

cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 177.2, en relación con el 169.1, ambos del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda expuesto al público el citado expediente en la Intervención de Fondos Provinciales por plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar cuantas reclamaciones procedan ante el Pleno. Se tendrá en cuenta que, la presentación de cualquier escrito, deberá efectuarse en el Registro General de la Excm. Diputación Provincial en horario de oficina de lunes a viernes y si el último día del plazo fuese sábado o festivo, se trasladará al siguiente día hábil; todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda utilizar cualquiera de los medios señalados en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se publica para general conocimiento.  
Alicante, 4 de mayo de 2006.

La Diputada del Área de Economía y Hacienda, M<sup>a</sup> del Carmen Jiménez Egea. La Secretaria General, Amparo Koninckx Frasquet.

\*0611888\*

---

#### ANUNCIO

Aprobado por el Pleno de la Corporación en la sesión ordinaria celebrada el día de hoy, el expediente de modificación de créditos número 2/2006 del Presupuesto vigente del Organismo Autónomo «Instituto Alicantino de Cultura Juan Gil Albert», dependiente de esta Excm. Diputación Provincial de Alicante, y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 177.2, en relación con el 169.1, ambos del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda expuesto al público el citado Expediente en la Intervención de Fondos Provinciales por plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar cuantas reclamaciones procedan ante el Pleno. Se tendrá en cuenta que, la presentación de cualquier escrito, deberá efectuarse en el Registro General de la Excm. Diputación Provincial en horario de oficina de lunes a viernes y si el último día del plazo fuese sábado o festivo, se trasladará al siguiente día hábil;

todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda utilizar cualquiera de los medios señalados en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se publica para general conocimiento.  
Alicante, 4 de mayo de 2006.

La Diputada del Área de Economía y Hacienda, M<sup>a</sup> del Carmen Jiménez Egea. La Secretaria General, Amparo Koninckx Frasquet.

\*0611889\*

---

#### ANUNCIO

Aprobado por el Pleno de la Corporación en la sesión ordinaria celebrada el día de hoy, el expediente de modificación de créditos número 2/2006 del vigente Presupuesto del Organismo Autónomo «Caja de Crédito Provincial para Cooperación», dependiente de esta Excm. Diputación Provincial de Alicante, y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 177.2, en relación con el 169.1, ambos del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda expuesto al público el citado Expediente en la Intervención de Fondos Provinciales por plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar cuantas reclamaciones procedan ante el Pleno. Se tendrá en cuenta que, la presentación de cualquier escrito, deberá efectuarse en el Registro General de la Excm. Diputación Provincial en horario de oficina, de lunes a viernes, y si el último día del plazo fuese sábado o festivo, se trasladará al siguiente día hábil; todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda utilizar cualquiera de los medios señalados en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se publica para general conocimiento.  
Alicante, 4 de mayo de 2006.

La Diputada del Área de Economía y Hacienda, M<sup>a</sup> del Carmen Jiménez Egea. La Secretaria General, Amparo Koninckx Frasquet.

\*0611890\*

---

## ANUNCIOS OFICIALES

---

### DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

#### EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Expediente 177/05. la nucia.- Homologación y Plan Parcial del sector La Serreta, promovido por Les Cases del Pinar, S.L. (04/1266)

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones.

Primero.- El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de marzo de 2004, insertándose anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, número 4274, de fecha 1 de abril de 2004 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 31 de marzo de 2004. Tras el pertinente periodo de exposición pública en el que se presentaron 71 alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 18 de junio de 2004.

Segunda.- El proyecto presentado consta Homologación, que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, Planos de información y de ordenación y Normas Urbanísticas, y Plan Parcial, que se compone de memoria informativa, memoria justificativa, estudio de necesidades de vivienda protegida, Planos de información y de ordenación y Normas Urbanísticas. Asimismo, acompaña Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Acústico.

Tercera.- El instrumento de planeamiento vigente en el Término Municipal de la Nucia es un Plan General, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 27 de Julio de 1988.

Como antecedente del presente expediente conviene destacar que la Ordenación del Sector «La Serreta» fue objeto de Concierto previo, que fue informado en la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2004.

El objeto del expediente es la Homologación de un suelo clasificado en el Plan General de la Nucia como Suelo no Urbanizable Común, sectorizándolo y estableciendo las determinaciones de carácter estructural que permitan el desarrollo y aprobación del Plan Parcial que se propone para el mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la LRAU.

Conforme a lo dispuesto en la Instrucción de Planeamiento 1/96, de 23 de enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo a la LRAU, la homologación es sectorial y modificativa.

La Homologación establece lo siguiente:

- Define el sector con una superficie de 2.770.466,06 m<sup>2</sup>  
- Como elementos de la Red Primaria de Infraestructuras y Dotaciones Públicas proponen las siguientes:

- Red Primaria Viaria (P/RV): compuesta por un eje viario principal que articula a la unión entre las carreteras CV-70 y CV-760.

- Infraestructura de Abastecimiento (P/ID), con una superficie de 88.636 m<sup>2</sup>.

- Infraestructura - Cementerio (P/ID): a los efectos de ampliar el cementerio existente, con una superficie total de 16.226,03 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento Deportivo-Polideportivo (P/RD), con una superficie total de 83.187,84 m<sup>2</sup>.

- Parque Público (P/QL): se da cumplimiento a las exigencias legales de más de 5 m<sup>2</sup>/hab de reserva de parque, mediante la reserva de dos Parques Públicos, identificados como PQL-1 (50.094,66 m<sup>2</sup>) y PQL-2 (25.859,79 m<sup>2</sup>).

- Asimismo, se reserva en concepto de Parque Público Natural, con la consideración de Red Primaria, una superficie de 689.030,20 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

- Fija el IEB en 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y un Aprovechamiento Tipo. De 0,1979 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Define como uso predominante el residencial, como compatible el terciario y como incompatible el industrial.

- Fija la densidad máxima en 14 viv/Ha y un número de viviendas máximo 3.834.

- Propone una única Área de Reparto para todo el sector con una única unidad de ejecución.

- Establece como tipologías edificatorias admitidas la Residencial Unitario Bloque exento, Residencial Múltiple Bloque Exento y Terciario Bloque Exento.

- Incorpora una Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector indicando las condiciones de conexión que consideren necesarias con las infraestructuras.

El Plan Parcial, en desarrollo de las determinaciones de la Homologación, determina a su vez lo siguiente:

- Distribuye la edificabilidad total del sector entre las diversas tipologías Residencial Unitario Bloque exento, Residencial Múltiple Bloque Exento y Terciario Bloque Exento, resultando los siguientes índices de edificabilidad aplicados sobre la superficie computable del sector; IER=0,23; IET=0,04.

- Aporta justificación sobre el cumplimiento de estándares para elementos propios de la Red Secundaria calculados con base al cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- En cuanto al uso de los equipamientos de red secundaria propuestos y en aplicación del artículo 30.2 RPCV, afecta una parcela a un uso Asistencial, otra a un uso Docente, y dos a un uso Recreativo-Deportivo destinado a acoger un campo de golf.

- Establece una ficha de zona para cada uso global.

- Reserva para la construcción de Viviendas de Protección oficial un número de 35 de las previstas para el sector.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes de otras Administraciones u Organismos cuyas competencias o bienes demaniales resultan afectados por la actuación propuesta:

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Oficina del Plan de Carreteras, de fecha 2 de septiembre de 2004, con la observación de que «antes de la ejecución de las rotondas sobre la carretera CV-760 a cargo del sector se presentará el Proyecto de Construcción de las mismas a la Diputación Provincial de Alicante para su aprobación y también se presentará Proyecto de construcción del nuevo acceso a la CV-70 en el Servicio Territorial de Carreteras de Alicante para su aprobación.

El representante de la Oficina del Plan de Carreteras en la Comisión Territorial de Urbanismo manifiesta que no se han representado correctamente las líneas de afección de la CV-70, dándose al espacio afectado el uso legalmente establecido.

- Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 25 de febrero de 2005 en el que se deja constancia de lo siguiente:

«1. En la documentación presentada no se indica los derechos con que se cuenta para poder garantizar el suministro de los recursos hídricos necesarios para abastecer el aumento de la población que se prevé (10.803 habitantes) así como para el riego de parques y jardines (mas de 300.000 m<sup>2</sup>) y para el campo de golf (590.876,94 m<sup>2</sup>).

2. Tampoco se indica si las depuradoras de aguas residuales que se citan y a las que se piensan destinar los vertidos que se generen, disponen de la capacidad suficiente para admitir dichos efluentes, dado que de no ser así, se debería programar una solución alternativa.

3. Por otro lado en lo referente a cualquier modificación que se pretenda realizar en los cauces a que afecte, se deberá redactar por técnico superior competente, debidamente firmado y visado, el preceptivo proyecto de construcción, debiendo tener autorización previa de esta confederación hidrográfica para poder iniciar las obras.»

Asimismo, establece la exigencia de que el referido barranco existente sea considerado como suelo no urbanizable de especial protección.

- Conselleria de Territorio y Vivienda, Dirección General de Gestión del Medio Natural, dicta Declaración de Impacto Ambiental en fecha 24 de junio de 2005 de carácter aceptable a los solos efectos ambientales y sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación, conteniendo diversas condicionantes.

- Consorcio para abastecimiento de aguas y saneamientos de la Marina Baixa, emitido en fecha 21 de febrero de 2003 de carácter favorable tanto para el abastecimiento de agua potable, cuanto para el saneamiento de los usos previstos.

- Conselleria de Cultura, Educación y Deportes, Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de fecha 27 de octubre de 2004 de carácter favorable.

- Mercantil Iberdrola, S.A referido al suministro de energía eléctrica de fecha 7 de febrero de 2005, de carácter favorable.

- Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, Dirección General de Comercio y Consumo, de fecha 6 de agosto de 2004, que contiene una serie de observaciones en torno a la Ley de Comercio.

- Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (IVVSA) de fecha 25 de abril de 2005, de carácter favorable.

Asimismo consta en el expediente que el Ayuntamiento de la Nucia solicitó informe a la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes en fecha 10 de noviembre de 2004 sin que conste la emisión del informe, por que se considera de aplicación el informe de 30 de septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, «Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales» que son los siguientes:

«... se debería exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizada siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

Por último, si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.

Este informe se redacta a fin de que se tenga en cuenta en la tramitación de los expedientes que no hayan podido ser objeto de informe por parte de la División de Recursos Hidráulicos».

Consta finalmente que el Ayuntamiento solicitó informe a la Conselleria de Sanidad en fecha 6 de julio de 2004, a la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 8 de julio de 2004, al Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial

de Alicante en fecha 6 de julio de 2004, a la Conselleria de Cultura Educación y deportes en fecha 6 de julio de 2004, al Consorcio de Aguas de La Marina Baja en fecha 10 de agosto de 2004, al Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi en fecha 6 de julio de 2004, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

#### Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 54 y 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) en relación con el 173 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

Segunda.- La documentación puede considerarse completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y los artículos 64, 65, 66, 67 y 85 del RPCV relativos a la documentación integrante de los Planes Parciales. No obstante, no aparece diligenciada con la fecha de aprobación plenaria. Por ello el Ayuntamiento deberá aportar, por triplicado ejemplar, texto refundido debidamente diligenciado con la fecha de aprobación plenaria.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el presente expediente se pueden considerar, en líneas generales, correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalidad Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU. No obstante, deben realizarse las siguientes observaciones:

1.- Se establece como número máximo de viviendas de 3.884, estableciéndose como parámetro de cómputo el de 14 viv/hectárea. No obstante, ese parámetro se deriva del cómputo no sólo del sector de suelo urbanizable sino también del Parque público natural y del espacio de cauce público, lo que es incorrecto. Por ello, deberá rectificarse el referido parámetro

2.- Deberá incorporarse a la ficha de gestión las exigencias dimanantes del informe genérico de fecha 30 de septiembre de 2002 de la División de Recursos Hidráulicos.

3.- Deberá recogerse expresamente, tanto documental como planimétricamente, la clasificación del suelo afectado por el barranco como suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica.

4.- Deberá establecerse en la Ficha de Gestión como condición necesaria para el desarrollo de cualesquiera actividades lucrativas u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el plan el que se obtenga del Organismo de Cuenca correspondiente o entidad colaboradora autorizada para el suministro informe que garantice el mismo. Asimismo deberá recogerse en la referida Ficha que las depuradoras de aguas residuales que se citan y a las que se piensan destinar los vertidos que se generen, disponen de la capacidad suficiente para admitir dichos efluentes.

5.- Deberá establecerse en la Ficha de Gestión como condición necesaria para poder proceder al desarrollo del sector, la obligación de cesión gratuita al Ayuntamiento de la superficie de 689.030,20 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal reservado como Parque Público Natural, con la consideración de Red Primaria. Asimismo, deberá establecerse expresamente como condición necesaria para poder proceder al desarrollo del sector, el que de conformidad con los artículos 8 y 9 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, el Ayuntamiento de la Nucia inste de la Generalitat Valenciana la afectación del referido parque al dominio público y su declaración de utilidad pública.

6.- Deberán reflejarse correctamente las líneas de afectación de la CV-70, dándose al espacio afectado el uso legalmente establecido.

7.- Deberá obtenerse informe favorable del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Alicante.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo Acuerda:

Supeditar la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del sector la Serreta de la Nucia, hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera, habilitando al Director General de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos previstos en el artículo 41 de la LRAU.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 65 del Decreto 133/2004, de 3 de Septiembre, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.»

Con fecha 2 de marzo de 2006, el Director General de Planificación y Ordenación Territorial, dictó la siguiente resolución:

«Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 28 de septiembre de 2005, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 12 de diciembre de 2005, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

#### Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.»

#### ANEXO. NORMATIVA.- PLAN PARCIAL

##### 1.- Normas urbanísticas:

##### Capítulo I: generalidades y terminología.

##### Artículo 1.- Naturaleza y efectos:

1.- Forman parte del presente Plan Parcial los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Planos de Información
- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación

2.- El Plan Parcial será ejecutivo a partir de la publicación de su Aprobación Definitiva en los términos establecidos por Ley (artículo 59 LRAU).

-Las disposiciones contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan Parcial, serán de aplicación exclusiva al ámbito del Sector objeto del mismo. Los particulares, al igual que la Administración quedan obligados a su cumplimiento.

- Todos los documentos integrantes del Plan Parcial, así como los que los desarrollen, modifiquen o complementen, serán públicos, y cualquier persona tendrá derecho a consultarlos conforme lo determinado en el artículo 59 LRAU.

##### Artículo 2.- Marco Legal

1.- Toda la legislación urbanística a la que hace referencia esta Normativa debe entenderse sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación.

2.- La aplicación e interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento. En lo no previsto en estas Normas y, en general, por el Plan Parcial, se estará a lo que dispongan las disposiciones Autonómicas o Estatales relativas a la seguridad, salubridad, medio ambiente y demás materias relacionadas con la edificación y uso del suelo.

3.- Como norma general, y siempre que sobre una cuestión determinada existan limitaciones distintas, resultará efectiva la más restrictiva de ellas.

##### 4.- Abreviaturas empleadas en las presentes Normas:

- LRAU: Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.



- RPCV: Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- LSNV: Ley 4/1992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable.

Artículo 3.- Terminología empleada:

- Aprovechamiento objetivo, o «real», es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento de un terreno determinado. (Artículo 60.1 LRAU)

- Aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

- Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos incluidos en una misma Área de Reparto, delimitada conforme lo dispuesto en LRAU, a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

- Índice de edificabilidad es la relación entre la superficie computable y la superficie de parcela.

- Edificabilidad bruta del sector cuando el índice de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del mismo.

- Edificabilidad neta cuando el índice se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de parcela.

- Coeficiente de ocupación: relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

- Solar: son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 L.R.A.U.

- Superficie de la parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.- Orden de prelación:

1.- El orden de prelación de los distintos documentos del Plan Parcial, en caso de que existan contradicciones entre ellos, es el siguiente: Normativa, Planos y Memoria. Se consideran prioritarias aquellas determinaciones referentes a espacios libres, equipamientos y suelos dotacionales en general previstos por el planeamiento.

2.- En caso de contradicciones gráficas entre Planos de distintas escalas, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3.- En caso de contradicción en alguna de las determinaciones de este Plan Parcial, prevalecerá la interpretación municipal.

Capítulo II: desarrollo del plan parcial

Artículo 5.- Calificación del suelo

A partir de la fecha de vigencia del presente Plan Parcial, el sector quedará dividido en las zonas de uso establecidas en la Ficha de Zonificación establecidas en la Memoria Justificativa de este documento.

Artículo 6.- Estudios de Detalle:

La ordenación interior de las manzanas, o de parte de ellas, se podrá concretar mediante estudio de detalle, con el alcance y limitaciones previstas en los arts. 26 LRAU y 100 RPCV y en las presentes Normas, estableciendo la disposición y volumetría de los edificios e instalaciones, así como el trazado y características (alineaciones y rasantes) de sus circulaciones interiores, rodadas o peatonales, cuando sea necesario preverlas.

Artículo 7.- Proyectos de Urbanización:

La ejecución de las obras de vialidad, infraestructuras técnicas y demás instalaciones establecidas en el planeamiento aprobado se efectuará coordinadamente mediante uno o varios proyectos de urbanización, concebidos unitariamente para la totalidad del ámbito del Sector.

En cuanto a sus especificaciones técnicas deberá observarse las Normas de Urbanización del planeamiento municipal en vigor.

La terminación y puesta en servicio de las obras de urbanización proyectadas deberá efectuarse con anterioridad a cualquier proceso de edificación, sin perjuicio de las tolerancias admitidas por el artículo 73 LRAU.

En su caso, las obras de carácter análogo que afecten a la urbanización interior de cada actuación sujeta a estudio de detalle y según las determinaciones del mismo, se considerarán como obras ordinarias, vinculadas a los proyectos de edificación y sus propias especificaciones.

Artículo 8.- Conservación de las Obras:

La conservación de las Obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Urbanizador hasta la recepción definitiva de las mismas, por el Ayuntamiento, dentro de los plazos legales.

Artículo 9.- Proyecto de Reparcelación:

1.- Se entiende por reparcelación la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho subjetivo.

2.- La reparcelación se concretará en un proyecto redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir las funciones establecidas en el artículo 68 LRAU.

Capítulo III: normativa específica de las distintas zonas urbanísticas.

Artículo 10.- División del Sector en zonas:

El suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide en las siguientes zonas:

A.- Zonas edificables con uso lucrativo

1.- Zona edificación abierta/Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE)

Zona en la que se permite la construcción de más de una vivienda por parcela, permaneciendo la edificación separada de todos los lindes de aquella.

2.- Zona vivienda aislada/Residencial Unitaria Bloque Exento (RuBE)

Zona en la que se permite la construcción de una sola vivienda por parcela, permaneciendo la edificación separada de todos los lindes de aquella.

3.- Zona Terciaria Bloque Exento (TBE)

Se incluye en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares, permaneciendo la edificación separada de todos los lindes de la parcela en que se sitúa.

B.- Zonas de titularidad pública

- Espacios Libres (P/QL, P/JL, S/JL)

Comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

- Equipamientos

Zonas reservadas para la construcción de instalaciones de uso público para satisfacer los intereses de la colectividad. Se dividen:

- P/RD: Recreativo-Deportivo

- P/ID: Infraestructuras

- S/TD: Asistencial

- S/ED: Docente

- Red Viaria (P/RV+AV, S/RV+AV)

Áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas. La constituyen las vías de comunicación que estructuran las comunicaciones internas del sector y que sirven para conectarlos con otros sectores (RV), así como las áreas destinadas al aparcamiento de vehículos (AV)

Artículo 11.- Condiciones comunes a todas las zonas:

1.- Condiciones Generales: las condiciones establecidas en este capítulo tienen la consideración de estándares generales, prevaleciendo cualquier asignación más específica que se realice en las correspondientes Normas Particulares contenidas en los capítulos siguientes.

2.- Accesibilidad: las parcelas de uso residencial, tendrán obligatoriamente su acceso rodado a través de una vía perteneciente a la red secundaria. Desde el vial estructural que atraviesa el sector, únicamente se permite el acceso peatonal a las citadas parcelas residenciales.

3.- Ocupación: se entiende por ocupación de parcela la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluidos todos los cuerpos volados.

4.- Alineación Oficial: alineación oficial es la línea que delimita la parcela edificable respecto de los espacios libres públicos exteriores (viales, equipamientos y espacios libres). Los planos de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo establecen las alineaciones oficiales del Sector.

5.- Retranqueo: es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación y también entre la edificación y los demás linderos de la parcela o entre varias edificaciones sitas en la misma parcela.

En la alineación de parcela se podrán adosar casetas de obra de dimensiones inferiores a 0,50 x 1,20 x 1,20 para albergar instalaciones

6.- Rasante: la rasante oficial viene determinada por los perfiles longitudinales de las vías definidas en el Plan Parcial.

El Ayuntamiento, en base a los proyectos de urbanización aprobados, o a las referencias apuntadas en el párrafo anterior, señalará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello le sea solicitado, y obligatoriamente con motivo de cada licencia de edificación que se solicite.

En los casos de edificación abierta, la rasante será la cota de terreno en contacto con la edificación, considerándose la más desfavorable para cada caso. Los movimientos de tierras que se realicen deberán resolverse siempre con márgenes de piedra tipo «La Serreta».

7.- Altura de la edificación: la altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante de la acera en el punto medio de la longitud de la fachada, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Si la longitud de la fachada excediera de 12,00 m., se fraccionaría a estos efectos en porciones no inferiores a 6,00 m., refiriéndose la rasante al punto medio de cada una de estas.

La altura máxima se define en las Normas Particulares por el número máximo de plantas edificables, incluida la baja, y por la altura máxima de la edificación expresada en metros.

Por encima de la altura de cornisa establecida como máxima se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 45%.

b) Barandillas y antepechos de defensa de la azotea, con una altura máxima de 1,50 m. sobre el acabado de la azotea.

c) Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones así como casetones de acceso. En todos estos supuestos, la altura máxima de estos elementos no debe sobrepasar la línea teórica de 45º desde la intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado y un máximo de 3,50 m. excepto para ascensores según normas tecnológicas.

8.- Plantas de Edificación: las plantas de la edificación son el sótano, la planta baja y las plantas de pisos.

a) El sótano es aquella planta que se encuentra subterránea en su totalidad o predominantemente, de manera que la cara inferior del forjado de su techo no sobrepasa en ningún punto la distancia de 1,00 m. por encima de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten en ellos los usos residenciales, terciarios o industriales, pero si el almacenamiento de productos anejo a los referidos usos y en todo caso el garaje aparcamiento. La altura mínima del sótano, medida del suelo al techo, no será inferior a 2,40 m.

b) Se entiende por planta baja la que se encuentra situada por encima del primer sótano, en caso de que exista éste, o, en caso contrario, aquella planta cuya cara inferior del forjado de suelo está situado dentro de una distancia de 1,00 m. por encima o por debajo de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

La altura mínima libre del suelo a la cara inferior del forjado del techo de la planta baja será de 3,00 m. si se destina a vivienda y de 3,60 m. si se destina a otros usos.

c) Planta de piso es toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja. La altura mínima libre de cada planta de piso será de 2,60 m.

En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán: los sótanos destinados a los usos admitidos para ellos en el apartado 6 a) anterior, las partes de la edificación no cerrada, ni las construcciones permitidas por encima de la altura máxima a que se ha hecho referencia en el apartado 5 del artículo anterior.

9.- Vuelos: se denominan vuelos a los cuerpos o elementos de la edificación que sobresalen de la línea de la fachada del edificio o de la línea de profundidad máxima edificable (fachada posterior) del mismo.

Los vuelos pueden ser:

a) Vuelos cerrados o miradores.

b) Vuelos abiertos o balcones y terrazas.

c) Elementos salientes o voladizos: son los elementos constructivos no estructurales, habitables u ocupables, sean permanentes o no, tales como zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, rótulos, toldos, banderines, etc.

Sin perjuicio de las condiciones que para cada zona se señalan en las Normas Particulares, los cuerpos volados, abiertos y cerrados, observarán las siguientes condiciones generales:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 m. dentro de la línea de 45º desde la misma.

b) La longitud de la fachada ocupada por cuerpos volados no excederá del 50% de la misma.

c) La altura mínima de los cuerpos volados será de 3,00 m. sobre la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación.

Los voladizos se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 m.

b) Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación oficial.

c) Las portadas y escaparates no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,05 m. en ninguno de sus elementos de planta baja.

d) Los toldos de las tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera, menos 0,20 m., su altura en la parte más baja no podrá ser inferior a 2,20 m. medidos desde el nivel de la acera.

e) Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales. Ninguno de sus puntos estará situado a una altura inferior a 2,50 m. Desde el nivel de la acera. Su vuelo no excederá de 0,40 m.

f) Se permite colocar farolas y rótulos anunciadores en la fachada, con un saliente máximo igual que el permitido para los cuerpos volados y una altura mínima de 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

10.- Condiciones mínimas de la vivienda:

Cualquier vivienda cumplirá con la Normativa Vigente en materia de calidad de la vivienda debiendo pormenorizarse este extremo en la correspondiente Memoria y Anexos del Proyecto de Ejecución.

En todo caso, se establece una superficie construida mínima de vivienda de 100 m<sup>2</sup>.

Específicamente, las viviendas desarrolladas en planta baja dispondrán de un forjado de aislamiento a un mínimo de 0,30 m. de altura sobre el terreno.

11.- Patios:

Los patios interiores de ventilación e iluminación guardarán unas dimensiones mínimas entre paramentos en función de la altura del patio y del destino de las habitaciones que abran al mismo, según el siguiente cuadro:

USO DE LA HABITACIÓN	DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS	FRENTE MÍNIMO
- DORMITORIO	1/3 DE LA ALTURA	3,00 M.
- COCINA Y TENEDERO	1/4 DE LA ALTURA	3,00 M.
- ESCALERA Y BAÑOS, LOCALES NO VIVIDEROS Y PARAMENTOS CIEGOS.	1/5 DE LA ALTURA	2,50 M.

El frente mínimo hace referencia solamente a la distancia desde la fachada de la habitación considerada hasta el paramento enfrentado a su hueco.

La altura del patio se contabilizará desde el forjado inferior de la habitación con uso de vivienda más baja

recayente a dicho patio, hasta la cota de altura máxima dentro de las plantas de piso construidas, a estos efectos computarán las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

#### 12.- Iluminación:

La superficie de los huecos de iluminación de cada pieza habitable de la vivienda, incluyendo la cocina, será, como mínimo de 1/6, de la superficie útil de la habitación.

2.- En los edificios de vivienda colectiva las escaleras tendrán iluminación directa al exterior, y nunca a través de segundas luces. La superficie de iluminación será como mínimo de 2/3 de la superficie de la escalera. Se permitirá la ventilación e iluminación cenital con un ojo de escalera de superficie no inferior a 1,00 m<sup>2</sup> y hueco de ventilación e iluminación de superficie superior a 2/3 de la superficie de escalera.

#### 13.- Ventilación.

La superficie mínima para la ventilación de las diversas habitaciones, sin perjuicio de las excepciones que se indican a continuación, será de 2/3 de la destinada a iluminación. En el correspondiente proyecto básico de la edificación deberá ajustarse convenientemente este extremo.

Para aseos y despensas se admitirán conductos de aspiración estática, así como chimeneas de ventilación con dimensiones mínimas de hueco de 0,70 m. x 0,70 m.

Las cocinas dispondrán de un conducto de ventilación activada prolongado hasta la cubierta.

#### 14.- Locales húmedos.

Todas las viviendas o locales dispondrán al menos de un cuarto de aseo compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha (se exceptúa esta última en locales destinados exclusivamente a usos terciarios). Cuando la vivienda disponga de dos aseos, uno de ellos podrá incorporarse a dormitorios o a cocina. La cocina dispondrá, al menos, de un fregadero y tendedero en galería, anexos a la cocina.

Todos los aparatos sanitarios que se instalen deberán disponer de cierre hidráulico. Las habitaciones que los alberguen tendrán asimismo ventilación natural o forzada a través de conductos de sección útil suficiente. Deberán ir revestidos de material impermeable en toda su altura.

#### 15.- Condiciones estéticas.

No podrán ejecutarse cubiertas de viviendas o cobertizos con otros materiales que no sean cerámicos.

Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

16.- Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aproba-

ción de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.»

Artículo 12.- Normas particulares de la Zona de Edificación Abierta/ Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE)

#### A. Ámbito

La Zona Residencial Múltiple Bloque Exento, destinada a la edificación de Viviendas Plurifamiliares, comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

#### B. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

#### C. Usos Pormenorizados:

- Uso permitido: Residencial en su modalidad múltiple.  
- Usos incompatibles: Terciario, Industrial y residencial en su modalidad unitario.

#### D. Parámetros Urbanísticos:

1- Relativos a la manzana y el vial  
- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

#### 2.- Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: Superficie mínima 2.000 m<sup>2</sup>; Frente mínimo de parcela de 40 m.; Círculo inscrito mínimo: 30 m. de diámetro.

#### 3.- Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público:  
- 25 m. con respecto al eje del vial estructural que atraviesa el Sector.

- En general, 5 metros

- Distancia mínima a resto de lindes: 5 metros.

- Separación mínima entre edificaciones: 10 metros.

#### 4.- Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de ocupación:

45% en planta baja

35% en planta primera

25% en planta segunda

15% en planta ático

- Número máximo de viviendas por parcela: una vivienda cada 105 m<sup>2</sup>.

- Superficie construida mínima de vivienda: 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.- Relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: IV

- Altura máxima reguladora: 13 metros.

- Longitud máxima de fachada: La edificación deberá insertarse en un cuadrado de 60 m. de lado.

- Se permiten sótanos

- Cuerpos volados: Se permiten con las dimensiones establecidas en las normas generales de edificación del P.G.O.U.

#### 6.- Otras condiciones:

- Aparcamientos: Por cada vivienda, una plaza por unidad residencial. Se reservará una plaza más adicional por cada 5 unidades residenciales completas.

Artículo 13.- Normas particulares de la Zona de Vivienda Aislada/ Residencial Unitario Bloque Exento (RuBE)

#### A. Ámbito

La Zona Residencial Unitario Bloque Exento, destinada a la edificación de Viviendas Unifamiliares, comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

#### B. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

#### C. Usos Pormenorizados:

- Uso permitido: Residencial en su modalidad unitario.  
- Usos incompatibles: Terciario, Industrial y residencial en su modalidad múltiple.

#### D. Parámetros Urbanísticos:

a. Relativos a la manzana y el vial

- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

2.- Relativos a la parcela



- Parcela mínima edificable: Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>; Frente mínimo de parcela de 16 m.; Círculo inscrito mínimo: 16 m. de diámetro.

3.- Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público:  
- 25 m. con respecto al eje del vial estructural que atraviesa el Sector.

- En general, 5 metros, excepto en las parcelas recayentes al vial estructural de Red Primaria (P/RV), en la que se permite una distancia mínima de 3 m. con respecto a su linde con el vial de la red secundaria (S/RV) que constituya su acceso.

- Distancia mínima a resto de lindes: 5 metros. Excepcionalmente, en parcelas colindantes en las que, al menos, una de ellas tenga una pendiente media superior al 20%, se permitirá adosar ambas edificaciones a su linde común.

- Separación mínima entre edificaciones: 10 metros.

4.- Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de ocupación: 25%

- Superficie construida mínima de vivienda: 120 m<sup>2</sup>.

5.- Relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: II. Se permiten torreones de acceso a cubierta según Normativa del P.G.O.U

- Altura máxima reguladora: 7 metros.

- Se permiten sótanos

6.- Otras condiciones:

- Aparcamientos: Por cada vivienda, dos plazas por unidad residencial.

Artículo 14.- Normas particulares de la Zona de Edificación Terciaria Bloque Exento-Comercial (TBE-C).

A. Ámbito

La Zona de Edificación Terciaria Bloque Exento Comercial, comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo (TBE-C).

B.- Configuración de la zona

La zona de edificación terciaria bloque exento comercial se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario-comercial.

C. Usos Pormenorizados:

- Uso permitido: Terciario-Comercial.

- Uso compatible: Terciario-Hotelero en un porcentaje máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela. Residencial destinado a la vigilancia de la edificación terciaria.

- Usos incompatibles: Industrial.

D. Parámetros Urbanísticos:

a. Relativos a la manzana y el vial

- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

2.- Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: superficie mínima 20.000 m<sup>2</sup>; frente mínimo de parcela de 100 m.; Círculo inscrito mínimo: 100 m. de diámetro.

3.- Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 metros, en general; 25 m. con respecto al eje del vial estructural que atraviesa el Sector.

- Distancia mínima a resto de lindes: 10 metros.

- Separación mínima entre edificaciones: 20 metros.

4.- Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Sólo se podrá destinar un porcentaje máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela a actividades comerciales de venta al por menor.

- Coeficiente de ocupación: 60%

5.- Relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: III.

- Altura máxima reguladora: 10 metros.

- Se permiten sótanos

6.- Otras condiciones:

- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial. Para uso hotelero, una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 15.- Normas particulares de la Zona de Edificación Terciaria Bloque Exento-Hotelero (TBE-H).

B. Ámbito

La Zona de Edificación Terciaria Bloque Exento Hotelero, comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo (TBE-H).

B.- Configuración de la zona

La zona de edificación terciaria bloque exento hotelero se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario-hotelero.

C. Usos Pormenorizados:

- Uso permitido: Terciario-Hotelero.

- Usos incompatibles: Industrial, Comercial y residencial.

D. Parámetros Urbanísticos:

a. Relativos a la manzana y el vial

- Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en los planos de alineaciones y rasantes.

2.- Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: parcela única: 10.107'91 m<sup>2</sup>.

3.- Relativos a la posición

- Distancia mínima a linde con vial público: 10 metros, en general; 25 m. con respecto al eje del vial estructural que atraviesa el Sector.

- Distancia mínima a resto de lindes: 10 metros.

4.- Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- Coeficiente de ocupación:

40% en planta baja

25% en planta primera

20% en planta segunda

15% en planta ático

5.- Relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: IV.

- Altura máxima reguladora: 13 metros.

- Se permiten semisótanos y sótanos

6.- Otras condiciones:

- Aparcamientos: una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 16.- Normas relativas a los espacios de titularidad pública

A.- Zona Verdes reservadas para el sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados como zonas verdes-espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave:

1. P/QL-Parque Público: son aquellos espacios de Zona Verde pertenecientes a la Red Primaria de dotaciones públicas, cuya superficie mínima es mayor de 2'5 hectáreas, en que sea inscribible un círculo de 150 metros de diámetro.

2. S/JL-Jardines: son aquellos espacios de Zona Verde pertenecientes a la Red Secundaria de dotaciones públicas cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m<sup>2</sup>s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I.- Usos admitidos

No se permite ningún tipo de edificación, excepto para instalaciones técnicas, servicios del parque o jardín, juegos y pequeñas concesiones que no superen, en conjunto, el 5% de ocupación del parque realmente en servicio, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Se autorizan las infraestructuras afectadas a servicio público como los centros de transformación o de bombeo.

II. - Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Condiciones de edificación

La altura máxima de las construcciones será de una planta 3'50 m.

La edificación se emplazará en una ubicación que produzca el mínimo impacto visual y paisajístico.

B.- Equipamiento de uso y dominio público. Condiciones comunes a P/ID (Cementerio y Infraestructura-Abastecimiento), S/TD (Asistencial), S/ED (Docente) Y P/RD (Polideportivo):

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

Comprende los suelos que se dedican a usos comunitarios de exigencia colectiva. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública distinguiéndose con la clave:

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos

Los establecidos para cada clave en el artículo 32 R.P.C.V.

II. - Accesos y viario privados

Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a 10 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

IV. - Porcentaje de Ocupación

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será libre y vendrán dadas por las necesidades del programa.

V. - Altura máxima de las construcciones

La altura de la edificación no deberá exceder de trece metros (13 m).

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno.

Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

C.- Condiciones específicas del Equipamiento Público-Deportivo (S/RD-Campo de Golf)

I- Usos admitidos

Uso Recreativo-Deportivo (Campo de Golf). Casa-Club Social.

II. - Condiciones de cerramiento

La instalación deportiva deberá integrarse en los espacios libres en aquellos lugares en que sean colindantes, quedando prohibida la instalación de elementos constructivos de cerramiento que impidan la adecuada interrelación entre ambos espacios públicos, utilizando materiales que se integren con la vegetación del entorno.

III.- Edificaciones permitidas

Con carácter accesorio al uso deportivo-recreativo del equipamiento, se permite la construcción de una edificación destinada a Casa-Club Social, con los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima: 2.000 m<sup>2</sup>t

- Altura máxima: 11 Plantas. 8 metros.

- Ubicación: la edificación se ubicará en las proximidades de un aparcamiento público, debiendo tener su acceso rodado a través de un vial perteneciente a la red secundaria.

- Condiciones estéticas: la edificación deberá guardar armonía con el lugar y las construcciones del entorno.

D.- Red Viaria y Aparcamiento de uso y dominio público.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

Comprende los suelos que se integran la red viaria de tránsito y aparcamiento (P/RV, S/RV, S/AV). El suelo para las dotaciones será de titularidad pública, distinguiéndose:

Viario (RV): compuesta por vías de comunicación, distinguiendo las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendi-

das dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

Capítulo III: régimen urbanístico del suelo con relación a los proyectos de urbanización.

Artículo 17.- Red Viaria

A.- Vial Estructural: su traza será la marcada por el Documento de Homologación Modificativa del Sector «La Serreta». Su sección es de 25 m. con aceras arboladas y doble vía de circulación en cada sentido.

B.- Vías de la Red Secundaria: su traza será la marcada por el Plan Parcial. Su sección mínima será de 10 m. con aceras de 2 m. arboladas. En los encuentros con la red básica el radio mínimo del bordillo será de 15 m. y de 5 m. en los encuentros con las vías locales.

El proyecto de urbanización incluirá en su presupuesto el coste de la señalización, según modelo del Ayuntamiento, necesaria para acceder desde la red primaria hasta la urbanización de que se trate así como la señalización interior según modelo del Ayuntamiento.

Artículo 18.- Aparcamientos

Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento serán.

TIPO	LONGITUD	ANCHURA
MOTOCICLETAS	2,5	1,5
TURISMOS	4,5	2,5
AUTOBUSES	12,0	3,5

Los estacionamientos en superficie deberán ajardinarse en cuadrícula para su mayor integración con el resto de espacios públicos.

Artículo 19.- Pavimentaciones

Las rasantes de las vías deberán adaptarse a ser posible a la forma del terreno a fin de evitar grandes movimientos de tierras.

El firme de los estacionamientos deberá ser diferenciado del resto a base de pavimentos de adoquín, piezas de hormigón coloreado, etc. Las aceras que estarán pavimentadas deberán estar en general a distinto nivel que la calzada y en cualquier caso dispondrán de alcorques para arbolado de dimensiones mínimas 0,8 x 0,8 m, a una distancia máxima inferior a 10,00 m. entre ellos. Los bordillos prefabricados de hormigón se ejecutarán con hormigones H-200 o superior. Las pastillas de las aceras y las banderillas deberán estar homologadas por el Ayuntamiento.

Artículo 20.- Saneamiento, depuración, vertido y agua potable

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las contempladas en el pliego de prescripciones de la empresa concesionaria «Aqualia» de conformidad con lo previsto en la Normativa del P.G.O.U.

Artículo 21.- Alumbrado público

Toda vía pública deberá tener el correspondiente alumbrado público con una iluminación media mínima de 5 lux con un factor de uniformidad de 0,15. En las intersecciones ésta deberá elevarse a 10 lux con un factor de uniformidad de 0,20.

Se establecerá un alumbrado reducido que mantenga iluminadas las intersecciones y en todo caso los encuentros entre la red local y las vías colectoras urbanas, y los de éstas con la red básica.

Las conducciones serán subterráneas salvo en el caso de que la instalación sea a base de brazos murales.

En la red de vías colectoras urbanas la altura mínima del punto de luz será de 6 m. En las vías locales la altura mínima de montaje será de 4 m.

La relación entre separación y altura de montaje para tramos rectos no será inferior a 3, en tramos curvos este valor se reducirá a 2.

En las intersecciones el número mínimo de luminarias será de 3 en los encuentros de la red complementaria con la





ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE EXENTO (COMERCIAL)		CÓDIGO: TBE-C	
MUNICIPIO: LA NUCIA		PLAN PARCIAL "LA SERRETA"	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO-COMERCIAL	Terciario-Hotelero Residencial vinculada	Industrial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION	
Parcela mínima	20.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima vial estructural	25 m
Frete mínimo de parcela	100 m	Distancia mínima al linde frontal	10 m
Círculo mínimo inscrito	100 m	Distancia mínima al resto de lindes	10 m
		Retranqueo entre edificaciones	20 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	III
Coefficiente de ocupación residencial	60 %	Altura máxima total	10 m
		Sotanos	Sí
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por cada 25 m <sup>2</sup> construidos de uso Comercial. Para uso hotelero, una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE EXENTO (HOTELERO)		CÓDIGO: TBE-H	
MUNICIPIO: LA NUCIA		PLAN PARCIAL "LA SERRETA"	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN ABIERTA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
TERCIARIO-HOTELERO	Terciario-Hotelero Residencial vinculada	Industrial Comercial Residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACION	
Parcela mínima	Única: 12.972 m <sup>2</sup>	Distancia mínima vial estructural	25 m
		Distancia mínima al linde frontal	10 m
		Distancia mínima al resto de lindes	10 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB + III
Coefficiente de ocupación residencial	40 % PB	Altura máxima total	13 m
		Sotanos	Sí
		25 % PI	
		20 % PII	
		15 % PIII	
OTRAS CONDICIONES			
Aparcamientos: una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos.			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	

**B.- Ficha de Planeamiento**

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable  
 Uso Global: Residencial  
 Superficie Bruta: 2.770.466'06 m<sup>2</sup>  
 Red Primaria Existente; +SNU-PH: 112.783'26 m<sup>2</sup>  
 Parque Público Natural-SNU: 689.030'20 m<sup>2</sup>  
 Superficie Computable: 1.968.652'60 m<sup>2</sup>  
 Superficie Área de Reparto: 2.740.530'94 m<sup>2</sup>  
 I.E.B.: 0'27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento Total: 531.536'19 m<sup>2</sup>t  
 Aprovechamiento Tipo: 0'1979 UDA/m<sup>2</sup>s  
 Densidad Máxima: 19 Viv/Ha.  
 Índice Edificabilidad Residencial: 0'23 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Índice Edificabilidad Terciaria: 0'04 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
 Unidades de Vivienda Protegida: 35 viv.  
 Determinaciones de la ordenación estructural  
 Dotaciones de Red Primaria:  
 - Vario Estructural (P/RV)  
 - Infraestructura-Abastecimiento (P/ID)  
 - Infraestructura-Cementerio (P/ID)  
 - Equipamiento Deportivo-Polideportivo (P/RD)  
 - Parque Público (P/QL)  
 - Parque Público Natural (PPN-SNU)  
 Objetivos Instrumentos de Desarrollo:

1.- Integración espacios libres pertenecientes a la red primaria de dotaciones, procurando la unidad orgánica de éstos.

2.- Compatibilidad de usos deportivos al aire libre que presten conectividad al carácter integrado y conjunto de los espacios libres de red primaria

3.- Regeneración de la ladera del barranco situado en el extremo Noroeste del Sector, mediante la previsión de Zonas Verdes de la Red Secundaria de Dotaciones.

4.- Garantizar la óptima accesibilidad de los equipamientos públicos de la red secundaria (Asistenciales y Docentes) a fin de procurar ágil conectividad con el resto del municipio.

5.- Integración de la Cantera «La Muixara» en la ordenación pormenorizada del Sector, interponiendo con respecto al desarrollo residencial elementos que, más allá de su carácter separador, presten una adecuada funcionalidad al conjunto ordenado (aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres, etc.).

6.- Configuración de manzanas edificables de uso terciario-comercial en la franja recayente a la CV-70, con acceso directo desde el eje estructural viario previsto en el Sector.

7.- Configuración y reserva de una parcela edificable de uso residencial apta para la materialización de un mínimo de 35 unidades residenciales destinadas a Vivienda de Protección Pública.

Tipologías: Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE), Residencial Unitaria Bloque Exento (RuBE), Terciario Bloque Exento (TBE).

**C.- Ficha de Gestión**

Sector: la Serreta  
 Unidad de ejecución: única: sector «La Serreta»  
 Área de reparto: sector «La Serreta»  
 Superficie área de reparto: 2.740.530'94 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento tipo: 0'1979 UDA/m<sup>2</sup>s  
 Viviendas de protección pública: 35 viv.

Secuencia de desarrollo: debido a los déficits infraestructurales e insuficiencia de la oferta de vivienda en el municipio de la Nucía, se considera prioritaria la programación y gestión de esta Unidad de Ejecución

Conexión a servicios urbanísticos:

-Ejecución de la Red Estructural Interna, así como las rotondas de conexión con CV-70 y CV-760

- Conexión de la red de abastecimiento de agua potable, y saneamiento a red general que transcurre por dichos viales estructurales

- Desvío y parcial soterramiento de líneas aéreas de energía eléctrica.

Ejecución campo de golf: el Equipamiento Recreativo Deportivo- Campo de Golf previsto en el Sector únicamente se prevé como un uso contemplado en la ordenación pormenorizada y en su normativa, quedando condicionada su efectiva ejecución a la previa obtención de las oportunas autorizaciones administrativas, y en particular a la previa tramitación del procedimiento de Declaración de Impacto



Ambiental previsto en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental y a su reglamento de desarrollo.

Soterramiento líneas eléctricas: será necesario el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el Sector, aprovechando en la masa de pinar, el claro producido por el trazado de una de las líneas, bajo un vial peatonal de acceso a recorridos preexistentes y de servicio y mantenimiento del Parque Público del Sector.

Actividades lucrativas: el desarrollo de cualesquiera actividades lucrativas u otras que impliquen un incremento en el consumo de agua previstas en el Plan vendrá condicionado a la previa obtención de informe favorable emitido por el Organismo de cuenca o entidad colaboradora autorizada mediante el que se garantice tal incremento.

Depuradoras de aguas residuales: las depuradoras de aguas residuales previstas en el presente instrumento a fin de destinar los vertidos que se generen disponen de la capacidad suficiente para admitir dichos efluentes.

Parque público natural (SNU-PF): como condición necesaria para proceder al desarrollo del Sector se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de la Nucía la superficie de 689.030'20 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal reservado como Parque Público Natural de Red Primaria.

Igualmente, como condición necesaria para proceder al desarrollo del Sector, de conformidad con los arts. 8 y 9 de la Ley 3/1993, de 9 de Diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, el Ayuntamiento de la Nucía deberá instar de la Generalitat Valenciana la afectación del referido Parque Natural al dominio público y su declaración de utilidad pública.

Infraestructuras hidráulicas: con anterioridad a la efectiva conexión, el promotor del nuevo suelo urbano deberá financiar la repercusión que la nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir, contemplados en las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión se estima en 90.-€ por habitante equivalente.

Además se exige igualmente que esta conexión a los sistemas generales podrá ser autorizada siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

Si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.

Infraestructuras viarias: la ejecución de toda nueva infraestructura viaria con consideración de carretera (aquellos viales en los que aparece grafiada la zona de protección de 18 ó 22,50 m. en el plano número 2 de planta de trazado) se realizará con cargo a la actuación urbanística, incluyendo las seis glorietas definidas en los tramos de carretera del ámbito de la actuación, la duplicación de la calzada y las obras de urbanización adyacentes, con todos los servicios que se hayan previsto. Todo ello, sin perjuicio de las cargas previstas en el planeamiento a otras actuaciones urbanísticas y del eventual reparto o derivación de parte de las obras a realizar a las mismas (presentes o futuras actuaciones). En cualquier caso, e independientemente del promotor o actuación urbanística que ejecute las obras, la conexión de los viales internos del presente Sector con la nueva CV-760 (tanto en el tramo actual como en el nuevo tramo de conexión con la CV-70) no podrá realizarse en tanto no estén finalizadas todas las obras de ampliación de la misma definidas en el ámbito del Sector.

#### C.1.- Ficha de planeamiento

Sector «La Serreta»

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable

Uso Global: Residencial

Superficie Bruta: 2.770.466'06 m<sup>2</sup>

Red Primaria Existente +Cauce Barrancos (SNU-PH): 112.783'26 m<sup>2</sup>

Parque Público Natural- Suelo No Urbanizable: 689.030'20 m<sup>2</sup>

Superficie Computable: 1.968.652'60 m<sup>2</sup>

Superficie Área de Reparto: 2.740.530'94 m<sup>2</sup>

I.E.B.: 0'27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento Total: 531.536'19 m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento Tipo: 0'1979 UDA/m<sup>2</sup>s

Densidad Máxima: 19 viv/ha.

Unidades de Ejecución: Única

Unidades de Vivienda Protegida: 35 viv.

Determinaciones de la ordenación estructural

a.- Dotaciones de la Red Primaria:

- Vial Estructural (P/RV)

- Infraestructura Abastecimiento (P/ID)

- Infraestructura-Cementerio (P/ID)

- Equipamiento Deportivo-Polideportivo (P/RD)

- Parque Público (P/QL)

- Parque Público Natural-Suelo No Urbanizable (PPN/SNU)

b.- Objetivos a considerar en la redacción del instrumento de desarrollo.

1.- La ordenación pormenorizada deberá integrar de forma adecuada los espacios libres pertenecientes a la red primaria de dotaciones, procurando la unidad orgánica de éstos, a fin de asegurar su disfrute colectivo.

2.- Compatibilidad de usos deportivos al aire libre que presten conectividad al carácter integrado y conjunto de los espacios libres de red primaria, previa adopción de las adecuadas medidas correctoras ambientales.

3.- Regeneración de la ladera del barranco situado en el extremo Noroeste del Sector, mediante la previsión de Zonas Verdes de la Red Secundaria de Dotaciones.

4.- Garantizar la óptima accesibilidad de los equipamientos públicos de la red secundaria (Asistenciales y Docentes) a fin de procurar ágil conectividad con el resto del municipio.

5.- Integración de la Cantera «La Muixara» en la ordenación pormenorizada del Sector, interponiendo con respecto al desarrollo residencial elementos que, más allá de su carácter separador, presten una adecuada funcionalidad al conjunto ordenado (aparcamientos públicos, zonas verdes, espacios libres, etc.).

6.- Configuración de manzanas edificables de uso terciario-comercial en la franja recayente a la CV-70, con acceso directo desde el eje estructural viario previsto en el Sector.

7.- Configuración y reserva de una parcela edificable de uso residencial apta para la materialización de un mínimo de 35 unidades residenciales destinadas a Vivienda de Protección Pública.

c.- Usos Globales

Residencial y Terciario

d.- Tipologías edificatorias

Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE), Residencial Unitaria Bloque Exento (RuBE), Terciario Bloque Exento (TBE).

e.- Índices de Edificabilidad

- Residencial: 0'23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- Terciario: 0'04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

C.2.- Directrices de ordenación de carácter general

De conformidad con lo previsto en el apartado 9 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, integran el Proyecto de Homologación Modificativa los siguientes documentos:

- Memoria Informativa

- Planos de Información

- Memoria Justificativa

- Planos de Ordenación (documento de carácter normativo)

- Directrices de ordenación de carácter general

En este apartado se relacionan estas últimas directrices, que constituyen el marco de ordenación general en el que la ordenación pormenorizada (Plan Parcial) debe encuadrarse.

A.- Clasificación del Suelo

El suelo incluido en el ámbito del Sector «La Serreta» se clasifica como suelo urbanizable, cuya ordenación detallada deberá ser objeto de un Plan Parcial.

B.- Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas

El presente Proyecto de Homologación determina para el Sector la reserva de suelo para la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público que a continuación se relaciona:

- Vial Estructural (P/RV): eje viario principal que, articula la unión entre las Carreteras CV-70 (Benidorm-La Nucía) y CV-760 (Altea-La Nucía). Cuenta con una superficie total 83.710'40 m<sup>2</sup>, siendo su anchura de 25 m, previéndose sobre



su trazado la ejecución de dos rotondas, a fin de asegurar la correcta accesibilidad tanto de las parcelas de uso privado, como de los elementos dotacionales delimitados en la ordenación del Sector.

Su superficie se considera computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares de Red Secundaria conforme a lo previsto en el art.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

- Infraestructura Abastecimiento (P/ID): equipamiento público ubicado en los terrenos actualmente en la cantera «La Muixara» capaz de albergar las instalaciones precisas para dotar de las oportunas infraestructuras de abastecimiento, no sólo para el Sector que se desarrolla, sino para la integridad de los desarrollos urbanos situados en esta zona del término municipal.

Su superficie es de 88.636 m<sup>2</sup>, estableciéndose como criterio para la ordenación pormenorizada, la amortiguación de su impacto visual mediante la ubicación, en su zona perimetral, de espacios libres y/o aparcamientos públicos con tratamiento ajardinado.

- Infraestructura-Cementerio (P/ID): la presente actuación acomete la ampliación del cementerio municipal existente, a fin de dotar a dicha instalación de una superficie total de 16.226'03 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento Deportivo-Polideportivo (P/RD): se acomete la ampliación de las instalaciones existentes (Polideportivo «Camilo Cano») aumentando su extensión superficial hasta 83.187'84 m<sup>2</sup>.

- Parque Público (P/QL): superando el mínimo legal establecido por el artículo 36 R.P.C.V. la presente propuesta de planeamiento, a fin de dotar a la actuación de un singular carácter cualitativo, así como procurar la óptima integración de los espacios libres en la estructura general del territorio ordenado, atribuyendo al dominio público su titularidad, gestión y mantenimiento, configura dos Parques Públicos de Red Primaria que totalizan la superficie de 75.954'46 m<sup>2</sup>, cumpliendo las características establecidas en el artículo 34 R.P.C.V.

De forma complementaria a lo anterior, la presente actuación, dando cumplimiento a Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Directora General de Gestión del Medio Natural en fecha 20 de Junio de 2.005 al respecto del Sector ordenado, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que, integrados en el Plan Forestal de la Comunidad Valenciana, han sido indicados en aquella Declaración de Impacto Ambiental, asignándoles la consideración de Parque Público Natural, incluido en la Red Primaria del Sector, conforme a lo dispuesto por el artículo 15.3 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. El citado Parque Público Natural de Red Primaria, ocupa una superficie de 689.030'20 m<sup>2</sup>.

B.- Clasificación de usos lucrativos del suelo

- Uso residencial (artículo 11 Normas Urbanísticas del P.G.O.U):

El uso residencial es el destinado a vivienda de las personas. Según las condiciones de los edificios comprendidos en el uso residencial y las características del grupo humano que alberguen, puede distinguirse entre vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

La vivienda unifamiliar es la acondicionada para ser habitada por un solo grupo familiar y se caracteriza por disponer de acceso exclusivo desde la vía pública o espacio libre de parcela. La vivienda colectiva está dispuesta para albergar a varias familias y cuenta con acceso y elementos de distribución interior comunes.

La orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZOU), establece en su artículo 75 que «1.-Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2.- Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se dispone en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela»

El Plan Parcial deberá establecer los usos residenciales permitidos para cada zona de ordenación pormenorizada, incluyendo dentro de la tipología «múltiple» la reserva mínima de unidades residenciales destinadas a Vivienda de Protección Pública, conforme a lo previsto en el presente Documento de Homologación.

- Uso terciario (artículo 13 Normas Urbanísticas del P.G.O.U): El uso terciario corresponde a los edificios o locales destinados a la compraventa de mercancías y a la prestación de servicios en general, tales como comercios, oficinas, peluquería, bares, hoteles, espectáculos, y actividades similares. En caso de industrias hoteleras no se permitirá la división horizontal ni la separación de la finca afectada por la actividad.

Los usos terciarios que, por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

El artículo 77 RZOU incluye «en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares».

El Plan Parcial establecerá la concreta ubicación, tipología e intensidad para la materialización del aprovechamiento terciario fijado en el presente instrumento, así como su régimen de compatibilidad con el uso residencial, dentro de los parámetros generales establecidos en el Documento de Homologación Modificativa.

- uso industrial (artículo 12 P.G.O.U. y artículo 76 RZOU): con carácter de determinación propia de la ordenación estructural, se establece su incompatibilidad, en cualquiera de sus categorías.

C.- Clasificación de usos dotacionales

Artículo 15 P.G.O.U: se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio, y esparcimiento al aire libre y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

En los espacios libres se admite la práctica de deportes al aire libre, cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30%.

Se permiten construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien el público disfrute de los mismos, tales como templete, quioscos e instalaciones lúdicas.

Artículo 16 P.G.O.U: se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamiento son: docente, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, hotelero, cultural administrativo y mercado.

Artículo 17 P.G.O.U: Infraestructuras.- Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a la localización de las redes de servicios urbanos: viario, abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos, sistema de riegos y eliminación de residuos sólidos.

La presente propuesta de planeamiento, siguiendo la clasificación establecida en el artículo 30 R.P.C.V. prevé los siguientes elementos dotacionales:

- Red viaria:

(RV) Viario de tránsito.

(AV) Aparcamiento.

- Equipamientos:

(ED) Educativo-cultural.

(RD) Deportivo-recreativo.

(TD) Asistencial.

(ID) Infraestructura-servicio urbano.

- Zonas verdes y espacios libres:

(JL) Jardines.

(QL) Parques.

D.- Tipologías edificatorias

El artículo 19 de la Normativa del P.G.O.U. de la Nucía, define y concreta las tipologías edificatorias, distinguiendo entre edificación en manzana cerrada, edificación abierta y, como modalidad de esta última, vivienda unifamiliar.

Asimismo y dentro de las posibilidades ofrecidas a este respecto por el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, utilizando su propia terminología, la tipología edificatoria prevista para la presente actuación es:

Residencial Múltiple Bloque Exento  
Residencial Unitario Bloque Exento  
Terciario Bloque Exento

E.- Aprovechamiento Urbanístico y Densidad de viviendas

1.- El Índice de Edificabilidad Bruta del Sector es de 0'27 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, produciendo como resultado, en atención a la superficie computable del Sector (1.968.652'60 m<sup>2</sup>s) una edificabilidad máxima de 531.536'19 m<sup>2</sup>t.

2.- El Aprovechamiento Tipo del área de reparto (coincidente con la superficie computable del Sector), de conformidad con los cálculos efectuados por su determinación en el apartado B.3.6 del presente Documento de Homologación es de 0'1979 UDA/m<sup>2</sup>s.

3.- El número máximo de viviendas se establece en 3.834 uds., estableciéndose un densidad máxima de 19 Viv/Ha.

F.- Condiciones de Conexión e Integración

La totalidad ámbito del Sector queda incluido en una Unidad de Ejecución, garantizando su desarrollo a través del correspondiente Programa de Actuación Integrada.

Dispone el artículo 83.2.C.5º) que la reclasificación de terrenos «solo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes»

El Programa de Actuación Integrada en el que el presente instrumento se encuadra, deberá prever la ejecución, con cargo al Sector, de las necesarias conexiones viarias externas para su correcta integración en la estructura general del territorio, en particular con las vías de comunicación CV-70 y CV-760.

G.- Requisitos mínimos exigibles a la urbanización y edificación

- La ejecución de las obras de urbanización quedará supeditada a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y del Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

- La materialización de la edificación no se producirá hasta que la parcela ostente la condición de solar, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 L.R.A.U. con la salvedad indicada en el artículo 73.2 del mismo cuerpo legal.

- Para el diseño de las zonas ajardinadas y espacios libres de edificación se procurará la integración del paisaje mediante la plantación de especies vegetales autóctonas y en general, aquellas que se adapten bien a las condiciones de humedad y temperatura propias de la zona.

C.3.- Medidas ambientales correctoras

A.- Medidas Obligatorias de Prevención.

1. En las zonas destinadas a uso residencial se deberá diseñar una red separativa de pluviales con desagüe a cauce oportuno, con una protección mediante vegetación, albarradas, etc. del punto de desagüe para evitar pérdidas innecesarias de suelo.

También deberá diseñarse la construcción de cunetas perimetrales en viales para una mejor canalización de la escorrentía.

2. En cuanto a la infraestructura proyectada como de equipamientos de abastecimiento, en la actual cantera La Muixara, las medidas correctoras a adoptar serán por un lado su excavación en el terreno, no generándose taludes en altura que puedan suponer un riesgo de rotura y por otro lado una asignación de usos correcta, en los terrenos colindantes a esta infraestructura, para paliar el posible riesgo o impacto sobre las personas o bienes materiales.

3. Con respecto a las formaciones vegetales que queden en su práctica totalidad integradas, preservadas o que se generen, formando parte de las figuras propuestas como parque público o espacios libres, a criterio del proceso evaluador, estas deberán entenderse como zonas verdes naturales, entendiendo estas como áreas de elevada naturalidad, donde los valores ambientales preexistentes quedan mantenidos, preservados y potenciados mediante las medidas de carácter técnico que se crean oportunas.

Por lo que en este sentido las formaciones vegetales integradas o conservadas en las mismas no se verían afectadas directamente por el proceso edificatorio ni, por las

actuaciones de carácter directo o indirecto que mermen su calidad ecológica o ambiental.

4. Se establece como principio rector para estas zonas verdes naturales, el sometimiento, bajo prescripción y control de carácter técnico, a un plan técnico de gestión y mejora forestal, con medidas destinadas tanto a al restauración de los posibles valores ambientales menoscabados, como a la mejora y diversificación ambiental de la zona siempre garantizando las funciones protectoras de los ciclos ecológicos y la reducción de los riesgos naturales potenciales asociados. Este plan quedará incluido en el Estudio de Impacto Ambiental.

4. Las actuaciones de revegetación y ajardinamiento de las zonas verdes asociadas a las parcelas incluidas en el proceso urbanizador deben de ser técnicamente proyectadas de modo que estas se lleven a cabo con especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico, para conseguir una máxima integración paisajística de la actividad urbanística en el medio de actuación y evitar la colonización de especies exóticas, que podrían provocar un desplazamiento de la vegetación natural de la zona.

5. El emplazamiento concreto de los procesos de revegetación, reforestación o replantación relativos a las medidas compensatorias, de gestión y mejora forestal quedarán siempre a criterio técnico posterior, mediante la elaboración de proyectos sectoriales concretos, resultando con carácter preferente la compensación en los perímetros de los barrancos como medida de mejora ecológica e hidrológica.

Estas actuaciones por término general afectarán a las propias zonas a actuar o en su defecto a zonas anejas próximas, siempre concretándose a criterio técnico las premisas de densificación, reforestación, diversificación, reducción de fenómenos erosivos actuales y mejora paisajística.

6. Las reforestaciones, como medida de compensación respecto a aquellas áreas naturales transformadas, deberán trasladar el biotopo (arbóreo, arbustivo y, a ser posible, el matorral) a las nuevas áreas.

Esta medida deberá llevar asociado un proyecto específico estableciendo las pautas de introducción de especies par optimizar los fases de competencia. De la misma forma, se establece como medida de compensación una reforestación incrementando, como mínimo, dos unidades vegetales por cada una eliminada siempre que se mantengan las proporciones relativas a edad del individuo, cobertura, diámetro basal, etc. En el caso de que se optara por introducir ejemplares de menor porte o entidad, se introducirán tantas unidades como se estime técnicamente compensable. De la misma forma, ante la situación de detectarse algún individuo de carácter singular, se ordenará pormenorizadamente integrándolo o bien procediendo a su replantación en lugar apropiado.

A.- Restauración y reforestación de las áreas seminaturales.

1. La correcta elección del material vegetal deberá en todo justificarse mediante criterio técnico de manera que la elección precisa responda efectivamente a las exigencias de adaptabilidad fisiológica y genética de la vegetación al ambiente, y se asegure de este modo el futuro éxito de la implantación vegetal necesaria.

2. La elección de las técnicas precisas de repoblación, así como todos aquellos procesos técnicos relacionados con la misma como aquellos derivados encaminados a la reintroducción, recuperación, mejora y regeneración de las formaciones deberá siempre apoyarse en criterios técnicos específicos.

3. Se deberá de llevar un control estricto de las especies alóctonas/exóticas que puedan llegar a colonizar estos espacios. Llegada la situación de ocupación del terreno por estos especímenes se deberá de proceder a su erradicación, ya que son uno de los principales motivos de desplazamiento de la flora y vegetación autóctona. En aquellos casos en los que la erradicación es imposible, las poblaciones de las especies introducidas deberán ser controladas para minimizar los daños ecológicos.

Alicante, 6 de abril de 2006.

El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

\*0610620\*

## EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 213/05. La Romana. Plan General.

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones,

Antecedentes de hecho

Primero.- Durante la redacción técnica del plan el Ayuntamiento remitió, al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, documentación del mismo (memoria y planos) a efectos del Concierto Previo previsto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), trámite que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 31 de enero de 2001, que formuló una serie de consideraciones desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la L.R.A.U.

El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 28 de noviembre de 2001, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.125 de fecha 22 de marzo de 2002 y en el día de Información de fecha 15 de marzo del mismo año. Posteriormente se realizó una segunda exposición al público, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.376 de fecha 12 de noviembre de 2002 y número 4.408 de fecha 30 de diciembre de 2002 y en el día de Información de fecha 10 de julio y 25 de diciembre del mismo año. Durante el primer periodo de exposición pública se presentaron 9 alegaciones y durante el segundo periodo de exposición pública se presentaron 11 alegaciones que constan informadas y resueltas, en sentido estimatorio unas y desestimatorio otras. Se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 13 de febrero de 2003.

Segundo.- La documentación presentada consta de Memoria informativa y justificativa, Estudio de Impacto Ambiental, Normas urbanísticas y Planos de información y de ordenación y Catálogo.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en la redacción de un Plan General que sustituya a las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 19 de diciembre de 1985.

Características generales del municipio.

La Romana es un municipio situado al oeste de la provincia de Alicante, en la comarca del Medio Vinalopó, en una cuenca semicerrada de montañas. El Término Municipal tiene una extensión de 43'6 Km<sup>2</sup>.

El planeamiento general vigente, clasifica y califica el suelo del término municipal como sigue: 340.500 m<sup>2</sup> están clasificados como suelo urbano, 2.832.642 m<sup>2</sup> lo están como suelo urbanizable, de los que 133.644 m<sup>2</sup> están destinados a uso industrial y el resto a uso residencial, y los restantes 40.626.858 m<sup>2</sup> están clasificados como suelo no urbanizable, de los que 7.094.000 m<sup>2</sup> lo son de suelo no urbanizable común y el resto de Especial Protección en sus categorías de protección agrícola y protección natural.

En cuanto al grado de ejecución, de la memoria se extrae lo siguiente:

En Suelo Urbano, está completamente urbanizada y ejecutada la «U.A.» que el planeamiento delimitaba al norte del casco consolidado.

El Suelo Urbanizable Residencial no se ha desarrollado, ni el Industrial tampoco.

En Suelo No Urbanizable se aprobó una modificación de planeamiento para permitir usos extractivos y de transformación del mármol en Suelo No Urbanizable, por razón de la imposibilidad de ubicar tales industrias en los suelos Urbanos y Urbanizables debido a las grandes superficies que requieren.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y/o patrimoniales:

Carreteras: CV- 840 y A- 411 (actual CV- 845) de la Consellería de Infraestructuras y Transportes (y las CV- 844 y AV- 4032 (actual CV- 842) de la Diputación Provincial de Alicante.

Vías pecuarias: 14 en total, Cañada Real de Xelaire, Cordel de la Perdiguera y 12 Coladas.

Cauces y barrancos: Ramblas Romana y Honda y barranco del León.

Otras afecciones: se localiza dentro del Término Municipal el yacimiento arqueológico de «Coves dels Caldevous» y determinados elementos del patrimonio etnológico y cultural como las ermitas de San Isidro y de los Santos Corazones.

Objetivos generales de planeamiento y modelo territorial propuesto.

En la memoria justificativa del Plan General se establecen como aspectos fundamentales del plan los siguientes:

- Diseño de la ciudad respetando su actual esquema básico, cerrándolo con sistemas viarios naturales que circundan el casco urbano.

- Establecimiento de tres grandes ejes viarios que servirán como ámbito definitorio para el crecimiento y expansión del casco urbano: Variante Sur de la CV- 840, Variante Este de la CV- 834 y cierre perimetral hacia el oeste mediante un vial de cierre a la trama urbana propuesta.

- División del suelo No Urbanizable en dos grandes áreas, una hacia el Este del Término, donde se podrán desarrollar actividades autorizables vía Declaración de Interés Comunitario, y, en los términos del Plan General, reclasificar suelo; y otra, hacia el Oeste, donde se ubican los suelos en los que existe una mayor protección, tanto legal cuanto por razones de interés público.

La Ordenación propuesta clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable; propone el crecimiento, tanto residencial como industrial, junto al actual casco consolidado, y además, propone dos sectores residenciales afectos a un desarrollo de naturaleza turística y diversos sectores industriales en una zona alejada de la población.

En suelo urbano incluye la práctica totalidad del actualmente clasificado como tal y también otros suelos junto al anterior. Diferencia a este respecto 5 Zonas de Ordenación en Suelo Urbano.

El Suelo Urbanizable queda claramente diferenciado, el ordenado pormenorizadamente (UEs -) y el no ordenado pormenorizadamente (S1 y S2). El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente de carácter residencial se concentra fundamentalmente alrededor del casco urbano como ensanche lógico del mismo (S- UE 1, S- UE 2, S- UE 3 y S- UE 5), estableciéndose como sectores aislados los Sectores UE- 7 y UE- 8 que se conciben para dar salida a las demandas de suelos aptos para albergar las demandas turísticas del Municipio. En cuanto a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, cabe destacar que el Sector SUE 5 colinda con el casco urbano, mientras que los sectores S- UE4 y SUE 6 se ubican en situación aislada en relación con el mismo, por cuanto que el primero de ellos coincide con el ámbito del «Polígono industrial Pomares», actualmente en fase de tramitación, mientras que el segundo pretende ordenar un ámbito bastante consolidado por edificación industrial del sector marmolero.

El Suelo No Urbanizable se subdivide en dos categorías, Especial protección y Común.- El de Especial protección se divide en las categorías de Especial protección Arqueológica, Especial protección dominio público hidráulico, Especial protección Etnológico y Especial Protección del Paisaje y núcleo natural. En este último se ubica la microreserva «Ombria de L'Algaiat».- El Suelo No Urbanizable Común diferencia entre el General, el Común con Limitaciones y el de «Asentamientos Residenciales Rurales». Ello posibilita el mantenimiento de morfologías rústicas existentes tanto en diversas pedanías como varias parcelaciones rústicas tradicionalmente existentes.

La propuesta clasifica y califica el suelo según los siguientes datos: se clasifican como suelo urbano 40,559 Ha, como suelo urbanizable un total de 130,517 Ha, y como suelo no urbanizable un total de 4.188,924 Ha, de las que 2.578,515 Ha son suelo no urbanizable común y las 1.610,4091 Ha restantes lo son de especial protección en sus categorías de protección arqueológica, etnológica, del paisaje y medio natural y dominio público hidráulico.

Además el Plan General establece Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUT) que engloba en dos grandes Bloques: