

Unidad de Trabajo: LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA
Expediente: INFORME OBRAS AUTORIZABLES LAS PLANAS

INFORME TÉCNICO

1.- OBJETO DEL INFORME

El presente informe se emite a solicitud del Concejal Delegado de Urbanismo con el objeto de determinar y clarificar el tipo de obras que se pueden llevar a cabo en la zona de Las Planas incluida en la zona de Uso Especial de acuerdo con el plan de ordenación de los recursos naturales del Montgó.

2.- NORMATIVA APLICABLE:

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XÀBIA
- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL MONTGÓ
- DECRETO 229/2007, de 23 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DEL MONTGÓ
- LEY 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, DEL SUELO NO URBANIZABLE
- DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana

3.- OBRAS AUTORIZABLES

NUEVAS EDIFICACIONES

Actualmente no son autorizables

Es necesario la previa redacción y aprobación del Plan Especial que regule las condiciones de las nuevas edificaciones.

OBRAS DE REFORMA O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE (Incluyen Barbacoas cubiertas y pérgolas con cubrición impermeable)

- Requisitos:
- Será necesario Estudio de Integración Paisajística
 - La superficie ocupada por la edificación no podrá superar el 2% de la superficie de la parcela
 - La edificabilidad máxima será del 3% de la superficie de la parcela, estableciéndose un tope máximo de 300m² construidos cualquiera que sea el tamaño de la parcela.
 - Requerirán autorización previa de Consellería cuando la ampliación supere el 25% de la superficie edificada o modifiquen sustancialmente el aspecto exterior de las mismas
 - Altura máxima 7m, 2 plantas
 - Distancia mínima a lindes 10m
 - Tendrán solucionado el suministro de agua, de energía y la eliminación de residuos.

MODIFICACIONES QUE ALTEREN EL ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

-SUSTITUCIÓN DE LOS MATERIALES O ACABADOS DE LAS FACHADAS QUE AFECTEN A SUPERFICIE SUPERIOR AL 25% DE LA EDIFICACIÓN

Requisitos: -Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

-SUSTITUCIÓN O REPARACIÓN DE LA CUBIERTA SIN ALTERAR SU TIPOLOGÍA Y MATERIALES

-SUSTITUCIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE CUBIERTA O DE LOS MATERIALES QUE LA CONSTITUYEN

Requisitos: -Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS QUE NO CONSUMAN VOLUMEN VINCULADAS A VIVIENDA EXISTENTE:

-TERRAZAS NO ELEVADAS

Requisitos: -Su superficie no podrá exceder del 0,5% de la superficie de la parcela ni ser superior a 100m².

-La suma de la superficie de todas las instalaciones complementarias de la parcela no podrá exceder del 2% de la superficie de la parcela

-PÉRGOLAS PERMEABLES

Requisitos: -Su superficie no podrá exceder del 0,5% de la superficie de la parcela ni ser superior a 30m².

-La suma de la superficie de todas las instalaciones complementarias de la parcela no podrá exceder del 2% de la superficie de la parcela

-PISCINAS ENTERRADAS, BARBACOAS DESCUBIERTAS, PISTAS DEPORTIVAS, APARCAMIENTOS.

Requisitos: -Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

-Su superficie no podrá exceder del 0,5% de la superficie de la parcela ni ser superior a 100m².

-La suma de la superficie de todas las instalaciones complementarias de la parcela no podrá exceder del 2% de la superficie de la parcela

VALLADOS PERIMETRALES

Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

Obligatorio para todos los vallados que se construyan o renueven

TIPOS DE VALLADOS POSIBLES:

-VALLADOS DE MALLA CINEGÉTICA.

Deberá ir acompañado de un seto vegetal de especie autóctona, preferentemente ciprés (Cupressus Sempervivens)

-VALLADOS DE MALLA METÁLICA.

Altura máxima 2m

Cada 20-30m lineales de vallado deberá dejarse un hueco a ras de suelo de 20x20cm.

Deberá ir acompañado de un seto vegetal de especie autóctona, preferentemente ciprés (Cupressus Sempervivens)

-VALLADOS DE OBRA CON RED METÁLICA ENCIMA

Altura máxima 2m

Altura máxima de obra 1m

La parte de obra deberá tener textura rugosa y color neutro no llamativo.

Cada 20-30m lineales de vallado deberá dejarse un hueco a ras de suelo de 20x20cm

NO ESTÁN PERMITIDOS LOS VALLADOS EXCLUSIVAMENTE DE OBRA

EDIFICACIONES DE USO AGRARIO

-CONSTRUCCIÓN DE PEQUEÑAS INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS DE SUPERFICIE INFERIOR A 16M2
(ALMACÉN AGRÍCOLA, CASETA DE APEROS, CABAÑA, ACEQUIA)

Requisitos: -Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

-Altura Libre de Cornisa máxima 2,50m

-Posibilidad de una caseta por cada parcela catastral

-CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DE USO AGRARIO DE SUPERFICIE SUPERIOR A 16M2

Requisitos: -Será necesario autorización previa de la Consellería de Medio Ambiente

-Superficie mínima de parcela 10.000 m2

-Superficie máxima de ocupación en planta de la construcción: 1% de la superficie de la parcela y no podrá ser superior a 200m2

-Altura libre de cornisa 7m, 1 planta.

-El 90% de la parcela ha de estar en cultivo

-Retiro a lindes de 10m y a caminos de 15m