cond.*	Permit.
ACTIVIDADES RURALES	Uso de fertilizantes	•	•				•	
	Uso de herbicidas	•	•				•	
	Uso de pesticidas	•	•				•	
	Almacenamiento de estiércol	•	•				•	
	Vertido de restos de animales	•	•				•	
	Ganadería intensiva	•	•				•	
	Ganadería extensiva	•	•					•
	Almacenamiento de materias fermentables para alimentación del ganado	•	•				•	
	Abrevaderos y refugios de ganado	•	•				•	
	Silos	•	•				•	
ACTIVIDADES URBANAS	Vertidos superficiales de aguas residuales urbanas sobre el terreno	•	•				•	
	Vertidos de aguas residuales urbanas en fosas sépticas, pozos negros o balsas	•	•			•		
	Vertidos de aguas residuales urbanas en cauces públicos	•	•			•		
	Vertido de residuos sólidos urbanos	•	•			•		
	Cementerios	•	•				•	
ACTIVIDADES INDUSTRIALES	Asentamientos industriales	•	•				•	
	Vertido de residuos líquidos industriales	•	•			•		
	Vertido de residuos sólidos industriales	•	•			•		
	Almacenamiento de hidrocarburos	•	•				•	
	Depósito de productos radiactivos	•	•			•		
	Inyección de residuos industriales en pozos y sondeos	•	•			•		
	Conducciones de líquido industrial	•	•			•		
	Conducciones de hidrocarburos	•	•			•		
	Apertura y explotación de canteras	•	•				•	
	Relleno de canteras o excavaciones	•	•				•	
OTRAS	Campings	•	•					•
	Acceso peatonal	•						•
	Transporte redes de comunicación	•			•			

* El proyecto de actividades deberá incluir informe técnico sobre las condiciones que debe cumplir para no alterar la calidad existente de aguas subterráneas.



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-7. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO





AJUNTAMENT DE SANET I ELS NEGRALS

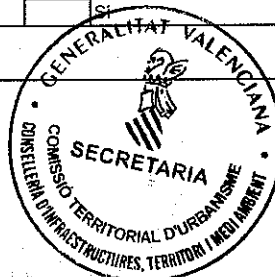
PLA GENERAL

SECTOR / ÀREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	Unidad de Ejecución
AR-5	DENOMINACIÓN	UE-1
SITUACIÓN		

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN		
Suelo	URBANO	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación	ZONA-4 (AIS)	Subzona 4.1 (AIS-1)
IEB	0,3 m ² /m ² s	
Uso	Global	Residencial Unitario en Viv. Unif. Aislada
	Compatible	Ver subzona 4.1.
	Incompatible	Ver subzona 4.1.
DENSIDAD		

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
USOS	SUPERFICIES (m ² de suelo)			APROVECHAM. OBJETIVO (m ² de techo)		
			%			
DOTACIONALES PÚBLICOS						
VIALES	2.534					
ZONAS VERDES	0					
EQUIPAMIENTOS	0					
	Suma	2.534				
PRIVADOS						
M-38	7.209			Edif Neta	Residencial	Coef. Hom.
M-45	4.566			0,4000	7.209,00	2.883,60
				0,4000	4.566,00	1.826,40
	Suma	11.775	0,00			4.710,00
SUP. TOTAL U.E.		14.309,00	0,00			
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (1)						
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m²/m²s)				0,329163		

CONDICIONES DE GESTIÓN			
Sistema de gestión recomendado	Directa	X	Indirecta
División en fases	Si	X	No
Redelimitación de la U.E./Sector	Si	X	No



[Handwritten signature]

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

Red Viaria:	Se ejecutará la totalidad del viario del ámbito así como las conexiones a la red viaria existente, en su caso.
Pluviales:	En superficie.
Abastecimiento:	Conexión con la red municipal de suministro
Saneamiento:	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico de la U.E. deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo de la U.E. deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.



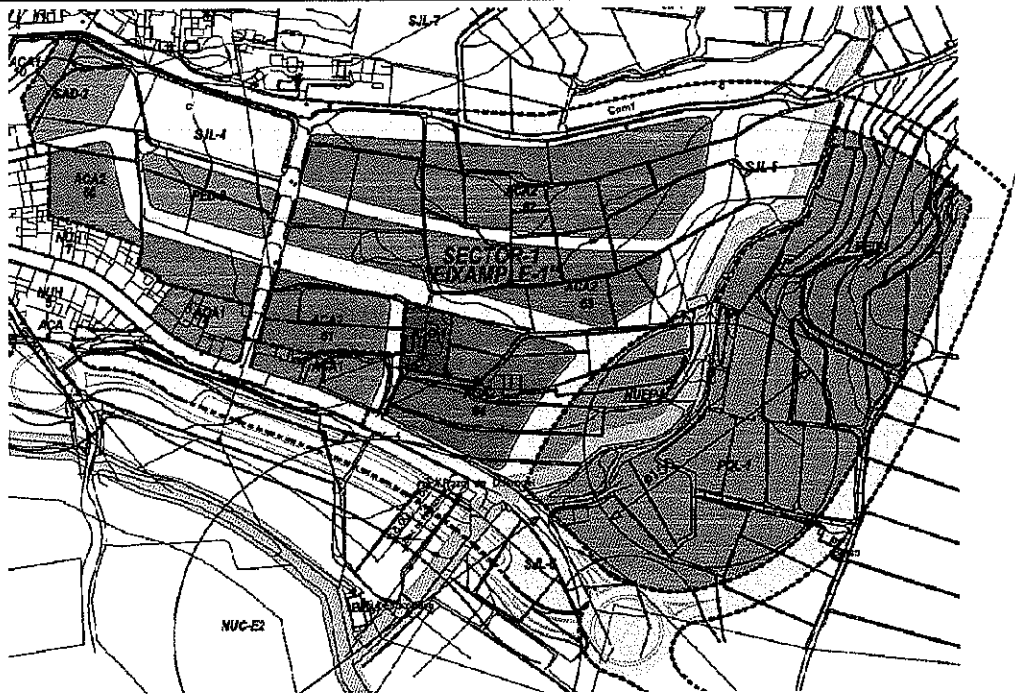


AJUNTAMENT DE SANET I ELS NEGRALS

PLA GENERAL

SECTOR / ÀREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 1
AR-1 / SECTOR	DENOMINACIÓN	EIXAMPLE-1

SITUACIÓN

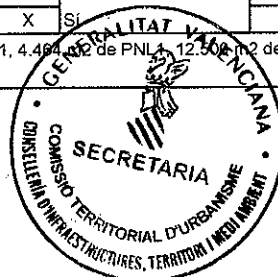


CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN		
Suelo	URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación	ZONA-2 (ACA)	Subzona 2.2 (ACA2)
IEB	0,5 m2/m2s	IET > 0,05 m2/m2s
Uso	Global	Nº VIVIENDAS LIBRES: 410 Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 46 TOTAL VIVIENDAS: 456
	Compatible	
	Incompatible	
DENSIDAD	50 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)			
DOTACIONALES PÚBLICOS						
	VIALES	42.793		46,92		
	ZONAS VERDES	10.543		11,56		
	EQUIPAMIENTOS	5.419		5,94		
	Suma	58.755	64,42			
PRIVADOS			Edif Neta	Residencial	Coef. Hom.	Total
	RESIDENCIAL ACA2-60	3.969	4,35	1,4052	5.577,15	
	RESIDENCIAL ACA2-61	2.989	3,28	1,4052	4.200,07	
	RESIDENCIAL ACA2-62	12.251	13,43	1,4052	17.214,82	
	RESIDENCIAL ACA2-63	7.593	8,32	1,4052	10.669,50	
	RESIDENCIAL ACA2-64	5.653	6,20	1,4052	7.943,46	
	Suma	32.455	35,58	45.605,00		
SUP. TOTAL SECTOR		91.210,00	100,00			
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (1)		34.256,00				
Total área de reparto	125.466,00					
APROVECHAMIENTO TIPO (m2/m2s)			0,363485			

CONDICIONES DE GESTIÓN			
Sistema de gestión recomendado	Directa	X	Indirecta
División en fases	Sí	X	No
Redelimitación de la U.E./Sector	X	Sí	No

(1) La red primaria adscrita esta formada por 14.182 m2 de PQL-1, 4.464 m2 de PNL-1, 12.506 m2 de PED-1 y 3.110 m2 de...



CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

Red Viaria:	Debe asumir los costes de la rotonda de acceso al sector y establecer un cánón de urbanización para el reparto de los costes con el sector S-2 La parte correspondiente a este sector es del 62,50 % del coste de la rotonda No se pueden realizar accesos directos a la variante de la CV-729, ni conexiones de viales con la misma
Pluviales:	Red separativa. Vertido al barranco del Quinto
Abastecimiento:	Dimensionará la red para los sectores 1 y 2. Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Saneamiento:	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal Dimensionará la red para los sectores 1 y 2. 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negral.
Otras:	La zona de protección de la CV-729 se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria Se respetará el trazado del barranco, en una anchura de 15,00 m (incluye las de servidumbre del mismo). La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico

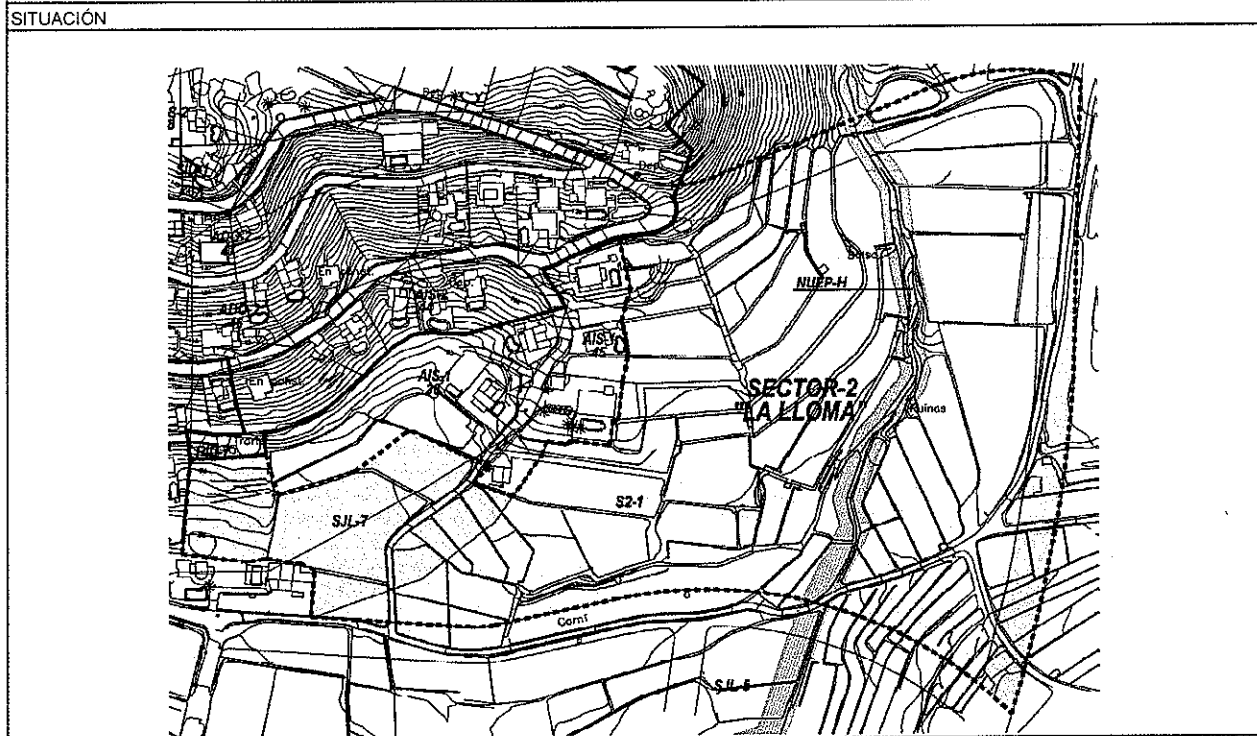




AJUNTAMENT DE SANET I NEGRALS

PLA GENERAL

SECTOR / ÀREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 2
AR-3 / SECTOR	DENOMINACIÓN	LA LLOMA



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN		
Suelo	URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación	ZONA-4 (AIS)	Subzona 4.3 (AIS3)
IEB	0,3 m2/m2s	IET > 0,05 m2/m2s
Uso	Residencial	Nº VIVIENDAS LIBRES: 144
	Residencial ADO, Terciario	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 16
	Industrial	TOTAL VIVIENDAS: 160
DENSIDAD	20 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS									
USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)			APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)					
DOTACIONALES PÚBLICOS	m2	%	%						
VIALES									
ZONAS VERDES									
EQUIPAMIENTOS									
Suma									
PRIVADOS	m2	%	%	Edif Neta	Residencial	Coef. Hom.	Total		
Suma				0	0,00				
SUP. TOTAL SECTOR	80.248,00	0,00							
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (1)	18.900,00								
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m2/m2s)				0,242812					

CONDICIONES DE GESTIÓN			
Sistema de gestión recomendado	<input type="checkbox"/>	Directa	<input checked="" type="checkbox"/> Indirecta
División en fases	<input type="checkbox"/>	Sí	<input checked="" type="checkbox"/> No
Redelimitación de la U.E./Sector	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/> No
(1) La red primaria adscrita esta formada por 4.410 m2 de PQL-1, 13.290 m2 de PQL-1 y 1.200 m2 de PID-2			



CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

Red Viaria:	Debe asumir los costes de la rotonda de acceso al sector y establecer un cánon de urbanización para el reparto de los costes con el sector S-2. La parte correspondiente a este sector es del 37,50 % del coste de la rotonda
Zonas Verdes:	Las zonas verdes se ubicarán en la margen derecha del barranco del Quinto en continuidad con las del sector 1
Pluviales:	Red separativa. Vertido al barranco del Quinto
Abastecimiento:	Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Otras:	Toda la zona incluida en el perímetro de protección máxima de la captación de abastecimiento se calificará como zona verde SLJ Se respetará el trazado del barranco, en una anchura de 15,00 m (incluye las de servidumbre del mismo). Se ubicará en este sector una zona de equipamiento SED de 2.500 m2 La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales, a tal efecto, el planeamiento de desarrollo de este sector incluirá en sus planos de ordenación la franja de 25 m de anchura de protección y el camino perimetral de 5 m que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable. Asimismo preverán la instalación de hidrantes perimetrales
Saneamiento:	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal <ol style="list-style-type: none">1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado.4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.



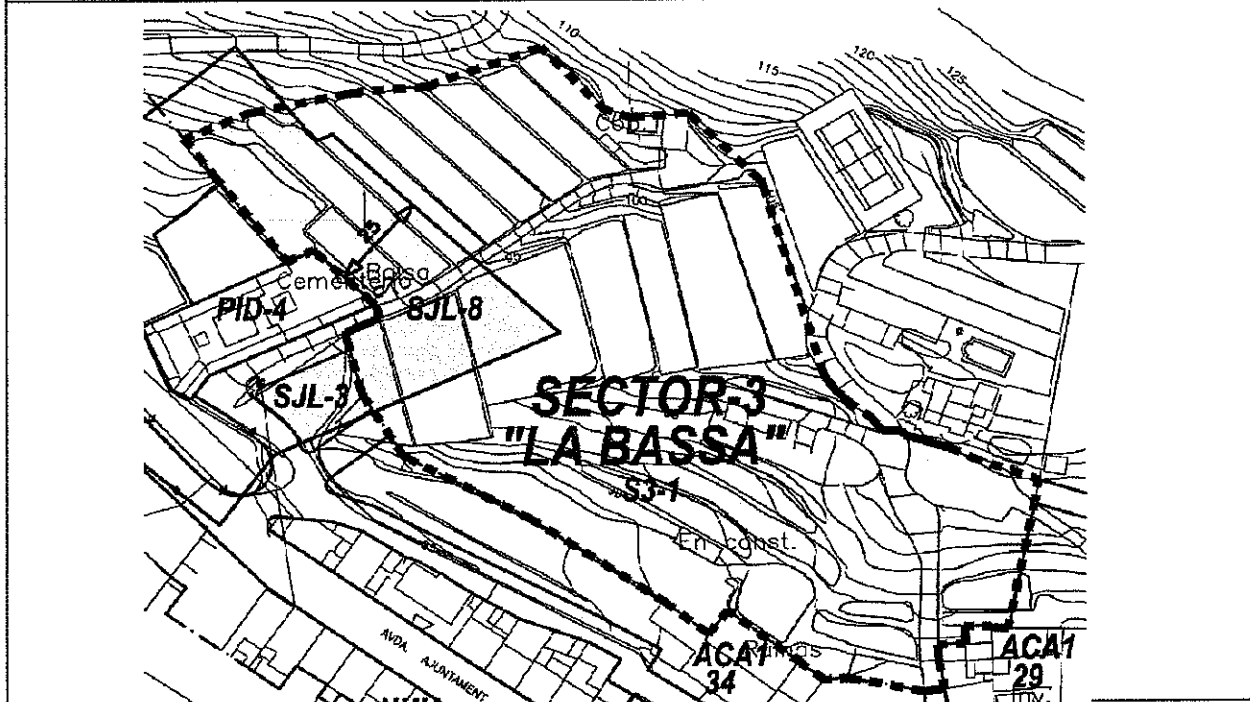


AJUNTAMENT DE SANET I ELS NEGRALS

PLA GENERAL

SECTOR / ÀREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 3
AR-3 / SECTOR	DENOMINACIÓN	LA BASSA

SITUACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Suelo	URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación	ZONA-4 (AIS)	Subzona 4.3 (AIS3)
IEB	0,3 m2/m2s	iet > 0,05 m2/m2s
Uso	Global	Residencial Nº VIVIENDAS LIBRES: 29 Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 4 TOTAL VIVIENDAS: 33
	Compatible	
	Incompatible	
DENSIDAD	20 viv/ha	

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

USOS	SUPERFICIES (m2 de suelo)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2 de techo)			
		%	Edif Neta	Residencial	Coef. Hom.	Total
DOTACIONALES PÚBLICOS						
VIALES						
ZONAS VERDES						
EQUIPAMIENTOS						
	Suma					
PRIVADOS						
	Suma	0	0,00			
SUP. TOTAL SECTOR		16.594,00	0,00			
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (1)		3.908,00				
APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO (m2/m2s)			0,242812			

CONDICIONES DE GESTIÓN

Sistema de gestión recomendado	<input type="checkbox"/> Directa	<input checked="" type="checkbox"/> Indirecta
División en fases	<input type="checkbox"/> Sí	<input checked="" type="checkbox"/> No
Redelimitación de la U.E./Sector	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> No
(1) La red primaria adscrita esta formada por 1.501 m2 de PQL-1 y 2.407 m2 de PQL-1.		



CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

Red Viaria:

Pluviales:

Red separativa. Vertidos al barranco de la Bolata (conexión en el sector-4)

Abastecimiento:

Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable

Otras:

La zona verde se ubicará adosada al cementerio municipal existente

La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales, a tal efecto, el planeamiento de desarrollo de este sector incluirá en sus planos de ordenación la franja de 25 m de anchura de protección y el camino perimetral de 5 m que se integrarán en el planeamiento y no afectarán al suelo forestal clasificado como no urbanizable. Asimismo preverán la instalación de hidrantes perimetrales

Saneamiento:

Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal

1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave.

3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.



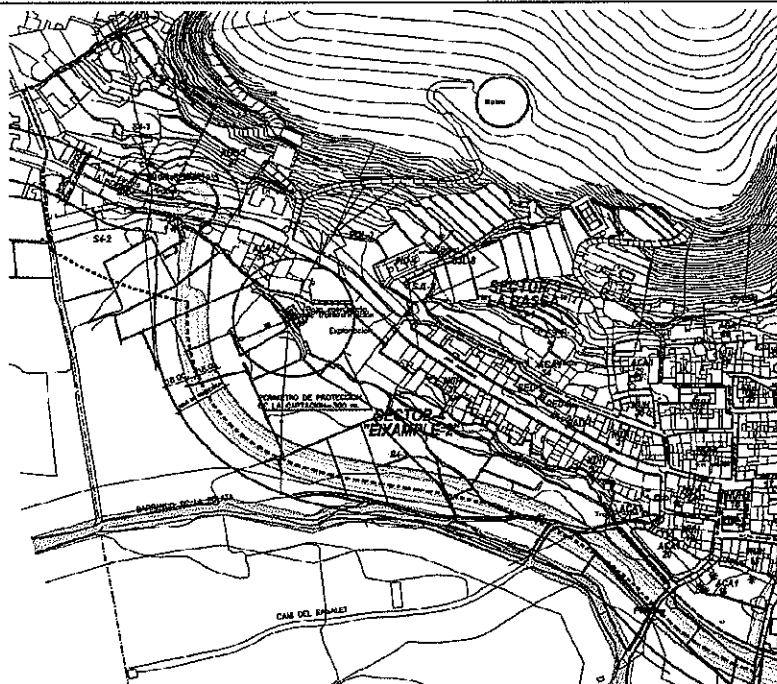


AJUNTAMENT DE SANET I ELS NEGRALS

PLA GENERAL

SECTOR / ÀREA DE REPARTO / UNIDAD DE EJECUCIÓN	CLAVE	S 4
AR-2 / SECTOR	DENOMINACIÓN	EIXAMPLE-2

SITUACIÓN

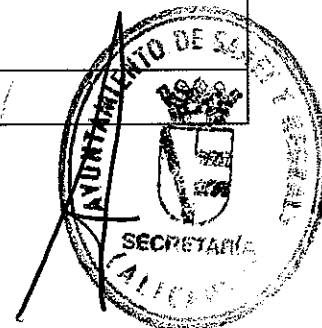


CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN		
Suelo	URBANIZABLE	ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
Zona de Ordenación	ZONA-3 (ADO)	Subzona 3.2 (ADO-2)
IEB	0,4 m ² /m ² s	IET > 0,05 m ² /m ² s
Uso	Global	Residencial
	Compatible	Residencial AIS, Terciario, Industrial
	Incompatible	---
DENSIDAD	45 viv/ha	
Nº VIVIENDAS LIBRES: 255 Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS: 29 TOTAL VIVIENDAS: 284		

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS						
USOS	SUPERFICIES (m ² de suelo)			APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² de techo)		
DOTACIONALES PÚBLICOS			%			
VIALES						
ZONAS VERDES						
EQUIPAMIENTOS						
	Suma					
PRIVADOS				Edif Neta	Residencial	Coef. Hom.
						Total
SUP. TOTAL SECTOR		63.055,00	0,00			
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (1)		19.098,00				
Total área de reparto		82.153,00				
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² /m ² s)						0,307013

CONDICIONES DE GESTIÓN			
Sistema de gestión recomendado		Directa	X Indirecta
División en fases		Sí	X No
Redelimitación de la U.E./Sector	X	Sí	No

(1) La red primaria adscrita esta formada por 5.000 m² de PQL-1 y 14.098 m² de PNL-1.



CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

Red Viaria:	No se pueden realizar accesos directos a la variante de la CV-729, ni conexiones de viales con la misma
Zonas verdes:	Las zonas verdes se ubicarán en el interior del perímetro de protección del pozo de la Montañeta, y en el linde con el término municipal de Benimeli para permitir el paso de agua, y su infiltración, que desciende desde les Penyets Rojes hacia la Bolata.
Pluviales:	Red separativa. Vertido al barranco de la Bolata. Deberá recoger el vertido del sector-3 Dimensionará la red para los sectores 3 y 4.
Abastecimiento:	Deberá contribuir a los costes de construcción de un nuevo depósito de agua potable
Saneamiento:	Red separativa. Vertidos a la EDAR municipal Deberá contribuir a los costes de ampliación de la planta depuradora 1. En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico del sector deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva a la red de saneamiento. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo. 2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo del sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, se dispondrá una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento de Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. Asimismo, en la conexión de la zona industrial además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave. 3.- Para que se pueda realizar la conexión efectiva, y dado el funcionamiento actual de la EDAR, deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación de la planta necesarias con el fin de adecuada para el tratamiento del nuevo caudal generado. 4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de cálculo del suplemento de infraestructuras efectuado, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio entre la Entidad de Saneamiento de Aguas y el Ayuntamiento de Sanet y Negrals.
Otras:	La zona de protección de la CV-729 se calificará como Espacio Libre de Reserva Viaria El uso industrial no podrá suponer más de un 20% de la superficie del sector. Se ubicará en este sector una zona de equipamiento SED de 2.500 m2 La ordenación cumplirá lo establecido en el artículo 25.bis del ROGTU relativo a la protección frente a incendios forestales Previamente a su desarrollo se deberá elaborar un estudio de impacto acústico en el que se justificará la adopción de medidas correctoras de impacto acústico



**PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

ANEXO-8. JUSTIFICACIÓN DE LA PREVISIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA.

1. Antecedentes.

Informe con referencia 12/2008, de fecha 30 de mayo de 2008, emitido por la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos en el que se exige la reserva de un mínimo del 10% de las viviendas previstas en los sectores, como Viviendas sujetas a protección pública; asimismo se exige que se incluya en las fichas de planeamiento y gestión de cada sector de suelo urbanizable residencial, la proporción de viviendas de protección pública a materializar en él.

2.- Sectores de nueva creación previstos en el Plan general y nº de viviendas previstas en cada uno de ellos.

El Plan general prevé cuatro sectores de suelo urbanizable con uso residencial, cuya superficie y nº de viviendas previsto, se detalla en el cuadro siguiente:

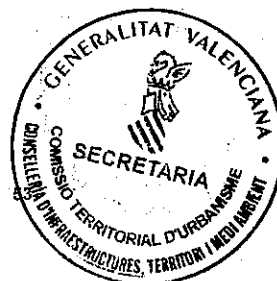
	ZONAS DE ORDENACIÓN o SECTORES	Superficie bruta (m2s)	Densidad viviendas (viv/ha)	Criterio de cálculo	Número max. de viviendas
Suelo Urbanizable		91.210	50	91.210 * 50 / 10.000	456
		80.248	20	80.248 * 20 / 10.000	160
		16.594	20	16.594 * 20 / 10.000	33
		63.055	45	63.055 * 45 / 10.000	284
				Parcial Suelo Urbanizable	933

3.- Número de viviendas sujetas a protección pública a prever en el plan general y su distribución por sectores.

Siendo por tanto 933 el número de viviendas previstas en el suelo urbanizable de nueva creación, la reserva mínima de viviendas sujetas a protección pública, en función de los criterios manifestados en el informe de referencia es del 10 %, o sea 98 viviendas.

Dichas viviendas se distribuirán entre los diferentes sectores del suelo urbanizable con arreglo al siguiente cuadro:

	ZONAS DE ORDENACIÓN o SECTORES	Superficie bruta (m2s)	Densidad viviendas (viv/ha)	Criterio de cálculo	Número max. de viviendas	Número de viviendas protegidas
Suelo Urbanizable		91.210	50	91.210 * 50 / 10.000	456	46
		80.248	20	80.248 * 20 / 10.000	160	16
		16.594	20	16.594 * 20 / 10.000	33	3
		63.055	45	63.055 * 45 / 10.000	284	28
				Parcial Suelo Urbanizable	933	98



PLAN GENERAL DE SANET Y NEGRALS.
MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE SANET Y NEGRALS

4.- Fichas de Planeamiento y Gestión de los sectores de suelo urbanizable residencial.

En las fichas de Planeamiento y Gestión de cada uno de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, de nueva creación, se contiene el número de viviendas previsto en cada uno de ellos así como la reserva prevista de viviendas protegidas.

