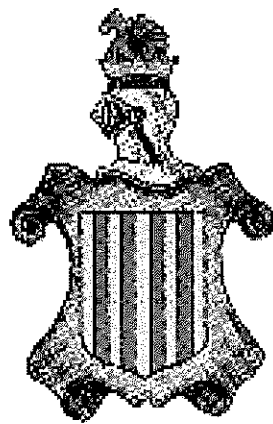
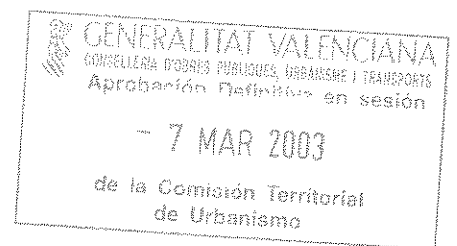


PLAN GENERAL DE SUERAS



MEMORIA



ARQUITECTO REDACTOR: **FERNANDO PEREZ IZQUIERDO.**

AGOSTO 2.002

INDICE.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.1.2 VIGENCIA Y REVISIÓN.

1.2. PLANEAMIENTO ANTERIOR.

1.3. TERRITORIO Y ACTIVIDADES.

1.3.1. MARCO COMARCAL.

1.3.2. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y RELIEVE.

1.3.3. AGUA.

1.3.4. EL SUELO Y SU SUSTRATO ROCOSO.

1.3.4.1. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

1.3.4.2. CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS.

1.3.4.3. APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS.

1.3.5. VEGETACIÓN Y FAUNA.

1.3.5.1. CULTIVOS Y PRADERAS.

1.3.5.2. AREAS FORESTALES Y PASTOS.

1.3.5.3. FAUNA.

1.3.6. CLIMA.

1.4. PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.

1.4.1. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.4.2. USOS DEL SUELO.

1.4.2.1. RÚSTICO.

1.4.2.2. INFRAESTRUCTURAS Y BARRANCOS.

1.4.2.3. SUELO URBANIZADO.

1.4.2.3.1. USO RESIDENCIAL.

1.4.2.3.2. USO INDUSTRIAL.

1.4.2.3.3. USO DE EQUIPAMIENTOS.

1.4.2.3.4. USO TERCIARIO.

1.4.2.3.5. USO DE INSTALACIONES Y
SERVICIOS BÁSICOS.

1.4.2.3.6. USO DE ESPACIOS LIBRES.

1.5. POBLACIÓN.

1.5.1. DEMOGRAFÍA.

1.5.2. POBLACIÓN ACTIVA.

1.5.3. EVOLUCIÓN.

1.6. EDIFICACION Y EQUIPAMIENTOS. PATRIMONIO.

1.6.1. EDIFICACIÓN.

1.6.2. EQUIPAMIENTOS.

1.6.2.1. RED VIARIA Y COMUNICACIONES.

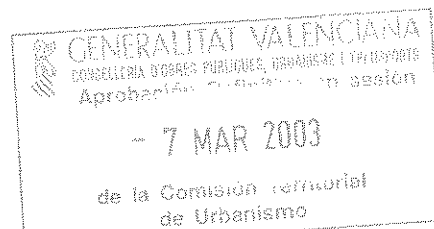
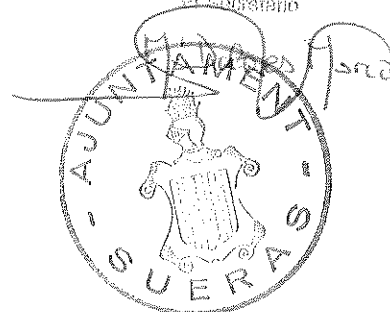
1.6.2.2. SERVICIOS BÁSICOS.

1.6.2.3. EQUIPAMIENTOS URBANOS.

1.6.3. PATRIMONIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado
en Sesión Plenaria
de 26 DE SEPTIEMBRE 2003.

El Secretario



PLAN GENERAL DE SUERAS.

1.7. DESARROLLO HISTÓRICO.

1.7.1. RESUMEN HISTÓRICO.

1.7.2. CONDICIONES DEL DESARROLLO DE LA POBLACIÓN.

1.8. ESTRUCTURA ECONÓMICA.

1.8.1. SECTOR PRIMARIO.

1.8.2. SECTOR SECUNDARIO.

1.8.3. SECTOR TERCIARIO.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.

2.2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE.

2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

2.3.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO.

2.3.2. DELIMITACION Y CLASIFICACION DEL SUELO

2.3.3. ASIGNACIÓN DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD.

2.3.4. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

2.3.5. TRAZADO DE LA RED VIARIA.

2.3.6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

2.3.7. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

2.3.8. ORDEN DE PRIORIDADES Y FIJACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN.

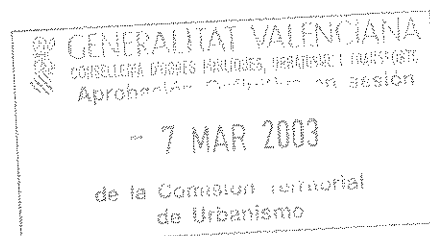
2.3.9. LIMITES AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO GENERAL.

2.3.10. ORDENACION PORMENORIZADA.

2.4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

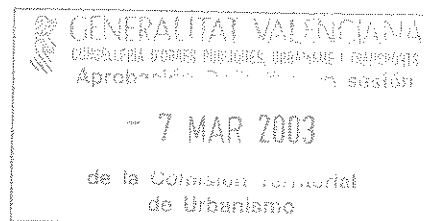
2.5. ANEXO: CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

3. PLANOS.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

1. MEMORIA INFORMATIVA



1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

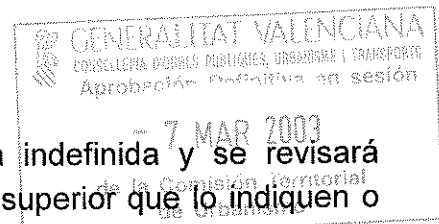
El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de Sueras, por tanto se regirán obligatoriamente por estas normas la utilización, uso y edificación del suelo en todo el territorio de Sueras.

En el presente Plan se hace alusión o referencia a textos legales de forma abreviada. Estos textos son los siguientes:

TEXTO LEGAL		ABREVIATURA
Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.	R.D.L. 1/1992 de 26 de junio	L.S.
Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo.	R.D. 2159/1978 de 23 de junio	R.P.
Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo.	R.D. 3288/1978 de 25 de agosto	R.G.
Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo.	R.D. 2187/1978 de 23 de junio	R.D.
Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.	R.D. 2414/1978 de 30 de noviembre	R.A.M.
Real Decreto Ley 5/96 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.	R.D.L. 5/96 de 7 de junio	R.D.L.
Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana	LEY 6/1.994. de 15 de noviembre	L.R.A.U.

1.1.2. VIGENCIA Y REVISIÓN.

El presente planeamiento tiene vigencia indefinida y se revisará cuando lo determinen las leyes de rango superior que lo indiquen o cuando se considere conveniente por parte del consistorio de Sueras.



1.2. PLANEAMIENTO ANTERIOR.

En la actualidad Sueras no tiene en vigor ningún instrumento de planeamiento de ámbito municipal, por lo que se han regido por la normativa de rango superior, es decir la autonómica y la estatal.

1.3. TERRITORIO Y ACTIVIDADES.

1.3.1. MARCO COMARCAL.

El municipio se encuentra enclavado en la comarca de la Plana Baixa, la cual limita al norte con las comarcas de la Plana Alta y de L'Alcalaten, al noroeste con las comarcas del Alt Millars y Alt Palancia, al sur con la provincia de Valencia y la comarca del Alt Palancia y al este con el mar Mediterráneo.

1.3.2. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y RELIEVE.

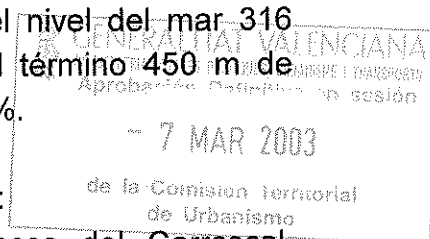
Sueras limita con los municipios de: Tales, Fanzara, Ayodar, Villamalur, y L'Alcudia de Veo.

Se encuentra situado al Oeste de la confluencia de los ríos Veo y Anna o Seco, en el borde nor-oriental y últimas estribaciones de la Sierra de Espadán. Los montes más importantes que delimitan el término son, al norte la Mola (703 m), el Quisquiller y la Carrasqueta, al sur los Órganos (724 m) y el Casalet (755 m), al este el Tosal (468 m) y la Pedrera, y al oeste la Atalaya y el Cabezo (804 m), éste último situado fuera del término.

Su relieve es suave, siendo la altitud sobre el nivel del mar 316 metros en el casco y como media de todo el término 450 m de altitud. Las pendientes oscilan entre el 8 y el 15%.

Los accidentes topográficos más relevantes son:

- El río Anna, al que confluyen los barrancos del Carrascal, Laraños, Pedralba y de Castro.
- El alto del Pachaco, el Palmeral, el Tosal de la Font, La Peña Marcos y El Cascall, junto con los enumerados anteriormente componen los puntos de altitudes más importantes.



1.3.3. AGUA.

El estudio de las aguas superficiales y subterráneas del término se sitúa dentro del sistema hidrogeológico número 56 del Plan Nacional de Investigación de Aguas Subterráneas. Corresponde localmente al subsistema acuífero denominado Sierra del Espadán. La tendencia del agua es en dirección noreste, hacia el subsistema acuífero de La Plana de Castellón.

Las fuentes y manantiales más importantes son:

- Font dels Ullals
- Font de Monte Castro
- Font de Bocamina
- Font del Avellaner
- Font del Castell
- Font de la Forada
- Font del Riu
- Font de La Paloma
- Font de La Atalaya
- Font de la Higuera
- Font del Tosal
- La Font Seca

1.3.4. EL SUELO Y SU SUSTRATO ROCOSO.

1.3.4.1. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

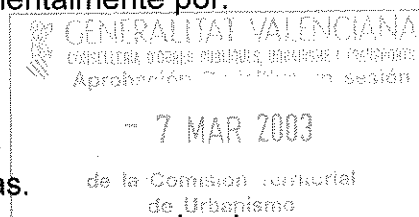
El sustrato rocoso de estas tierras, elemento básico del paisaje sobre el que tomarán forma todos los demás, está constituido en su mayor parte por materiales pertenecientes al periodo Triásico, y está constituido por:

- Buntsandstein: Arcillas muy compacta areno-limosas, alternando con areniscas micáceas poco consistentes. Existen intercalaciones de arcillas de aspecto pizarroso, presentando pizarrosidad de plano axial.

- Muchelkalk: Constituido fundamentalmente por:

- Calizas dolomíticas.
- Arcillas margosas.
- Calizas dolomíticas tableadas.
- Alternancia de calizas y margas.

- Keuper, margas y arcillas: con presencia de yesos grises.



La historia geológica de la zona sobreviene a partir de la fase erosiva postheroinica con una sedimentación del Triásico de facies germánica típica. Posteriormente se produce una transgresión marina con etapas de depósitos lagunares (keuper).

Las características geomorfológicas de estos materiales son:

- Arcillas, arenas limosas, margas.

Relieve suave.

Fenómenos geomorfológicos: Deslizamientos en potencia por cambio de la humedad de las arcillas. Inestabilidad acentuada en pendientes fuertes y en la proximidad a los cursos de agua. Terreno inestable acentuado por la acción del hombre.

- Calizas y areniscas.

Fenómenos geomorfológicos: Posibles hundimientos de borde de erosión diferencial. Acumulaciones de rocas sueltas. Deslizamientos a favor de la pendiente, si hay coincidencia con el buzamiento. Estabilidad casi total, incluso bajo la acción del hombre. Zonas de protección ciudadana asociadas a fallas no edificables.

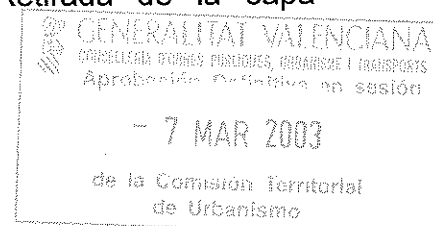
1.3.4.2. CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS.

Calizas, margas y areniscas.

Capacidad de carga	alta a muy alta
Asiento elástico	bajo
Asiento edométrico	bajo
Asiento total	bajo
Cohesión	media a elevada
Movimientos de tierra	difícil

Problemas concretos: los geomorfológicos ya expuestos.

Recomendaciones constructivas: Retirada de la capa vegetal.



Margas y arcillas.

Capacidad de carga	baja a media
Asiento elástico	bajo
Asiento edométrico	muy elevado
Asiento total	elevado
Cohesión	media
Movimientos de tierra	muy sencillos

Problemas concretos: Asientos elevados, alta corrosión, poca estabilidad y problemas de disolución de yesos.

Recomendaciones constructivas: No emplear pozos absorbentes que puedan aumentar las probabilidades de formación de Kant y ejecutar las cimentaciones con hormigones con bajo contenido en aluminio tricálcico. Cuidar las impermeabilizaciones para evitar deslizamientos, efectuar reconocimientos geotécnicos de detalle. No resulta viable la consolidación mediante precargo, en todo caso recurrir al muro de cimentaciones especiales.

1.3.4.3. APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO.

El mapa de Yacimientos de Rocas Industriales (hoja nº 56) localiza un pequeño yacimiento de rocas para la construcción (calizas, dolomias) con una reserva entre 50.000 y 250.000 m³ que actualmente es inactivo.

Las posibilidades de explotación de rocas industriales en la zona son las siguientes:

- Gravas y arenas aluviales del cauce de los rios.
- Areniscas de Buntsandstein. Empleo como roca ornamental, abrasivos o fundentes.

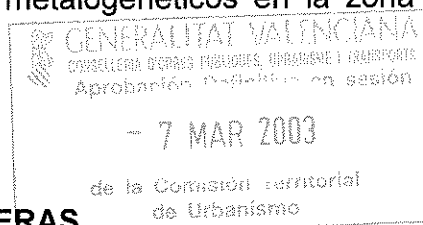
No se reseñan yacimientos metalogenéticos en la zona de estudio.

1.3.5. VEGETACIÓN Y FAUNA.

1.3.5.1. CULTIVOS Y PRADERAS.

Los cultivos más importantes se pueden dividir en dos áreas, el secano y el regadío.

En el secano podemos encontrar las siguientes superficies aproximadas:



PLAN GENERAL DE SUERAS.

- Pinar 7.297.000, m²
- Olivos 1.500.000, m²
- Algarrobos 2.800.000, m²

En el regadío encontramos:

- Agrios. 63.850, m²
- Frutales de riego. 44.642, m²

1.3.5.2. AREAS FORESTALES Y PASTOS.

La zona de pastizal es pequeña, siendo su superficie aproximada de 29.463 m²

Las áreas forestales se encuentran formadas por pinares maderables y alcornocales. Los pinares ocupan unas 73 Ha de superficie y los alcornocales unas 32 Ha.

Existen pequeñas zonas con chopos álamos junto a las fuentes y los barrancos.

1.3.5.3. FAUNA.

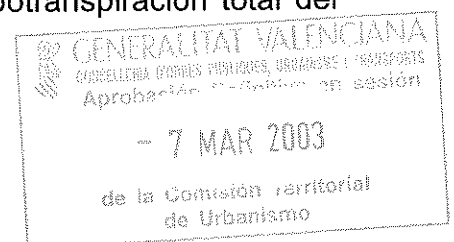
Es de poca importancia la fauna que se conserva en el término municipal. Se halla muy esquilmada y no cuenta con comunidades de especial interés que pudieran condicionar la protección de determinadas áreas del territorio.

1.3.6. CLIMA.

El clima se puede clasificar como semiárido, mesotérmico, sin exceso de agua, con una concentración en verano de eficacia térmica menor del 48% (porcentaje de evapotranspiración total del verano respecto al total del año).

Los principales datos climáticos son:

- Evapotranspiración= 857,0
- Exceso de agua en mm = 0
- Falta de agua en mm = 340
- Índice de aridez $I_a = 39$
- Índice Hídrico = -23,4



El siguiente cuadro nos muestra las temperaturas máximas, medias y mínimas mensuales en la zona, recogidas en dos laboratorios meteorológicos cercanos.

PLAN GENERAL DE SUERAS.

MES	TEMPERAT.	CENTRO METEREOLÓGICO	
		Eslida	Onda
ENERO	máxima	10.2	14.7
	media	7.5	10.1
	mínima	4.9	5.2
FEBRERO	máxima	12.9	15.3
	media	9.6	9.8
	mínima	6.3	10.2
MARZO	máxima	16.5	17.9
	media	12.5	13.1
	mínima	8.5	7.5
ABRIL	máxima	19.7	19.7
	media	15.5	14.5
	mínima	11.3	9.5
MAYO	máxima	22.6	23.1
	media	18.1	18.0
	mínima	13.7	12.9
JUNIO	máxima	26.5	26.2
	media	22.2	20.9
	mínima	17.9	17.1
JULIO	máxima	29.2	29.2
	media	24.7	24.4
	mínima	20.3	19.6
AGOSTO	máxima	29.2	28.9
	media	24.8	24.5
	mínima	20.5	20.5
SEPTIEMBRE	máxima	26.5	26.9
	media	22.3	22.4
	mínima	18.1	17.6
OCTUBRE	máxima	21.0	22.6
	media	17.3	18.1
	mínima	13.6	13.4
NOVIEMBRE	máxima	15.1	17.2
	media	12.2	12.9
	mínima	9.4	8.1
DICIEMBRE	máxima	10.4	15.5
	media	8.0	10.7
	mínima	5.5	5.6
ANUAL	media anual	16.2	16.6

Del cuadro se desprende que los meses de diciembre, enero y febrero son los más fríos, siendo el mes de agosto el más cálido, produciéndose las oscilaciones de temperatura gradualmente sin cambios bruscos.

PLAN GENERAL DE SUERAS.

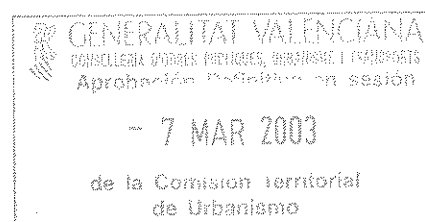
Respecto a las precipitaciones, el siguiente cuadro nos indica una secuencia de lluvias que se incrementa en otoño, desciende según nos adentramos en el invierno y se incrementa nuevamente con la llegada de la primavera, siendo los meses estivales los más secos. La lluvia útil media de la zona es de 56 l/m².

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Eslida	40,8	146,6	119,4	41,2	38,2	29,0	8,8	18,4	47,0	47,9	5,2	126,5
Onda	22,9	31,6	41,4	39,3	42,3	33,7	10,8	28,3	67,2	124,7	54,7	62,5

En cuanto a otros aspectos del clima debemos decir que aunque no es frecuente que nieve, ésta puede estar presente, dando una media de 0,5 días de nieve anual. Algo más frecuente son los días de helada, que pasamos a detallar basándonos en datos del observatorio de Alcora. Vemos que el número de días, sin ser excesivo, tiene particular importancia puesto que condicionará los cultivos a explotar.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Alcora	2.5	2.3	1.5	0	0	0	0	0	0	1.0	5.0	2.5

Por último señalaremos que los vientos predominantes durante todo el año son de componente Este-Oeste, aunque en invierno suelen aparecer unos de componentes Norte-Sur de bajas temperaturas.



1.4. PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.

1.4.1. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

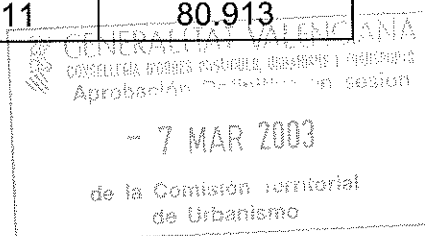
La propiedad del suelo tanto rústica como urbana está muy repartida, de modo que no existen grandes propiedades, aunque es frecuente que un mismo propietario cuente con varias fincas rústicas y varias casas en el pueblo.

El casco de la población se estructura en manzanas de forma irregular compuestas por agregación de casas unifamiliares entre medianeras, generalmente de dos o tres alturas. Estas propiedades urbanas cuentan con fachada de un ancho que en la mayoría de las casas está en torno a los cuatro metros y un fondo de edificación variable, según la forma de la manzana y las posición de la casa dentro de la misma. Dicho fondo va desde un mínimo que permita la edificación hasta un máximo que rara vez supera los 15 metros. Analizando el plano catastral se deduce que la media de la parcela urbana se sitúa entre 60 y 80 m².

La propiedad rústica también se encuentra muy dividida, pero con posibilidades de agrupación parcelaria, dado que hay numerosos propietarios que cuentan con varias fincas y esto facilita la permuta de unas por otras al objeto de conseguir unidades de explotación mayores a fin de mejorar la rentabilidad.

A continuación se detalla un cuadro con la parcelación comparativa entre Sueras y la comarca de la Plana Baixa:

	TOTAL PARCELAS	NUMERO DE PARCELAS SEGÚN TAMAÑO		
		De 5 Ha y más	Entre 1 y 5 Ha	Menores de 1 Ha
SUERAS	3.130	25	545	2.560
PLANA BAIXA	87.791	567	6.311	80.913



1.4.2. USOS DEL SUELO.

1.4.2.1. RÚSTICO.

El término de Sueras tiene una superficie de 2.202 hectáreas, 93 áreas y 75 centiáreas, lo que equivale a 22.029.375 m².

Tal como se ha descrito en el apartado 1.3.5. de este documento podemos distinguir los siguientes usos del suelo rústico:

- Pastos: Es una superficie aún menor que la anterior, aproximadamente 3 Ha.
- Secano: Con un total de 1.146 Ha es el uso característico del término.
- Regadío: Únicamente 38 Ha se dedican a cultivos de regadío, porcentaje muy inferior al de secano anteriormente mencionado.
- Terrenos no cultivados: Considerando el terreno improductivo y el matorral obtenemos una superficie de 195,5 Ha.

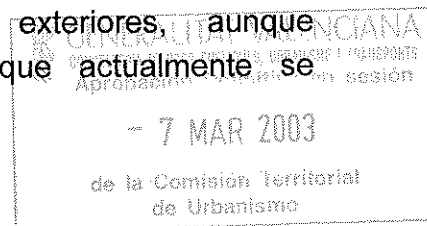
1.4.2.2. INFRAESTRUCTURAS Y BARRANCOS.

Corresponde a los espacios destinados a caminos, carreteras, vías pecuarias, demás comunicaciones y servicios, que junto con los barrancos y el suelo urbano totalizan unas 55,6 Ha, un 2,52 % de la superficie del término municipal.

1.4.2.3. SUELO URBANIZADO.

1.4.2.3.1. USO RESIDENCIAL

El suelo residencial, junto con la pequeña industria y los usos terciarios, coexisten con los equipamientos en el casco urbano consolidado. El uso del casco es casi en su totalidad residencial de tipo unifamiliar. El tipo normal es edificación entre medianeras formando propiedades estrechas y alargadas, a excepción de las manzanas más antiguas que delimitan el centro de la población en donde varía un poco la forma. No se detectan núcleos urbanos residenciales exteriores, aunque existió el de Castro, que actualmente se encuentra abandonado.



1.4.2.3.2. USO INDUSTRIAL

A excepción de la fábrica de gaseosas situada en una planta baja del centro del casco y los molinos de aceite de régimen casi familiar, el único edificio de carácter industrial se encuentra situado en el acceso desde Onda y corresponde a un almacén de distribución de bebidas.

También existen dos hornos de pan y varias granjas, éstas últimas alejadas de la población.

Podemos deducir que Sueras apenas cuenta con actividad industrial por la pequeña cantidad y el tamaño de las instaladas.

1.4.2.3.3. USO DE EQUIPAMIENTOS.

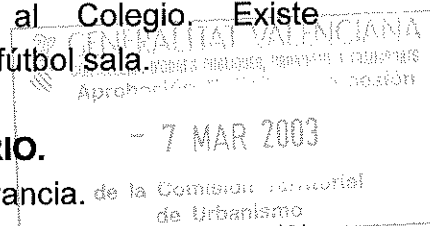
En cuanto a los equipamientos podemos relacionar.

- Administrativos: Ayuntamiento y Caja Rural.
- Docente: Escuela.
- Sanitario: Consultorio médico, cementerio, lavadero, farmacia.
- Cultural: Banda de Música Unión Musical Santa Cecilia, Centro Cultural y Recreativo "Font-Seca", Centre Cultural "Suera" (Museo local de Usos y Costumbres).
- Religioso: Iglesia Parroquial, Ermita del Santísimo Cristo de la Clemencia, Calvario Casa Abadía.
- Deportivo: Frontón, Piscina, Sociedad de Colombicultura, Sociedad de Tiro Olímpico, Sociedad de Cazadores, Pista Polideportiva descubiertas aneja al Colegio. Existe además un equipo de fútbol sala.

1.4.2.3.4. USO TERCIARIO.

Este uso tiene poca relevancia.

- Comercios: Carnicería (2), Ultramarinos (2), Panadería (2), Estanco, Supermercado.
- Hotelero: Bar (3).



1.4.2.3.5. USO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.

El suelo urbano está afectado por las instalaciones y servicios que se describen en el apartado correspondiente. Como elementos más destacados cabe citar la central de teléfonos, correos, dos transformadores de energía eléctrica, depósitos de agua y parada de autobús.

1.4.2.3.6. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Aunque Sueras se encuentra enclavado en medio de un bello paisaje que todo él se puede considerar espacio libre, podemos enumerar los que realmente se encuentran dentro de la población.

Parques: plaza parque delante del Centro Cultural y Recreativo "Font-Seca"

Jardines: El Calvario, junto a la Ermita del Santísimo Cristo de la Clemencia. Jardín junto al Deportivo municipal. Jardín con rocas propias del terreno en la calle Benitandús frente al número 42. Pequeño jardín en la calle Suera Alta.

1.5. POBLACIÓN.

1.5.1. DEMOGRAFÍA.

Estas zonas se han visto caracterizadas por una emigración desde principios de siglo, aunque se ha visto frenada en los últimos años. Sueras, integrada en la zona de secano castellonense, no es ajena a la continua desertización en que está sumidas todas las zonas del contexto regional con escasos recursos económicos. No obstante se pueden concretar un poco más las causas que han influido en su decrecimiento demográfico. Una causa de considerable importancia es la proximidad a centros industriales azulejeros de la provincia, que es un fuerte incentivo para la emigración de los jóvenes en busca de buenos puestos de trabajo. Otra causa a tener en cuenta es la escasa productividad obtenida de la agricultura, influenciada negativamente por el proceso de desertización y por las escasas comunicaciones de la zona (no hay línea de ferrocarril).



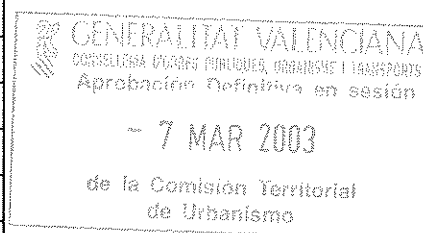
PLAN GENERAL DE SUERAS.

CUADRO I: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN NÚMEROS ÍNDICES.

AÑO	ÍNDICE
1.940	100
1.945	103
1.950	98,5
1.955	91,4
1.960	87,3
1.965	78,6
1.970	68,3
1.975	66,8
1.980	65,0
1.985	64,5
1.990	64,0
1.995	62,4

CUADRO II: PORCENTAJES DE INCREMENTO DE LA POBLACIÓN DESDE 1970 (POBLACIÓN DE DERECHO).

AÑO	INCREMENTO
1.991	-0,97
1.992	1,00
1.993	-0,96
1.994	-0,98
1.995	1,04
1.996	-0,96
1.997	-0,98
1.998	-0,97
1.999	-0,98
2.000	1,02



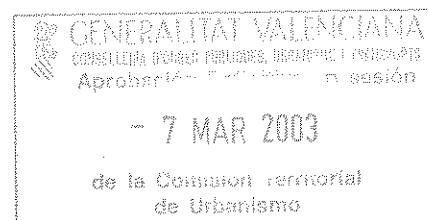
Del análisis de los cuadros precedentes se deduce que excepto el año 45, el resto de años se produce un descenso demográfico que llega al 45% en el global de años considerados y que en los últimos años, se mantiene una curva suave de recesión de la población, con pequeños incrementos poblacionales en los años 92, 95 y 2000.

PLAN GENERAL DE SUERAS.

CUADRO III:POBLACIÓN DE DERECHO.

AÑO	Nº DE HABITANTES			ALTAS	BAJAS
	VARONES	MUJERES	TOTAL		
1.981			608		
1.982			610		
1.983			608		
1.984			606		
1.985			610		
1.986	316	302	618		
1.987	312	304	616	8	10
1.988	306	305	611	5	16
1.989	302	298	600	12	7
1.990	302	303	605		
1.991	296	294	590	6	4
1.992	298	294	592	4	25
1.993	288	283	571	7	13
1.994	286	279	565		
1.995			590		
1.996			572		
1.997			568		
1.998			556		
1.999			547		
2.000			560		

Vemos que a partir de 1.981, aunque sigue la curva descendente de la población, se mantiene prácticamente constante hasta 1.993, en que se produce un brusco descenso nuevamente.



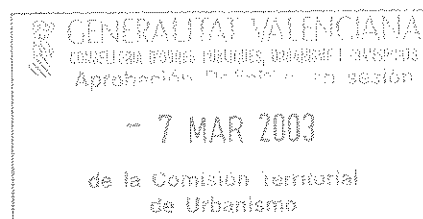
PLAN GENERAL DE SUERAS.

CUADRO IV: TASA DE NATALIDAD

AÑO	NACIDOS
1.986	11
1.987	4
1.988	0
1.989	5
1.990	2
1.991	0
1.992	2
1.993	4
1.994	3
1.995	4
1.996	2
1.997	2
1.998	1
1.999	4
2.000	6

Otro dato que se deduce del Padrón Municipal de Sueras, en el año 1.981 el número de habitantes era de 608 habitantes, el número de cabezas de familia de 226, lo cual da una composición media por familia de 2,7 individuos, cifra muy baja con respecto a los tamaños familiares de la provincia que son de 3,4 personas.

A pesar de que el movimiento migratorio es escaso, Sueras experimenta un gran incremento de población en épocas vacacionales y de fines de semana, lo que conlleva una necesidad de viviendas que sobrepasa las existencias actuales.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

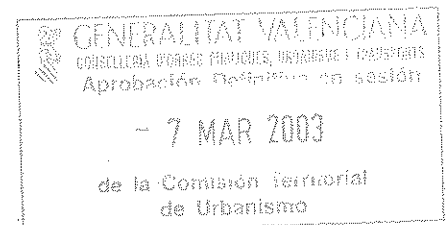
1.5.2. DATOS CENSALES.

Se ha trabajado con los datos obtenidos por el Institut Valencià d'Estadística donde se detallan los datos correspondientes a población, estado civil, estudios realizados, etc....., del año 1991.

EDAT I SEXE			
	Total	Homes	Dones
Total	590	296	294
0-4	24	6	18
5 - 9	27	11	16
10 - 14	33	19	14
15 - 19	40	19	21
20 - 24	45	28	17
25 - 29	35	18	17
30 - 34	41	22	19
35 - 39	35	19	16
40 - 44	33	19	14
45 - 49	27	14	13
50 - 54	26	9	17
55 - 59	42	24	18
60 - 64	38	19	19
65 - 69	49	24	25
70 - 74	29	14	15
75 - 79	27	9	18
80 - 84	28	15	13
85 i més	11	7	4

ESTAT CIVIL	
Solter	239
Casat	305
Vidu	41
Separat	4
Divorciat	1

ESTUDIS EN CURS	
Pre-escolar	19
Primer Grau	28
2 ⁿ Grau (1er Cicle)	22
2 ⁿ Grau (2 ⁿ Cicle)	37
2 ⁿ Grau (Altres Ensen.)	0
3 ^r Grau (Escola Univ.)	4
3 ^r Grau (Facultat)	2
3 ^r Grau (No Univer.)	0
No Classificables	0



LLOC DE NAIXEMENT	
A la Comunitat Valenciana	532
Al mateix municipi	337
Mateixa comarca dif. muni	32
Mateixa província dif. comarca	158
Diferent província	5
Una altra comunitat	58
Estranger	0

CONEIXEMENT DEL VALENCIÀ	
(3 i més anys)	
No l'entén	0
L'entén no parla	39
L'entén/Llegeix/No parla	2
El sap parlar	421
El sap parlar/Llegir	86
El sap parlar/Llegir/Escriure	32

NACIONALITAT	
Espanyola	590
Estrangera	0

LLOC DE TREBALL/ESTUDI	
Mateix municipi	92
Un altre municipi	170


1.5.3. POBLACIÓN ACTIVA.

Sirviéndonos de los datos que también suministra el Institut Valencià d'Estadística tenemos los resultados, que también corresponden al año 1991.

ACTIVITAT PER SECTORS ECONÒMICS (16 i més anys, Ocupats)			
	Total	Homes	Dones
Agricultura	13	12	1
Indústria	72	68	4
Construcció	27	27	0
Serveis	40	23	17

PROFESSIÓ (16 i més anys, Ocupats)			
	Total	Homes	Dones
Professionals, tècnics	9	6	3
Directius i gerents	7	7	0
Administratius	10	5	5
Comerciants	16	12	4
Hostaleria i serveis	14	8	6
Agricultura/Ramaderia/Pesca	13	12	1
Constr./Indúst./Míner./Transp.	24	24	0
No especialitzats/Peons	59	56	3
Prof. forces armades	0	0	0

SITUACIÓ PROFESSIONAL (16 i més anys, Ocupats)			
	Total	Homes	Dones
Empresari ocupa personal	7	7	0
Empresari no ocupa personal	38	31	7
Membra de cooperativa	0	0	0
Ajuda familiar	0	0	0
Empleat fix	17	12	5
Empleat eventual	90	80	10
Una altra situació	0	0	0


GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBSMOS I TRANSPORTS
 Aprobación definitiva en sesión
 - 7 MAR 2003
 de la Comisión Comarcal
 de Urbanismo

1.5.4. EVOLUCIÓN.

Con respecto a la población futura y analizando los datos anteriores junto la coyuntura nacional cabe esperar una disminución de la emigración, con una estabilización de la población de derecho, así como un aumento significativo de la población de hecho que acude en fiestas, periodos de vacaciones y fines de semana.

1.6. EDIFICACION Y EQUIPAMIENTOS. PATRIMONIO.

1.6.1. EDIFICACIÓN.

Los datos que obran en nuestro poder sólo son indicativos, pero no se pueden sacar grandes conclusiones dado que ha sido práctica usual hasta los años ochenta el no realizar proyectos de obra para la obtención de licencias de obras de reforma estructural, de fachada e incluso de nueva planta.

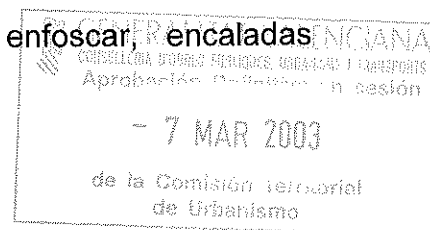
A continuación pasamos a listar los datos de los proyectos construidos en los últimos años:

AÑO	Interior	Cubierta	Fachada	Proyecto	Total
1989	12	19	13	3	47
1990	9	11	13	5	38
1991	23	8	17	8	56
1992	16	8	13	5	42
1993	16	8	8	5	37

En cuanto a la tipología de la edificación podemos establecer dos áreas claramente diferenciadas, la residencial y la de almacenes, la primera concentrada en el casco urbano y la segunda dispersa alrededor del mismo.

Las características más comunes de la tipología residencial son las siguientes:

- Construcciones entre medianeras.
- Cubiertas de tejas. Aleros en fachada formados por dos o tres hiladas voladas de rasilla.
- Alturas: tres o cuatro plantas.
- Muros de piedra, en su mayoría sin enfoscar, encaladas directamente.
- Carpintería de madera.
- Balcones y rejas de hierro pintado.
- Viviendas unifamiliares.
- Existe señalización en piedra de las puertas de las viviendas.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

Todas estas características se repiten en la arquitectura popular de la zona, sin embargo hay dos elementos típicos de Sueras como son el respeto por las rocas de cimentación que sobresalen del muro llegando a penetrar en la calzada y la magnificencia de la entrada, que con su arco y jambas de mampostería de piedra contrasta con lo humilde del resto de la construcción.

La construcción es a base de paredes de piedra, de espesor variable entre 40 y 50 cm, encaladas y sobre las que apoyan forjados de viguetas de madera. Las escaleras se ejecutan de bóveda de ladrillo. Los huecos son de pequeña dimensión y domina la orientación vertical.

Los almacenes suelen ser de uso agrícola y se diferencian por ser de una sola nave, sin forjados intermedios y sin acabados exteriores, lo que les da un aspecto bastante deteriorado.

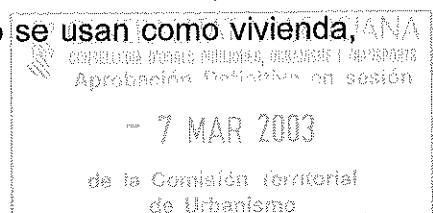
Las alturas de la edificación en el centro del casco se resumen en el cuadro siguiente:

P.Baja	4
P.Baja+1	29
P.baja+2	203
P.Baja+3	151
P.Baja+4	7

El resumen del censo de edificios y locales que figura en el Instituto Nacional de Estadística, correspondiente al año 1.991, es:

Nº EDIFICIOS			Totales
			395
Nº	Habitadas	Vacías y de temporada	Totales
VIVIENDAS	194	243	437
Nº DE LOCALES	Activos	Inactivos	Totales
	29	1	30

Otro dato a tener en cuenta es el de la ocupación de viviendas. Del total de casas se habitan todo el año un 44,4%, solo en verano y fiestas un 36,7%, y se encuentran deshabitadas un 18,9%. Este último porcentaje se refiere a casas que no se usan como vivienda, pero la mayoría se usa como garaje.



Se deduce que el porcentaje de ocupación es altísimo y con la corriente de gente que acude a veranear hace necesaria la construcción de nuevas viviendas.

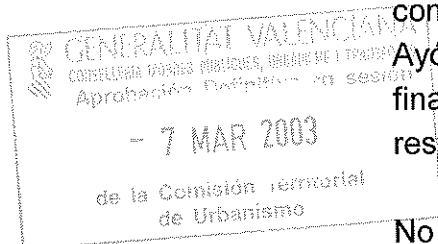
1.6.2. EQUIPAMIENTOS.

1.6.2.1. RED VIARIA Y COMUNICACIONES.

El tráfico urbano de Sueras es muy escaso dadas las características de cortas distancias y calles estrechas y con fuertes pendientes, aunque la práctica totalidad de la población es accesible con vehículo.

Respecto a los aparcamientos cabe decir que el problema no es acusado gracias a los garajes de los particulares y a las zonas creadas por el Ayuntamiento para tal fin en periodos festivos, sin olvidar la plaza situada en frente del centro cultural "Font-Seca", que resuelven los aspectos más conflictivos.

La población de Sueras se ubica junto a la carretera comarcal CV-205, su más importante vía de comunicación que la une por un lado con Fuentes de Ayódar y por otro con Tales, Segorbe, Onda, Villarreal y finalmente Castellón. El estado del firme es aceptable. El resto de carreteras del término son caminos rurales.



No existe ferrocarril. El único medio de transporte colectivo que existe es el autobús, con líneas que lo unen con Onda y Castellón.

En cuanto a las vías pecuarias se clasifican según la Orden de 12 de marzo de 1.990 de la Conselleria de Agricultura y pesca, (DOGV 1.279 de 5 de abril de 1.990 y DOGV 1.428 de 22 de noviembre de 1.990). Existen 21 vías pecuarias en el término municipal y son vías de comunicación agraria de dominio público reguladas por la ley 3/1.995 de 23 de marzo (BOE 24-3-95). El suelo por el que discurren, está protegido en la anchura legal con que están clasificadas.

Entre otras, podemos citar la cañada del paso real de Ayódar, la vereda real de Sueras y la del Malladar, el azagador de la Peña de Marco y otras de menor importancia.

1.6.2.2. SERVICIOS BÁSICOS.

Abastecimiento de agua potable.

La población se abastece del manantial del Ullals y principalmente del manantial de la Bocamina, a 3 Km de la población, desde donde se conduce por gravedad al primer depósito regulador. La distribución domiciliar se realiza mediante dos redes diferenciadas, una que parte del mencionado depósito y suministra a la mayor parte de la población y otra que alimenta a un segundo depósito más pequeño mediante bombeo y sirve a las zonas más altas de la población.

Existen además varias fuentes de uso público.

Existe una red de acequias de riego, dependiente de la Comunidad de Regantes, repartida por todo el término. La población, en concreto, está atravesada por una de ellas.

Red de saneamiento y vertidos.

Aunque los caudales evacuados son pequeños y existe red de alcantarillado en toda la población, estos se recogen en un colector que completa la red y que en origen conducía los vertidos a la depuradora municipal donde el caudal depurado se vertía al río Anna.

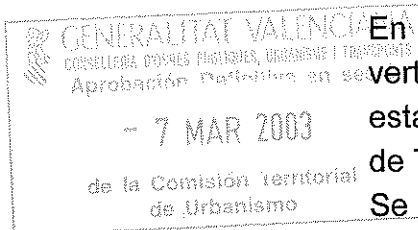
En la actualidad la depuradora está en desuso y los vertidos se recogen mediante colector y se dirigen a la estación depuradora mancomunada situada en el término de Tales.

Se puede concluir que aunque el diámetro de la red de saneamiento es pequeño en algunos puntos, se compensa por las fuertes pendientes, lo que conlleva un servicio que se puede considerar aceptable.

Red de energía eléctrica.

La energía eléctrica llega a Sueras a través de una línea de media tensión que procede de Onda. La línea enlaza con el transformador situado al principio de la calle Arrabal y el situado en la Avenida Jaime I (frente al Colegio Público), desde donde se distribuye en baja tensión a toda la población.

Alumbrado público.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

Data del año 1.979 y está prácticamente extendida a toda la población, en su inicio mediante lámparas de vapor de mercurio.

La red se renovó en el año 1.996, sustituyendo el vapor de mercurio por lámparas de vapor de sodio (menos contaminantes).

Red de gas.

No existe servicio de suministro de gas.

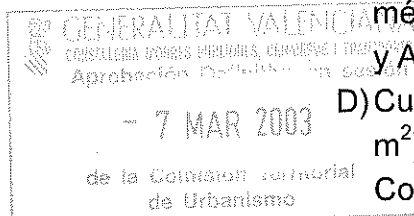
Red de teléfonos.

Existe servicio automático telefónico en toda la población. Se dispone de una cabina de uso público y de estación base repetidora de telefonía móvil.

1.6.2.3. EQUIPAMIENTOS URBANOS.

En cuanto a los equipamientos podemos relacionar:

- A) Administrativos: Ayuntamiento (208 m²), enclavado sobre la antigua iglesia de Sueras, oficina de correos (98 m²), y Caja Rural situada junto a la plaza.
- B) Docente: Colegio Público "Rosa Soler" de reciente construcción, en la Avenida Jaime I, con una superficie aproximada de 3.000 m².
- C) Sanitario: No existe ambulatorio, pero sí consultorio médico en la planta baja del Ayuntamiento con médico y ATS. Existe una farmacia.
- D) Cultural: Centro Cultural y Recreativo "Font-Seca" (532 m²), Centre Cultural "Suera" (Museo local de Usos y Costumbres), situado en las antiguas escuelas junto a la Iglesia con una superficie aproximada de 430 m².
- E) Recreativo: Banda de música Unión Musical Santa Cecilia, Coral, Centro de la 3ª Edad, Asociación de Amas de Casa y Asociación de "Colombaires", todas éstas con sede en el Centre Cultural "Suera" (antiguas escuelas).
- F) Religioso: Iglesia Parroquial (790 m²), Ermita del Santísimo Cristo de la Clemencia (165 m²), Calvario.
- G) Deportivo: Frontón (440 m²), Piscina (985 m²), Sociedad de Colmbicultura, Sociedad de Tiro Olímpico, Sociedad de Cazadores.
- H) Servicio urbano: Cementerio municipal (1.800 m²).

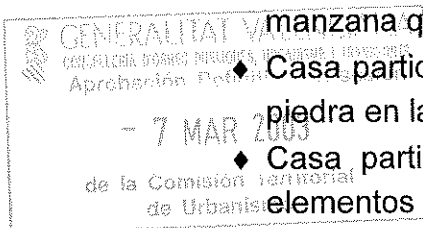


- l) Espacios libres: Plaza frente al centro cultural (600 m²), Zona verde del calvario (1.100 m²), jardín frente al depósito (60 m²) y jardín junto a la casa del médico (230 m²).

1.6.3. PATRIMONIO.

No existen edificios ni lugares catalogados, aunque sí existe una serie de edificios y lugares de interés, que pasamos a listar a continuación:

- ◆ Cementerio Municipal: Obra de D. Vicente Traver Tomás, cuyos planos manuscritos del año 1.913 aún se conservan.
- ◆ El Castillo de Mauz: lugar de origen árabe del que sólo quedan los muros y en un avanzado estado de deterioro.
- ◆ Iglesia Parroquial: Edificio compuesto por una nave central y dos laterales separadas por columnas cuadradas, de estilo corintio. Destaca sobre la puerta principal un mural cerámico de Manuel Safont con la imagen de la Virgen de la Asunción, y pinturas de Oliet en la pechinas. Presenta un campanario rematado por un templete.
- ◆ Ermita del Calvario: Pequeño edificio dedicado al Santísimo Cristo de la Clemencia, junto al recorrido del Vía Crucis surcado de cipreses, encontramos azulejos de Cotanda (Alcora).
- ◆ Ayuntamiento: Actualmente rehabilitado, se edificó en una manzana que era antiguamente una Iglesia y cementerio.
- ◆ Casa particular sita en la plaza Mayor nº 5: Destaca una arco de piedra en la fachada.
- ◆ Casa particular sita en la calle Rosario nº 84: Casa con los elementos constructivos típicos (arco de piedra en la puerta de entrada y huecos proporcionados).
- ◆ Casa particular sita en la calle Rosario nº 74: Cabe reseñar el arco de piedra de su entrada.
- ◆ Casa particular sita en la calle La Pelota nº 8. Destaca el arco de piedra de su entrada.
- ◆ Casa particular sita en la calle La Pelota nº 5. Es significativo el arco de piedra de la fachada.
- ◆ Casa particular sita en la calle Mayor nº 42. El elemento a destacar es el arco de piedra de la fachada.
- ◆ Casa particular en la calle del Retor nº 3. En la fachada encontramos azulejos que datan del siglo XIX, representando a San Roque.



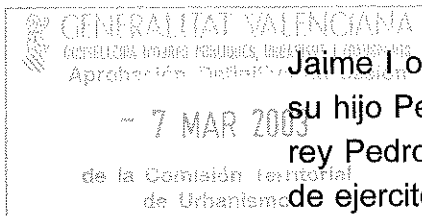
- ◆ Casa particular en la calle Raval nº 8. Destacan en la fachada azulejos con la imagen de San Francisco de Asís, del siglo XIX.
- ◆ Casa particular en la calle Cantadores nº 7. En la fachada existían azulejos alusivos a San Roque fechados en el último tercio del siglo XIX, que ya no existen en la actualidad.

1.7. DESARROLLO HISTÓRICO.

1.7.1. RESUMEN HISTÓRICO.

El origen de la población de Sueras se remonta a la época musulmana. Por entonces existían cuatro aldeas en el valle además del castillo. De todas estas poblaciones y construcciones apenas se conservan algunos restos en diferentes puntos, como las ruinas de Benalises al Sur y las del Castillo de Mauz de Sueras Alta al Oeste.

Se abandonaron los cuatro emplazamientos y los cristianos en la reconquista fundaron la nueva población de Sueras en el emplazamiento actual. Otros estudios, como el de Espinalt, dicen que el origen del casco actual es árabe y lo que hicieron los cristianos fue conquistar la población, cosa que hicieron en 1.243 con ayuda de los Caballeros Templarios. Esto último puede ser cierto pues si se estudia el casco antiguo de la población, éste muestra la tortuosidad de las calles, característica típica de las poblaciones árabes.



Jaime I otorgó a Sueras carta-puebla en el año 1.259 y concedió a su hijo Pedro los derechos reales para que la defienda. En 1.280 el rey Pedro III concedió al pueblo de Sueras la exención del servicio de ejército. En 1.367 el rey concede a D. Juan Alfonso los derechos reales de Sueras y unos años más tarde, en 1.391 Juan I declara libre de todo tributo a los habitantes de Sueras.

En el siglo XVI (año 1.526) se sublebaron los moros de Benaguacil y tomaron durante algún tiempo el castillo hasta que fueron expulsados.

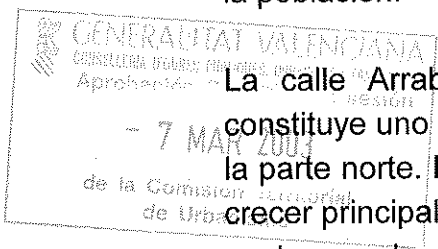
Tras quedar despoblada en 1.609, a consecuencia de la expulsión de los moriscos, fué nuevamente repoblada en 1.611 con algunos cristianos viejos. En 1.646 contaba con 18 casas habitadas, lo que totalizaba unos 100 habitantes.

El rey Carlos III autorizó la construcción de una nueva iglesia en 1.772, colocándose la primera piedra el 29 de Abril de 1.773 y finalizándose su construcción en 1.797. Otras construcciones significativas para la vida del pueblo son el lavadero público que se inaugura en 1.818 y la fábrica de aguardiente, cuya construcción fue autorizada en 1.831.

Durante el siglo XVIII se amplió el área cultivada como consecuencia de la roturación de nuevas tierras, lo que determinó un aumento considerable de la población. Según Cavanilles en 1.749 ascendía a 165 casas, aproximadamente 700 vecinos. La villa tenía 214 casas y 953 habitantes en la población principal y 20 casas y 45 habitantes en Suera Alta, en el año 1.849. Este aumento continuó durante el siglo XIX, contabilizando el censo de 1.900 un total de 1.291 habitantes.

1.7.2. CONDICIONES DEL DESARROLLO DE LA POBLACIÓN.

Del resumen histórico que hemos visto en el apartado anterior y mediante el estudio del casco, podemos deducir el desarrollo y crecimiento de la población. Este desarrollo se debió iniciar partiendo del grupo de manzanas situadas al Este de la Iglesia Parroquial, delimitadas por la Plaza de la Iglesia, La Plaza Mayor, la calle Nueva, calle Benitandús y calle Suera Alta, donde se conservan las casas más antiguas, y está situado en lo más alto de la población.



La calle Arrabal conecta con la carretera, y dado el desnivel constituye uno de los límites físicos, siendo otro límite el barranco de la parte norte. De este modo la población no tiene más remedio que crecer principalmente hacia al sur, completando el límite del casco al oeste y al este, aunque la topografía limita bastante este crecimiento.

En la actualidad están surgiendo núcleos en las cercanías del casco, pero separados de él. Esto explica la necesidad del ordenamiento de toda la zona.

1.8. ESTRUCTURA ECONÓMICA.

1.8.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1.8.1.1. SECTOR PRIMARIO.

La agricultura es la base casi exclusiva de la economía de Sueras, aunque mucha gente compagina el trabajo en este sector con el trabajo en la industria. Las explotaciones son de pequeño tamaño y hay un fuerte grado de parcelación, primando los cultivos de secano sobre los de regadío.

Otra característica es que la población activa que se dedica a este sector es de bastante edad, prefiriendo los jóvenes trabajar en el sector industrial.

Con respecto a la ganadería hay que decir que tiene poca relevancia, contando sólo con algunas granjas avícolas (5 granjas de pollos y 2 de conejos) y 1 porcina.

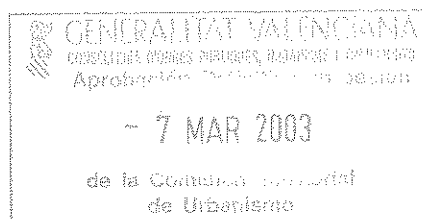
Repasar los apartados 1.3.5.1, 1.3.5.2. y 1.4.2.1. de este documento para complementar la información.

1.8.1.2. SECTOR SECUNDARIO.

Este sector ha tenido escasa repercusión en el municipio de Sueras debido a la existencia de otros núcleos industriales en las proximidades, como son Onda y Villarreal. Estos municipios atraen mano de obra y también una corriente de emigración. (Ver el apartado 1.4.2.3.2.)

1.8.1.3. SECTOR TERCIARIO.

Tampoco tiene mucha importancia. Ver el apartado 1.4.2.3.4.

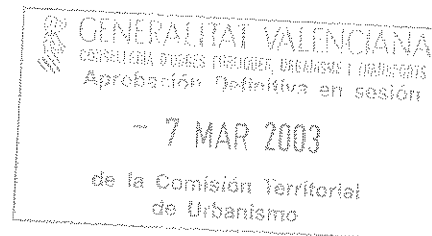


El Arquitecto Redactor

FERNANDO PEREZ IZQUIERDO

PLAN GENERAL DE SUERAS.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.



2.1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

2.1.1. MANTENIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES Y DEFINITORIAS DEL TERRITORIO Y DEL NÚCLEO URBANO.

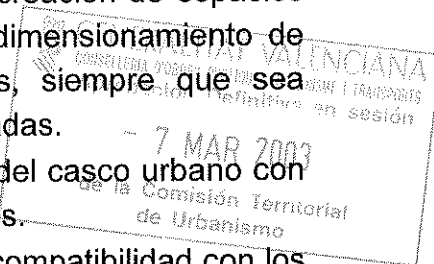
Para ello se establecerán las medidas que impidan:

- A.- La ocupación desordenada y arbitraria del territorio por viviendas y granjas.
- B.- La degradación del medio ambiente y del paisaje natural y urbano.
- C.- Las reformas incontroladas y la degradación del paisaje urbano.
- D.- El desarrollo poco compacto y estructurado del núcleo urbano y sin dotación correcta de infraestructuras y servicios.

2.1.2. DEFINICIÓN DE UN MODELO DE ORDENACIÓN.

Dicho modelo se caracterizará por:

- A.- Delimitación y zonificación del Suelo No Urbanizable en función de la conservación y protección del medio físico desde el punto de vista ecológico, económico y paisajístico.
- B.- Protección y revalorización del casco urbano: Conservación de tramas y tejidos urbanos, rehabilitación de los edificios a fin de acomodarlos a las condiciones de vida actuales y sustitución de acuerdo con unas características de la edificación compatibles con el ambiente tradicional.
- C.- Estructuración del tejido urbano en las nuevas zonas de ensanche, de acuerdo con modelos actuales, y con los siguientes criterios: La mayor adaptación posible a las características topográficas y a las infraestructuras existentes, creación de espacios libres distribuidos por zonas. Estructuración y dimensionamiento de los usos y edificaciones buscando soluciones, siempre que sea posible, a partir de los edificios y calles consolidadas.
- D.- Mejora de los accesos a las distintas zonas del casco urbano con los oportunos ensanchamientos y aperturas viales.
- E.- Delimitación del Suelo Urbano. Dentro de la compatibilidad con los cuatro puntos anteriores, de acuerdo con los requisitos exigidos por la Ley del Suelo y de forma coherente con la capacidad de gestión del Ayuntamiento y ampliándola en función de las necesidades de crecimiento de la población.
- F.- Dotación de espacios libres y equipamientos públicos de acuerdo con las necesidades de la población y con las características específicas del Municipio.
- G.- Ampliación de la zona de expansión de la población perfectamente ordenada y desarrollada como suelo urbanizable



dentro del marco legal vigente que permita la construcción ordenada y la creación de suelo dotacional.

2.1.3. CONTROL DEL ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES INDUSTRIALES Y AGROPECUARIAS.

Control del establecimiento de naves de uso industrial, agrícola y ganadero, compatibles con el uso residencial, regulando su instalación de manera que no se creen molestias por excesiva proximidad al casco urbano ni invadan zonas de especial protección.

2.1.4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Ordenación de las infraestructuras de servicios de acuerdo con las necesidades de las nuevas zonas urbanas, corrigiendo las deficiencias que actualmente posee. Previsión de nuevas infraestructuras.

2.1.5. SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Medidas de protección del conjunto del Patrimonio edificado en el Término Municipal.

2.1.6. OBTENCIÓN DE SUELO DE USO PÚBLICO.

Dados los recursos de la Hacienda local y las características del Municipio deben arbitrarse las medidas que permitan al Ayuntamiento la obtención de suelo para uso público.

2.1.7. RESPECTO AL MEDIO FÍSICO.

Los objetivos generales son:

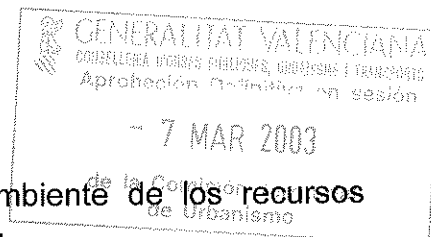
- Conservación y regeneración del medio ambiente de los recursos naturales básicos según los siguientes criterios:

- Se hará compatible la conservación del medio natural con un nivel de aprovechamiento económico adecuado para cada zona, incluso en las de mayor interés ecológico.
- Especial protección frente a intervenciones humanas degradatorias del medio e incendios forestales de las zonas boscosas de mayor riqueza cinegética y paisajística.
- El suelo fértil se considerará como recurso general básico, tanto en monte como en cultivos, estableciéndose medidas adecuadas como defensa ante la erosión.

- Protección del paisaje rural y urbano.

- Mantenimiento de una calidad ambiental adecuada.

- Conservación y potenciación de la riqueza forestal, asegurando un aprovechamiento adecuado por tiempo indefinido. Normas generales para la puesta en valor de baldíos improductivos.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

- Control de la dinámica actual del abandono de cultivos de secano.
- Regulación de las actividades contaminantes y molestas, en evitación de problemas de contaminación de acuíferos y de impactos paisajísticos negativos.

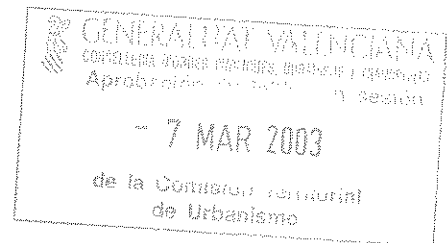
2.1.8. MEJORA DE LOS SERVICIOS URBANOS.

Respecto a los servicios urbanos los objetivos generales son:

- Pavimentar las calles que aún no lo están.
- Dotar de alcantarillado a las áreas urbanas que carecen del mismo.
- Dotación de todos los servicios urbanísticos en las zonas de nueva creación, a medida que se consoliden.

2.1.9. MODIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Con el fin de adecuarlas a las necesidades actuales del municipio y ampliándolas en caso de necesidad.



2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.

2.2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

En el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se establece la necesidad de desarrollar un planeamiento que ordene el territorio. En el caso del término municipal de Sueras se redactará la figura del Plan General tal como se indica en el artículo 12 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Dado que en la actualidad Sueras no cuenta con ninguna figura de planeamiento, es necesario la urgente aprobación de un documento que permita el desarrollo urbanístico del municipio.

2.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE.

La población de Sueras tiende a estabilizarse, no obstante, urbanísticamente el Municipio se desarrolla y se da una cierta expansión que se recoge en el presente plan, aunque la población se mantenga estacionaria las necesidades de superficie construida por habitante, tanto residencial como de equipamientos, tienden a aumentar.

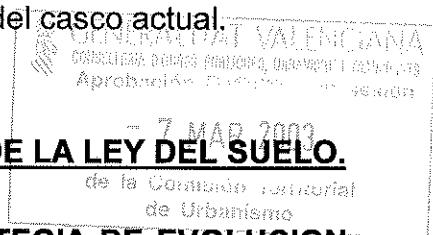
Este desarrollo se percibe con el surgimiento de dos núcleos como son Nueva Sueras y Residencial Espadán, así como con la presión constructiva a que se ven sometidos los límites del casco actual.

2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO.

2.3.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCION URBANA Y DE OCUPACION DEL TERRITORIO.

Las necesidades de la evolución urbana de Sueras están coartadas en lo relativo al casco urbano principalmente por la carretera CV-205, que impide el desarrollo urbanístico por el norte, de este modo el Plan se dirige principalmente a:

- Diseñar el borde del casco urbano, complementando su periferia y estableciendo claras diferencias constructivas entre las edificaciones vinculadas a la ciudad consolidada (básicamente viviendas entre medianeras con tres plantas) y los núcleos de nueva creación como Residencial Espadán, donde se establece una edificación aislada o adosada con una mayor limitación de altura (dos plantas) y una baja ocupación de parcela (40%).
- Intervenciones puntuales en las manzanas existentes.



PLAN GENERAL DE SUERAS.

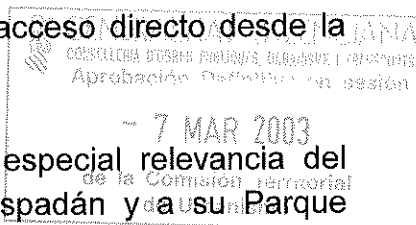
- Establecer las áreas de suelo urbanizable que sirvan de desahogo a la demanda que soporta el suelo urbano.

Tal como se refleja en los apartados anteriores existen unas necesidades de vivienda unifamiliar de segunda residencia, lo que ha llevado a diseñar dos zonas de suelo urbanizable, dando satisfacción a esta nueva demanda edificatoria:

- Como respuesta inmediata se desprende la integración de la parte posterior del "Carrer Nou" donde está situado el frontón, creando una banda edificatoria y una amplia zona verde que conecta con la parte dotacional de las escuelas, ordenando así una zona central sin desarrollo y que se ordena pormenorizadamente.
- Para una ordenación posterior se delimita una zona situada entre la Avenida Jaime I y el camino del cementerio, donde se prevé un desarrollo de baja densidad y que es continuación de las edificaciones de Nueva Sueras.

Al carecer el municipio de suelo industrial se delimita un área que comprende las instalaciones existentes y que permitirá un desarrollo ordenado, dando opción a la implantación de pequeñas industrias o que los pequeños talleres ubicados en el casco puedan optar a su traslado en esta zona, cercana al casco urbano y con acceso directo desde la carretera.

Respecto al suelo no urbanizable y dada la especial relevancia del municipio al estar vinculado a la Sierra de Espadán y a su Parque Natural, con el elevado valor medio ambiental, paisajístico y ecológico que comporta, se han seguido los criterios de protección indicados por la Consellería de Medio Ambiente, delimitando las zonas necesarias a proteger para preservar su carácter.



2.3.2. DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito de aplicación del presente Plan General es el conjunto del término municipal de Sueras que incluye como núcleo urbano el casco de dicha población.

De acuerdo con los objetivos generales definidos, los criterios utilizados han sido los siguientes:

Clasificar como suelo urbano, en virtud de los art. 6 y 9.2 de la LRAU el casco urbano consolidado existente, completando la periferia del mismo y el núcleo formado por las edificaciones situadas en Residencial Espadán y Nueva Sueras hasta su encuentro con la Avenida Jaime I.

Se justifica la propuesta de clasificación de suelo urbano sobre la base de que:

- A. Las expectativas existentes en las zonas incluidas permiten pensar en su consolidación, a corto y medio plazo.
- B. La clasificación de Suelo Urbanizable supone una alternativa para la zona al este y sur del casco. De este modo se garantiza la consolidación adecuada de la zona, recogiendo y ordenando adecuadamente las edificaciones ya existentes.
- C. Se cumplen los requisitos del art. 9.2 de la LRAU. Dicho criterio de aplicación de los postulados de la ley de forma flexible, en algún caso concreto, es necesario si se quiere posibilitar el crecimiento del pueblo por las áreas adecuadas y garantizar la gestión del plan.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Residencial, un área situada al sudeste del casco de modo que se adecue un desarrollo urbanístico ordenado del mismo. Esto posibilitará la creación de zonas dotacionales y espacios libres con una clara vinculación al casco urbano.

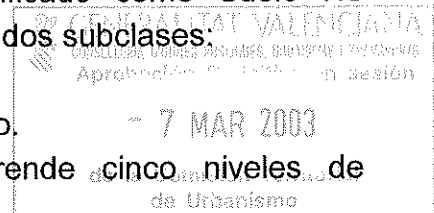
Se clasifica como Suelo Urbanizable Industrial, los terrenos comprendidos entre el cementerio y la carretera comarcal CV-205, donde se recogen las instalaciones de uso agrícola existentes.

El resto del término municipal se ha clasificado como Suelo No Urbanizable estableciéndose dentro del mismo dos subclases:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

El Suelo No Urbanizable Protegido comprende cinco niveles de protección:

- **Protección Medio Ambiental y Paisajista**, que incluye los terrenos de orografía abrupta y de escaso aprovechamiento agrícola pero con riqueza en flora y fauna, asimismo comprende diversos lugares de interés paisajístico y arqueológico.
- **Protección de Cauces Públicos**, incluye los terrenos adyacentes a barrancos y cauces.
- **Protección Viaria**, corresponde a las vías pecuarias y a las zonas de servidumbre de los principales viales de comunicación.
- **Protección de fuentes**, son los terrenos situados alrededor de las fuentes y manantiales existentes en el término.
- **Protección arqueológica**, corresponde a las ruinas y yacimientos arqueológicos existentes en el municipio.



2.3.3. ASIGNACIÓN DE USOS.

Suelo Urbano:

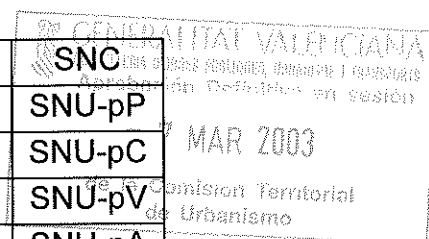
Suelo urbano casco histórico	SU0
Suelo urbano alineación a vial	SU1
Suelo urbano edificación aislada	SU2
Suelo urbano edificación aislada o adosada	SU3
Zonas verdes	ZV
Uso educativo-cultural	ED
Uso deportivo-recreativo	RD
Uso asistencial	TD
Uso servicio administrativo-institucional	AD
Uso servicio urbano infraestructuras	ID

Suelo Urbanizable:

Residencial de edificación con alineación a vial	SA1
Residencial de edificación aislada o adosada	SA2
Industrial	SAI

Suelo No Urbanizable:

Común	SNC
Protección Medio Ambiental y Paisajista	SNU-pP
Protección de Cauces Públicos	SNU-pC
Protección Viaria	SNU-pV
Protección Arqueológica	SNU-pA



La delimitación de cada una de estas zonas viene reflejada en el plano correspondiente.

Los usos y niveles de intensidad de cada zona están detallados en el documento 4 "Normas Urbanísticas".

El cálculo del aprovechamiento tipo se efectúa en el anexo correspondiente.

2.3.4. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

A los efectos de autorizar la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable, se define como núcleo de población:

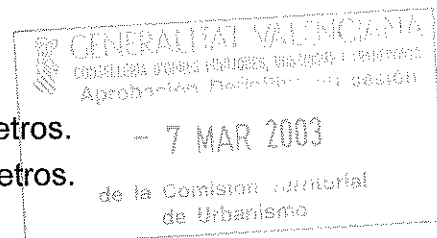
El conjunto de tres o más edificaciones que quedan en el interior de un círculo de 100 metros de radio, con centro en una de las edificaciones.

Por lo tanto, cuando se solicite licencia en el suelo no urbanizable, se

comprobará que trazando un círculo de 100 metros de radio, con centro en la edificación a construir, no existen dentro del círculo dos edificaciones además de la que se pretende construir.

Las edificaciones deberán respetar además las siguientes normas:

- altura máxima edificable: 6 metros.
- volumen máximo edificable: $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- separación a linderos: 5 metros.
- separación a eje de camino público: 20 metros.
- separación a eje de camino privado: 15 metros.



2.3.5. TRAZADO DE LA RED VIARIA.

Se mantiene el viario existente que se halla consolidado pero se modifican algunos viales adaptándolos a la topografía del terreno y respetando la mayoría de las edificaciones existentes, de este modo se procede a las alineaciones correctas de algunas calles y a la modificación y creación de otras nuevas en las zonas de crecimiento de la población.

Con estas modificaciones y ensanchamientos de viales se ordena especialmente la zona noroeste del casco que presenta en la actualidad un cierto desorden edificatorio.

Se recogen las perspectivas de crecimiento del Pueblo por la carretera, el camino del cementerio y la zona cercana a la escuela.

Para resolver los problemas circulatorios y de accesibilidad que afectan a algunas áreas del caso urbano, se proponen ensanchamientos puntuales de algunas calles y el achafianamiento de las esquinas que lo requieran para solucionar estos problemas.

2.3.6. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

2.3.6.1. DETERMINACIONES.

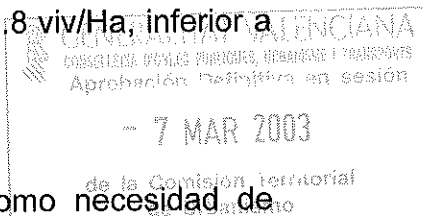
El establecimiento de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos comunitarios es uno de los aspectos que debe determinar el Plan General. Según los art. 17, 18 y 19 de la LRAU, entre las determinaciones que debe contener el proyecto se encuentran:

- A) Zonas verdes para el conjunto de la población.
- B) Equipamientos de la red estructural, para la totalidad de la población.
- C) Infraestructuras de servicios urbanos.
- D) Densidad de la edificación.

Las reservas de suelo deben ser calculadas para la población máxima que prevé el Plan en su vigencia.

Se mantienen las características de las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado, de modo que no se aumenta el volumen característico de la edificación, tal como indica el art. 19.B de la LRAU.

Dado que la superficie de suelo urbano y urbanizable de la población es de 216.018 m² y el número máximo de viviendas calculado en el apartado siguiente es de 1.163, la densidad es de 53,8 viv/Ha, inferior a la máxima que permite la LRAU.



2.3.6.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres que la ley prescribe surgen como necesidad de paliar la contradicción campo-ciudad. En los municipios rurales como Sueras, donde el medio físico natural ya es espacio libre de por sí, se deben revitalizar los espacios urbanos (calles, plazas) como espacio libre, aunque no sea verde, para crear lugares de reunión, juego de niños, actos al aire libre, etc.

En un municipio donde a la no necesidad de zona verde, objetiva y subjetivamente por parte de los habitantes, se une la falta de capacidad financiera del Ayuntamiento, los criterios sobre los espacios libres deben pasar por:

- En cuanto a su ubicación: Lugares donde tradicionalmente se reúne la población, o lugares que, por sus características naturales interesa potenciar, creando atracción para la gente.
- En cuanto a sus características: Partir de sus condiciones naturales para potenciarlas. La vegetación, caso de necesitar crearla o aumentarla, será en lo posible la autóctona.
- Crear y potenciar los espacios libres existentes urbanos, calles, plazas, paseos, etc.

Cálculo aproximado del nº de habitantes potenciales:

Se realiza teniendo en cuenta que el número de habitantes por vivienda es 3.2 (criterio establecido por la Consellería de Cultura).

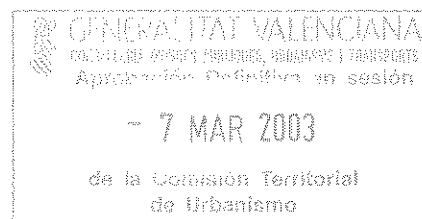
ZONA	SUPERFICIE	PARCELA MIN	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
SU0	5.353	60	89	284
SU1	53.035	60	883	2.825
SU2	5.295	400	13	41
SU3	34.758	300	115	368
SA1	1.012	60	16	51
SA2	14.244	300	47	150
			1.163	3719

PLAN GENERAL DE SUERAS.

Por lo que la reserva de zona verde necesaria según el artículo 17 de la LRAU es $3.719 \times 5 = 18.595 \text{ m}^2$.

La superficie de zona verde y espacios libres en el suelo urbano prevista en el Plan es la siguiente:

ZV m ²
662
204
151
801
358
59
86
1.038
42
36
77
162
67
263
<hr/>
4.006



Por otra parte, en los suelos urbanizables SA1 y SA2, se determinan amplias superficies destinadas a zona verde, con el objeto de preservar de la edificación la parte norte de la Avenida Jaime I y vincularlas a la franja dotacional prevista en dicho vial, además de completar las actualmente existentes. La reserva prevista de zona verde para estos suelos urbanizables es de 2.815 m^2 para la zona SA1 y 8.815 m^2 para SA2, lo que arroja un total de 11.630 m^2 .

Por lo tanto la reserva total de suelo es de 15.636 m^2 , inferior a la exigida, pero en virtud del artículo 17.2.A de la LRAU, al tratarse de un municipio cuya población actual y futura es menor de 5.000 habitantes y dadas sus características (municipio de montaña, casco urbano de reducidas dimensiones,...), no se delimita la reserva de parque público a razón de 5 m^2 por habitante, dado que resulta superfluo para atender las necesidades de la población.

2.3.6.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO.

Está constituido por la actual piscina municipal una reserva de suelo adyacente, por la zona del frontón y la pista polideportiva junto al Colegio Público "Rosa Soler" y una reserva de suelo colindante a éste en la Avenida Jaime I.

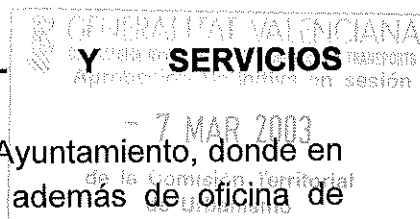
2.3.6.4. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL.

Se considera suficiente con el solar del Colegio Público "Rosa Soler" recientemente construido, para cubrir las necesidades presentes y futuras de suelo escolar en el Municipio de Sueras. La superficie destinada es de 3.840 m².

En cuanto a suelo cultural Sueras dispone del Centro Social y Recreativo situado en la Plaza Font Seca, además del edificio de las antiguas escuelas, revertido al Ayuntamiento y de disposición de distintas entidades culturales.

2.3.6.5. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL ADMINISTRATIVOS.

Comprende los edificios públicos existentes del Ayuntamiento, donde en la planta baja se sitúa el consultorio médico, además de oficina de Correos, la Iglesia y la Ermita, que cubren las necesidades existentes.



2.3.6.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

A. Red de vías de comunicación y transporte.

Sueras se ubica junto a la carretera comarcal CV-205 que la une por un lado con Onda y por otro con Ayódar. El estado del firme es aceptable. Tiene buena accesibilidad a la autopista A-7, a la C.N.-340 y al eje Bechí-Borriol.

No dispone de comunicación por ferrocarril, siendo las estaciones más cercanas las de Villarreal y Segorbe. El único medio de transporte colectivo que existe es el autobús.

B. Estado del pavimento, vías urbanas.

Sueras tiene urbanizadas sus calles, y se encuentra en un proceso de renovación donde ya existen algunas calles del núcleo urbano pavimentadas con hormigón impreso.

La apertura y urbanización de los nuevos viales, así como la ampliación de alguno de ellos puede sufragarse mediante cesiones y contribuciones especiales a cargo de los propietarios de los terrenos.

2.3.6.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

El abastecimiento se produce a partir del manantial de la Bocamina con un caudal de 150 l/min, suficiente para abastecer a la población presente de Sueras y a la previsible en un futuro próximo, si bien, dado que el consumo de agua por habitante aumenta a medida que lo hace el nivel de vida de la población, deberá revisarse el cálculo cuando dicho consumo aumente de forma que deje insuficiente la acometida de abastecimiento o bien los depósitos reguladores.

Se deberán construir nuevos ramales de acometida en las calles que se crean nuevas y en aquellas que se prolongan de acuerdo con las previsiones del presente Plan General.

Como complemento al depósito existente en el casco se dispone de uno nuevo de reciente construcción con una capacidad de 600 m³.

2.3.6.8. RED DE SANEAMIENTO.

Es suficiente para el estado actual del Municipio y para el futuro previsto por el Plan. Si se crean nuevos ramales y alcantarillas en las zonas de la periferia del casco que se consolidan, se ampliará por tanto la red de alcantarillado siguiendo las prolongaciones de las calles y dotando de este servicio a las nuevas proyectadas.

Los vertidos recogidos por la red de saneamiento se dirigen mediante colector a la estación depuradora mancomunada situada en el término de Tales.

2.3.6.9. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Es suficiente para el estado actual del Municipio pero deberá ser aumentado progresivamente a medida que se vayan consolidando las zonas de edificación que el presente Plan prevé y en proporción al aumento del consumo de energía eléctrica por habitante.

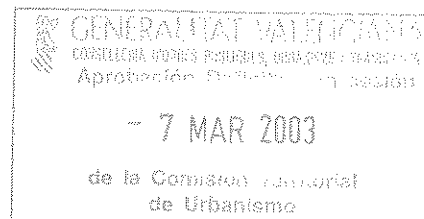
La red de alumbrado público cumple correctamente su cometido.

2.3.6.10. VERTEDEROS.

En la actualidad el vertido de residuos no existe en el término, dado que se recogen y se llevan al vertedero de la Mancomunidad Espadán-Mijares situado en el término de Tales.

No obstante se prevé una reserva de suelo en terrenos de baja permeabilidad, para vertedero de residuos inertes con una superficie de 1 Ha y otra de residuos sólidos urbanos de 2 Ha.

Previa a la implantación del vertedero será necesario efectuar un estudio hidrológico exhaustivo a fin de poder garantizar la preservación de las aguas superficiales y subterráneas contra la contaminación por lixiviados.



2.3.6.11. VÍAS PECUARIAS.

Se mantiene el trazado y ubicación de las vías pecuarias existentes, tal como establece la Orden de Consellería de Agricultura y Pesca de fecha 10-03-90, aprobatoria de la Clasificación de las Vías Pecuarias y publicada en el DOGV de fecha 5/04/90. Se califican como Suelo No Urbanizable de Protección Viaria y se incluyen en la Red Primaria Estructural.

Son vías de comunicación agraria de dominio público, y la normativa básica de aplicación es la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias, publicada en el BOE de 24 de marzo de 1.995.

2.3.7. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

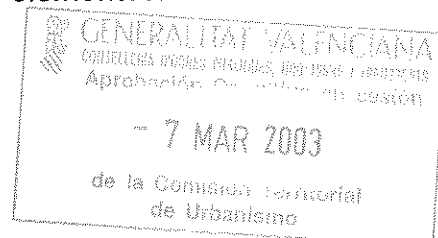
De acuerdo con los objetivos generales enunciados en la memoria, se han establecido las siguientes protecciones:

2.3.7.1. PROTECCIONES EN SUELO URBANO.

Se propone el establecimiento de una Normativa de protección sobre el casco urbano, que tenga por objeto la preservación de las características ambientales, tipología y morfológicas del casco, y el control de los cambios paisajísticos que el crecimiento urbano y las nuevas edificaciones produzcan.

Deberían ser objeto de una protección los siguientes elementos:

- ◆ Cementerio municipal.
- ◆ Iglesia parroquial.
- ◆ Ermita del Calvario.
- ◆ Ayuntamiento.
- ◆ Antiguo molino en C. Calvario nº 2.
- ◆ Arco de piedra de la casa particular sita en la plaza Mayor nº 5.
- ◆ Arco de piedra en la puerta de entrada y huecos de la casa particular sita en la calle Rosario nº 84.
- ◆ Arco de piedra de la entrada de la casa particular sita en la calle Rosario nº 74.
- ◆ Arco de piedra en la puerta de entrada y huecos de la casa particular sita en la calle Mayor nº 21.
- ◆ Arco de piedra de la entrada de la casa particular sita en la calle Mayor nº 42.
- ◆ Arco de piedra de la entrada de la casa particular sita en la calle la Pelota nº 8.
- ◆ Arco de piedra de la entrada de la casa particular sita en la calle del Horno nº 9.



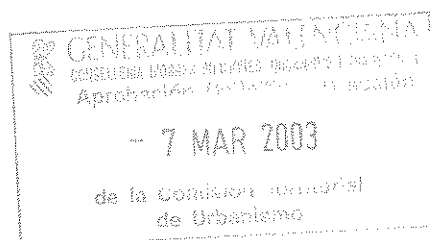
PLAN GENERAL DE SUERAS.

- ◆ Arco de piedra de la entrada de la casa particular sita en la calle Suera Alta nº 27.
- ◆ Azulejos con la imagen de San Roque en la fachada de la casa particular sita en la calle del Retor nº 3.
- ◆ Azulejos con la imagen de San Francisco de Asís en la fachada de la casa sita en la calle del Raval nº 8.

2.3.7.2. PROTECCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se propone el establecimiento de una Normativa de protección sobre los siguientes elementos:

- Castillo de Mauz.
- Asentamiento de Castro.
- Asentamiento de Suera Alta.
- Font del Ullals.
- Font de Monte Castro.
- Font de Bocamina.
- Font del Avellaner.
- Font del Castell.
- Font del Cantal.
- Font de La Foradà.
- Font del Riu.
- Font de La Paloma.
- Font de La Atalaya.
- Font de la Higuera.
- Font del Tosal.
- La Font Seca.



También se establecen unas zonas de protección medioambiental y paisajista que incluyen casi todo el término municipal. La delimitación exacta figura en el plano correspondiente y recoge diversas zonas de clara vocación forestal, ecológica y de características ambientales relevantes, considerando en cualquier caso las indicaciones de la Consellería de Medio Ambiente y las determinaciones del PORN de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1.997, de 30 de julio, del Gobierno Valenciano), donde tres cuartas partes del término quedan incluidas en la zona de protección (ZP) y el territorio al norte del núcleo urbano pertenece a la Zona de Amortiguación de Impactos (ZAI) y dentro de ésta al Area de Influencia Antrópica (AIA).

2.3.7.3. PROTECCIONES SOBRE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES.

Se establece protección sobre la red de carreteras, vías pecuarias, barrancos y sobre elementos de servicios urbanos establecidos en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las legislaciones específicas vigentes.

2.3.8. ORDEN DE PRIORIDADES Y FIJACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Dadas las características del desarrollo de la población es prioritaria la consolidación del vial que discurre paralelo a la Avenida Jaime I y que delimita la franja dotacional.

Debería ejecutarse en el plazo de ocho años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

2.3.9. LIMITES AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Las delimitaciones del suelo urbano (SU1) completando la periferia del actualmente existente no incumplen las determinaciones establecidas en el art. 19 de la LRAU ya que mantienen la misma tipología edificatoria que el resto de suelo urbano consolidado y el volumen atribuido a las parcelas no incrementan el característico de la población.

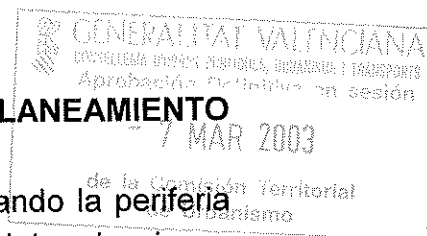
Las zonas de suelo urbano con edificación aislada (SU2) y edificación aislada o adosada (SU3) se encuentran dentro de los parámetros determinados en el art. 19 de la LRAU pues en ningún caso llegan a una densidad edificatoria mayor de 75 viviendas por hectárea, ni se superan 10.000 m²c/Ha, debido a las limitaciones establecidas en cuanto a parcela mínima y ocupación de parcela.

En las zonas de suelo urbanizable residencial, tanto de edificación con alineación a vial SA1, como de edificación aislada o adosada SA2, se verifican los requisitos establecidos en el art. 19 de la LRAU al ser su densidad menor a 75 viv./Ha, ni sobrepasar 10.000 m²c/Ha.

2.3.10. ORDENACION PORMENORIZADA.

En cumplimiento del artículo 18.3 de la LRAU se procede al desarrollo pormenorizado de la zona denominada SA1, con las siguientes consideraciones:

- a) - Tipología edificatoria: Residencial, de edificación con alineación a vial.



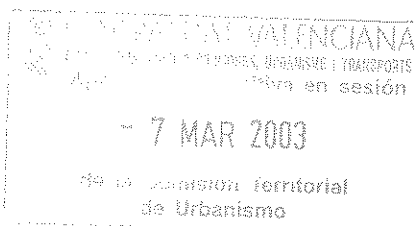
PLAN GENERAL DE SUERAS.

b) - La distribución del suelo para dotaciones se ha calculado según el estándar de 35 m²/100 m²c de edificación.

Superficie del sector: 7.333 m².

Superficie susceptible de edificación: 1.012 m².

Edificabilidad en parcela neta: 3 m²c/m².



JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE CESIONES:

Superficie bruta	EB	IEB	ER	IER
m ² s	m ² t	m ² t/m ² s	m ² t	m ² t/m ² s
7.333	3.036	0.414	3.036	0.414

Cumplimiento art. 4 Anexo RPCV

Indice de edif. bruta	Indice edif. residencial	Suelo dot. público	Suelo dot. No viario	Zonas verdes	Equipam.	Suelo dot. viario
IEB	IER	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
m ² t/m ² s	m ² t/m ² s	%	%	%	%	%
0.414	0.414	86.19	55.98	38.38	17.52	30.28

Cumplimiento art. 6 Anexo RPCV

	ZV	ZV	EQ+ZV
	10% del suelo	15m ² /100m ² c	35m ² /100m ² c
Sup. mínima cesión	733,00	455,40	1.062,60
Sup. proyecto	2.815	2.815	4.101

El Plan prevé 6.321 m² de reserva de suelo dotacional público, de los cuales 2.815 m² se destinan a zona verde, 1.285 m² a uso deportivo y 2.221 m² a red viaria.

c) - El total de suelo urbanizable queda por debajo del estándar máximo de 75 viv/Ha o de 10.000 m²c/Ha dada la tipología edificatoria y la superficie susceptible de edificación destinada.

d) - No se supera el volumen que existe en el entorno de este tipo de suelo ya que se continua con el mismo tipo de edificaciones.

e) - Se ha diseñado la ordenación a fin de lograr una calidad urbanística correcta situando la edificación residencial en lugar conveniente junto al casco existente y las zonas dotacionales en torno a la zona deportiva.

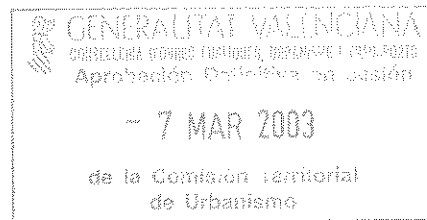
f) - Se destina una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

g) - La alineaciones y rasantes están fijadas en la documentación gráfica.

h) - Estos terrenos quedan incluidos en un área de reparto (AR1), y están delimitados en una unidad de ejecución.

PLAN GENERAL DE SUERAS.

	m ² NETO	m ² CESIONES	m ² SUP. TOTAL
UE 1	1.012	6.321	7.333

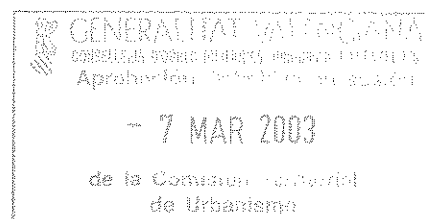


PLAN GENERAL DE SUERAS.

2.4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

ZONA		SUPERFICIE m ²
SU0	Suelo Urbano núcleo histórico	5.353
SU1	Suelo Urbano alineación a vial	53.035
SU2	Suelo Urbano edificación aislada	5.295
SU3	Suelo Urbano edificación aislada o adosada	34.758
ZV	Espacios libres. Zonas verdes.	4.006
ED	Educativo cultural	4.802
RD	Deportivo recreativo	8.611
TD	Asistencial	2.049
AD	Administrativo institucional	306
ID	Infraestructura servicio urbano	2.942
	Red viaria	38.306
TOTAL SUELO URBANO		159.463
SA1	Suelo Urbanizable Residencial 1	7.333
SA2	Suelo Urbanizable Residencial 2	24.605
SAI	Suelo Urbanizable Industrial	29.330
TOTAL SUELO URBANIZABLE		56.555
SNC	Suelo No urbanizable Común	2,448.613
SNP	Suelo No urbanizable Protegido	19,364.744
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		21.813.357
SUPERFICIE TOTAL DEL MUNICIPIO		22.029.375

23.270
25.346



PLAN GENERAL DE SUERAS.

2.5. ANEXO: CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

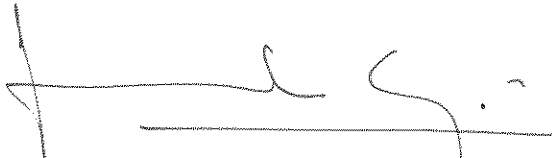
Tal como indica la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana en la sección segunda del capítulo segundo del título tercero, a continuación se determina el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

ORDENACION PORMENORIZADA

ZONA	Sup. m ²	Dotación existente m ²	Superficie computable m ²	Ap. Objetivo m ² c	Edificab. m ² c/m ²	Coef. Pond.	Ap. Subjetivo m ² cuc	Ap. tipo
SA1	1.012		1.012	3.036	3	1.00	3.036	
RDA1	1.285	- 440	845					
ZVA1	2.815		2.815					
Viario	2.221		2.221					
Total	7.333	- 440	6.893	3.036			3.036	0.44044

ZONA	AREA REPARTO	EDIFICABILIDAD m ² t/m ²	SUP. TERRENO m ²	APROVECHAM m ² t	AP. TIPO
SA1	AR1	0.44	7.333	3.036	0.44
SA2	AR2	0.50	23.876	11.938	0.50
SAI	AR3	0.35	25.346	8.871	0.35

El Técnico Redactor



FERNANDO PEREZ IZQUIERDO

