

DILIGENCIA: EL PRESENTE PLAN PARCIAL ESTA CONSTITUIDO POR UN INDICE (PAGINAS 2 A 8), UNA MEMORIA INFORMATIVA (PAGINAS 1 A 11), MEMORIA JUSTIFICATIVA (PAGINAS 1 A 15), NORMAS URBANISTICAS (PAGINAS 1 A 6), PLANOS DE INFORMACIÓN (I-1, I-2., I-3, I-4, I-5, I-6, I-7, I-7.2, I-7.3, I-7.4, I-7.5, I-7.6, I-7.7, I-7.8) Y PLANOS DE ORDENACION (O-1, O-2, O-3, O-4, y O.5) APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE 31 DE JULIO DE 2.002, SOBRE LAS QUE APARECE ESTAMPADO EL SELLO MUNICIPAL

- 4 ABR. 2003

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR 6 -ASPE- (ALICANTE)

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ASPE -ALICANTE-

MEMORIA-NORMATIVA

PROMOTOR: GRUPO EMPRESARIAL DE INVERSIONES ALICANTE, S.L.

REDACTORES: FRANCISCO M. CAPARROS CALATAYUD ARQUITECTO
MATEO & LIMIÑANA ABOGADOS Y URBANISTAS S.L.

NOVIEMBRE DE 2.001

EXpte.: M14/01

INDICE GENERAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. OBJETO.
- 1.3. CONDICIONES GEOGRAFICAS.
 - 1.3.1. Características Naturales del Territorio.
 - 1.3.2. Actividades Económicas del t. m. de Aspe.
 - 1.3.3. Localización y Entorno.
 - 1.3.4. Usos Vegetaciones, Construcciones e Infraestructuras.
 - 1.3.5. Aprovechamientos Potenciales del Territorio.
- 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. RELACION DE PROPIETARIOS.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR.
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION.
 - 2.1.1. Datos Generales.
 - 2.1.2. Clasificación.
 - 2.1.3. Ambito y Usos Característicos.
 - 2.1.4. Edificabilidad.
 - 2.1.5. Estándares Urbanísticos.
 - 2.1.6. Tipo de Ordenación.
 - 2.1.7. Condiciones de la Edificación.
 - 2.1.8. Condiciones de Uso.
 - 2.1.9. Criterios de Ordenación Estructural.
 - 2.1.10. Aprovechamiento Tipo.
 - 2.1.11. Condiciones de Conexión e Integración.
- 2.2 ALTERNATIVAS.
- 2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 2.4 APROVECHAMIENTO TIPO.
- 2.5 JUSTIFICACION DE ESTANDARES URBANÍSTICOS.
- 2.6 DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 2.7 DELIMITACION DE AREAS OBJETO DE POSIBLES ESTUDIOS DE DETALLE.
- 2.8 ANEXO ESTADÍSTICO. ALTERNATIVA.
 - 2.7.1. Cuadro Características Plan General.
 - 2.7.2. Cuadro Características Ordenación Pormenorizada.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

- 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
- 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
- 3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.
 - 3.3.1. Ambito y Uso Característico.
 - 3.3.2. Condiciones de Volumen.
 - 3.3.3. Condiciones Estéticas.

3.3.4. Condiciones de Uso.

4. PLANOS

4.1. INFORMACION

- I-1. Situación.
- I-2. Estructura de la Propiedad. Plano Catastral.
- I-3. Topografía del Terreno.
- I-4. Usos, Aprovechamientos, Vegetación, Afecciones, Edificaciones Existentes y Servidumbres.
- I-5. Ordenación Estructural.
- I-6. Redes Generales Infraestructuras.
- I-7. Cartografía Temática.

4.2. ORDENACIÓN

- 0-1. Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo.
- 0-2. Ordenación Pormenorizada. Suelo Dotacional Público.
- 0-3. Secciones Tipo Viario. Perfiles Longitudinales (1).
- 0-4. Secciones Tipo Viario. Perfiles Longitudinales (2).

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

Desde la década de los ochenta, la fisonomía urbanística de Aspe ha cambiado sensiblemente. Desde entonces la pauta de crear infraestructuras y redes de servicios ciudadanos ha sido una constante. La puesta en marcha del Plan General de Ordenación Urbana de Aspe, aprobado en abril de 1995, ha supuesto todo un hito para el moderno desarrollo de la villa.

En este sentido, el desarrollo urbanístico del municipio de Aspe desde la aprobación del planeamiento general ha sido intenso, aprovechando su ubicación en un punto de encrucijada de comunicaciones y grandes centros poblacionales, a aprovechando igualmente las mejoras y modernización de las infraestructuras y de las comunicaciones que se han producido, y por el efecto mismo del crecimiento inmobiliario de este último lustro.

Con ello, el Sector 6 Residencial, que es objeto del presente Plan Parcial, recoge las expectativas de la propia demanda externa e interna de viviendas que responden a una tipología edificatoria completa, como son la vivienda unifamiliar aislada a caballo entre el casco urbano y zonas de esparcimiento natural y donde se proponen densidades edificativas de carácter medio.



1.2. OBJETO

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de Ordenación que, desarrollando el Plan General del municipio de Aspe, ordenada pormenorizadamente el **Sector** de Suelo Urbanizable destinado al uso residencial SECTOR 6-LA COCA, detallando las alineaciones, rasantes, reservas dotacionales complementarias de la red primaria y fijando los destinos urbanísticos de los terrenos comprendidos en su ámbito.

Este Plan Parcial se formula por iniciativa privada con el fin de promover la urbanización y posterior edificación del sector, mediante la elaboración del correspondiente Programa, Proyecto de Reparcelación y Urbanización de la zona que se pretende desarrollar.

1.3.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

El municipio de Aspe, dista 25 kilómetros de Alicante capital de la provincia y está situado en la comarca del Medio Vinalopó, al sureste español. Su actual casco urbano se levanta sobre los glacis que desde el Cantal de Eraes y Sierra del Moro, bajan hasta el cauce del Río Tarafa.

Su término tiene una superficie de 69,72 Km² y una altitud de 268 metros sobre el nivel del mar. Sus límites son: al Norte Novelda, al Este Monforte del Cid, al Oeste Hondón de las Nieves y La Romana y al Sur, con Elche y Crevillente.

Su superficie en su mayor parte, es ondulada, con algunas formaciones montañosas de poca elevación. Los terrenos están constituidos por calizas, margas y molosas de Mioceno, Predominan los suelos pardo-rojizos de costra caliza.



Dentro de este contexto geográfico, y respondiendo a esas características antedichas, se ubica el denominado Sector 6 de Suelo Urbanizable Residencial, con una superficie 186.240 m² y que limita con bordes de suelo no urbanizable a pesar de distar pocos cientos de metros respecto al casco urbano del municipio

1.3.1. Características naturales del territorio.

La estructura topográfica del término municipal de Aspe permite observar el contraste entre el valle, formado por los cursos del río Tarafa y la rambla del Río, con morfologías suaves y llanas altitudes en torno a los 200 metros, y los sectores montañosos circundantes.

a) Características geológicas.

El término municipal de Aspe y por extensión el Sector 6, se inserta plenamente dentro del dominio de las Cordilleras Béticas, fruto de la orogenia alpina que actúa sobre los materiales plásticos acumulados durante el Mesozoico en la zona meridional de la Península Ibérica.

Las Béticas pueden ser consideradas una cordillera de plegamiento, originada al elevarse y plegarse los sedimentos existentes en el geosinclinal bético. La zona en que se encuentra Aspe se vio afectada por los movimientos alpinos más tardíos (fase Sávica), que darían lugar a la configuración de las alineaciones Subbéticas.



En la actualidad –Era Cuaternaria- nos encontramos en una fase de reposo orogénico, en la que la acción principal la ejercen los procesos erosivos, que provocan el arrasamiento progresivo de las cumbres y la formalización de glaciares y depósitos cuaternarios.

La tectónica configurada en esta área es sumamente compleja, y está relacionada fundamentalmente con los movimientos alpinos y los procesos diapíricos. La orogenia principal muestra numerosas discordancias de facies y varios tipos de dislocaciones (faltas normales, de desgarre, desplazamientos de bloques,...).

b) Climatología.

El modelo climático en que se encuadra el Sector 6 es el de Clima Mediterráneo Occidental que se caracteriza por las sequías estival ligada a las lluvias torrenciales de otoño y situaciones de inestabilidad. Los efectos más importantes se deben a la influencia del Anticiclón de las Azores, muy activo en verano, y a las familias de borrascas que lanza el Frente Polar en dirección del Mediterráneo.

Hacemos especial referencia a la sequía persistente – aproximadamente unos 300 mm anuales- característica de un clima templado/cálido con algunas irregularidades pluviométricas excepcionales.



La variedad climática del Medio Vinalopó depende de algunos factores como la influencia del relieve, la distancia al mar y la situación con respecto al centro climático del Mediterráneo. La comarca en la que se ubica Aspe se sitúa climáticamente entre los valores del Alto Vinalopó – estación de Villena- con características claramente continentalizadas: temperaturas bajas y una mayor amplitud térmica anual, inviernos fríos con heladas, y en definitiva, un tipo de climático de transición al de la Mancha, y por otra parte, los valores del Bajo Vinalopó que presenta unas medias de humedad más elevadas y un menor contraste térmico anual, propios de un clima seco y soleado.

c) Hidrología

Hídricamente, el municipio de Aspe se localiza en el curso medio del río Vinalopó, el cual es el colector más importante que discurre por el término, aunque su comportamiento responda más al de rambla que al de río, de ahí que sea un ejemplo más característico de río-rambla.

La mayor parte de los cursos que drenan el término municipal son diversas ramblas y barrancos, cuyo funcionamiento se asocia fundamentalmente a las precipitaciones de alta intensidad horaria, que sobrepasan con rapidez la capacidad de saturación del suelo. En cualquier caso, el Sector 6 no se encuentra ni afectado ni delimitado por ninguna de las cuencas o ramblas precitadas.

d) Temperaturas

Las temperaturas máximas y mínimas en este territorio oscilan desde los 40 grados de máxima, a la mínima por debajo de los 0 grados. Los valores medios giran en torno a los 19,1 grados.



Las alteraciones más frecuentes al modelo general producen en la localidad olas de calor o frío. En el primer caso es frecuente, en verano, comprobar unas altas máximas producidas por la incidencia de las masas de aire cálido procedentes del Norte de África. Las olas de frío suelen deberse bien a invasiones de aire polar y ártico que producen heladas en invierno.

e) Precipitaciones

La media de precipitaciones es de 300 mm anuales, valores propios del carácter seco en general y que sólo se aparta de la media algunos años –en 1989 la media fue de 651 mm- y las lluvias más intensas – 148 mm en 24 horas- en 1987.

Una segunda característica supone la tendencia a la sequía estival y a la aridez, con un alto índice de evaporación. Por último, las precipitaciones catastróficas que se producen con intensidad horaria se deben a los efectos producidos por la gota fría y en menor medida a los aguaceros tormentosos característicos del verano, que en cualquier caso, no son muy frecuentes en el t.m. de Aspe.

Si consideramos los valores mínimos, medios, máximos y la precipitación de intensidad por estaciones y meses, el otoño suele ser la estación más lluviosa (45%) en los meses de octubre, noviembre y septiembre; la primavera (25%) en mayo, abril y marzo; el invierno (18%) en diciembre, febrero y enero y un verano seco (12%) en junio, agosto y julio.



f) Vegetación

Las formaciones vegetales de las tierras no cultivadas dependen más estrechamente de los factores ambientales físicos de la comarca que las formaciones agrícolas. En este sentido, y teniendo en cuenta que Aspe se encuentra en un área geográfica muy árida, destaca las plantas de tomillo, esparto y espinos, algunas de ellas ubicadas en el precitado Sector 6.

1.3.2. Actividades económicas del t.m. de Aspe.

La actividad económica del t.m. de Aspe ha variado con un claro crecimiento de la mejora económica de todas las actividades económicas desde la aprobación del Plan General. En este sentido el desarrollo del Sector 6 responde indirectamente a ese crecimiento económico producido por la explosión inmobiliaria que ha servido de motor de arrastre a otras actividades.

Actualmente, las principales actividades desarrolladas en el municipio de Aspe se concentran en un grupo reducido de industrias en la que se encuentra especializado. Los sectores de fabricación de materiales para la construcción, calzado y afines, madera y transformación de caucho y materiales plásticos aúnan, entre los cuatro, el 73% de los establecimientos y el 83,7% del empleo industrial.

En lo que respecta a la agricultura, la sobreexplotación y degradación de los acuíferos en toda la comarca provocó la reconversión de la agricultura, implantándose definitivamente el monocultivo específico de la uva de mesa. En los últimos años se está asistiendo un retroceso importante de la superficie de cultivo como consecuencia de la pérdida de rentabilidad de la producción agraria. Es por ello por lo que se hace urgente una reestructuración de todo el sector agrícola orientando las producciones a la demanda de los mercados



Las perspectivas de futuro del sector secundario en Aspe se encuentran ligadas a la evolución que sufre el tejido industrial de la provincia de Alicante, en el escenario del Mercado Unico Europeo.

1.3.3. Localización y Entorno.

El ámbito de actuación es una zona cercana al casco urbano de Aspe, estructurada por un camino-camino La Coca-, que lo conecta con el pueblo y pertenece a una zona de residenciales de baja densidad previstos en el Plan General.

Por su localización de borde, esta sometido a las tensiones que supone la delimitación del Suelo Urbanizable con el No Urbanizable y más teniendo en cuenta que, en nuestro caso, se trata de Suelo No Urbanizable de especial protección.

Se estructura a lo largo de un vial estructural delimitado por el P.G.O.U. que es, sensiblemente coincidente, con el actual camino La Coca.

Se entiende como red primaria adscrita al Sector el tramo de camino que lo conecta con el Sector 7, es decir con el casco urbano, ya que el Plan General prevé su ampliación y el tratamiento del mismo como vial de conexión.



1.3.4. Usos, Vegetación, Construcciones e Infraestructuras Existentes.

a) Cultivos

Principalmente se hayan en el tramo de camino que conecta el Sector con el casco urbano, destacando hortalizas, viñas, olivos y almendros.

En el interior del Sector existen almendros en su zona noroeste, higueras en producción en su zona centro y almendros sin producción en su parte sureste.

b) Vegetación

La vegetación existente tiene carácter aislado y es prácticamente inexistente, componiéndose de alguna zona de arbolado alrededor de las edificaciones, una pequeña zona de pinos y alguna palmera aislada.

c) Construcciones

Dentro del Sector, en la mitad norte existen dos viviendas en estado de conservación bueno en parcelas cercadas. En la mitad sur existe una vivienda en estado de conservación regular.

Cabe destacar la existencia de una balsa de riego cercada en la zona norte.



d) Infraestructuras

El Sector se encuentra atravesado por una vía pecuaria (colada del Rabosero a Monforte), con un ancho de 20,89 m considerado como red estructural en el Plan General.

Además, podríamos reseñar pequeñas infraestructuras como líneas eléctricas de baja tensión que suministran a las viviendas, línea telefónica que discurre por el camino La Coca, así como algún sistema de riego formado por conductos y arquetas que abastece a las zonas cultivadas.

1.3.5. Aprovechamientos Potenciales del Territorio.

El aprovechamiento del territorio incluido en el ámbito del planeamiento parcial, tal como se puede deducir de la exposición anterior está obligado a optar entre dos alternativas: bien mantener el uso agrícola o incorporarlo a la dinámica urbana con todos los matices asumibles.

En la actualidad el aprovechamiento agrícola ha ido minimizándose encontrándose en situación de erial la mayor parte de su ámbito.

Por todo ello, la vocación del territorio, dadas las vistas que propone, las condiciones del propio terreno y la marginalidad de la agricultura, es la producción de suelo urbanizado destinado a usos intensivos.



1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. RELACION DE PROPIETARIOS.

POLIGONO 15			
PARCELA Nº	PROPIETARIO	DOMICILIO	D.N.I.
16	José Díez Gómez	Dr. Fleming, 19 (ASPE)	22.038.058-X
17	Enrique Rubio Amoros	Camino Coca, 17 (ASPE)	22.106.917-F
18	Juan García Rocamora	Sevilla, 37 (ASPE)	22.039.537-V
20	Juan García Rocamora	Sevilla, 37 (ASPE)	22.039.537-V
22	Pascual Carrion Sogorb	Padre Ismael, 35, 2º 1ª (ASPE)	22.068.291-K
23	Asunción Galvañ Soler	Trinidad, 32 (ASPE)	22.079.631-E

POLIGONO 19			
PARCELA Nº	PROPIETARIO	DOMICILIO	D.N.I.
20	M Nieves Cremades Galinsoga	Doctor Calatayud, 11 (ASPE)	21.188.325-N
21			
27	Francisca Mª Botella Martínez	Agustina de Aragón, 34 (ASPE)	74.212.517-G
28	Tomas Canto Cerdan	Doctor Flenimg, 7 (ASPE)	19.535.065-S
31	Enrique Rubio Amoros	Camino Coca, 17 (ASPE)	22.106.917-F
32	José Pastor del Socorro	Agustina de Aragón, 5 (ASPE)	22.041.579-N
37	Leonor Domene Díaz	Miguel Angel, 14 (ASPE)	21.445.544-E

SECTOR 6			
REF. CATAST.	PROPIETARIO	DOMICILIO	D.N.I.
6758901 XH9466S	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L
6758902 XH9466S	Joaquín García Botella	9 de Octubre, 36 (ASPE)	
6758903 XH9466S	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L
6758904 XH9456N	Mariano Cerdan Pérez	Barcelona, 6 (ASPE)	32.566.355-B
6758905 XH9456N	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L
6758906 XH9475N	Excmo. Ayuntamiento de Aspe	Plaza Mayor, 1 (ASPE)	P-0301900-G
6758907 XH9475N	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L
6758908 XH9475N	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L
6758909 XH9456N	Roger Kneuss Rene	Vieux Chateau, 10 (DELEMONT)	
6758910 XH9456N	Mariano Cerdan Pérez	Barcelona, 6 (ASPE)	32.566.355-B
6758911 XH9456N	Henri Sarda	La Cala, 19 (ALTEA)	54.099.492-L



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR. FICHA PLANEAMIENTO Y GESTION

2.1.1. Datos Generales

- Superficie Total ----- 18,624 Ha.
- Edificabilidad Bruta ----- 0,30 m² t/m²s
- Densidad de Viviendas ----- 15 Viv/Ha
- Estándares Urbanísticos:
 - Espacios libres: 10% superficie total.
 - Equipamientos: 6% superficie total.

2.1.2. Clasificación

Se encuentra dentro del Plan General como Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada

2.1.3. Ambito y Uso Característico

El ámbito de dicho sector viene grafiado en el plano 2-6.

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar.



2.1.4. Edificabilidad

- a) Se fija una edificabilidad bruta de $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- b) Se fija una densidad máxima de viviendas de 15 por hectárea.

2.1.5. Estándares Urbanísticos

El Plan Parcial deberá prever una superficie destinada a espacios libres de parques y jardines y dotaciones publicas (excluido viario), igual o superior a 35 m^2 por cada 100 m^2 construibles de uso vivienda. Sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado A), del número 3 del artículo 22 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Deberá destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 m^2 de los 35 m^2 exigidos, y en todo caso, más del 10% de la superficie total del Sector.

La dotación de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial, deberá cumplir lo establecido en el Artículo 4.7.3. punto 3 de las Normas.

2.1.6. Tipo de Ordenación

Como tipo de ordenación se fija el de edificación aislada o adosada.

2.1.7. Condiciones de la edificación

- Se fija una parcela mínima de 400 m^2 .
- La altura máxima se fija en do (2) plantas y siete (7) metros de altura reguladora.
- Ocupación máxima de parcela: 40%.



2.1.8. Condiciones de Uso

Se admiten los siguientes usos: hospedaje, comercial al pormenor, y equipamientos.

Se prohíben los usos siguientes: vivienda colectiva, e industrial.

2.1.9. Criterios de Ordenación Estructural

El plan parcial que desarrolla el Sector deberá tener en cuenta la interrelación y los problemas de borde con el suelo no urbanizable colindante, a fin de asegurar la integración entre ambos.

En el plano a escala 1/5.000 se grafia un vial interior que de manera indicativa debe considerarse como eje estructurante de la trama viaria. A lo largo de dicho eje se situarán las dotaciones (espacios libres y equipamientos) preciso para el Sector.

Se prohíbe el acceso directo a las parcelas privadas desde cualquiera de los viales pertenecientes a la red viaria básica (excepto desde el vial central que atraviesa longitudinalmente el Sector 6, en cuyo diseño se preverá la separación del tráfico de paso por el Sector con respecto al tráfico interior).

Las condiciones de urbanización de dichos sectores se ajustarán a las condiciones siguientes:

El Plan Parcial garantizará el suministro de agua potable en las condiciones exigidas en las Normas.



Se utilizará un sistema de alcantarillado separativo para todos los sectores. A tal efecto, se exigirá la conducción de las aguas pluviales, mediante construcción de emisario, hasta la rambla o cauce público más cercano.

En el Sector 6 se establece como condicionante de la ejecución del correspondiente Plan Parcial la ampliación del vial que actualmente comunica aquél con el Núcleo Central ("Camino de la Coca") hasta un ancho mínimo de 7 m.

En los sectores 4-bis, 5 y 6, se establece como condicionante para la ejecución de los correspondientes Planes Parciales la conexión de las respectivas redes de alcantarillado, abastecimiento de agua y electrificación, propias de cada sector, con las redes existentes del núcleo urbano (condiciones que, por tanto, se impondrán a los Programas que desarrollen las correspondientes actuaciones integradas).

2.1.10. Aprovechamiento Tipo

El ámbito de cada uno de estos sectores constituye un área de reparto específica y el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos es $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2.1.11. Condiciones de Conexión e Integración

En función de estas condiciones urbanísticas del Área los objetivos del planeamiento parcial presentado pasan por:

- **Lograr la conexión e integración** adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.



- **Urbanizar completamente** la Unidad de Ejecución que constituye el objeto del mismo, realizando las obras complementarias precisas.

2.2. ALTERNATIVAS.

Para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución única del sector de Suelo Urbanizable Residencial SECTOR 6-LA COCA- del P.G.O.U. de Aspe, se han tenido en cuenta en consideración diferentes condicionantes físicos y características urbanísticas del Sector de acuerdo con los parámetros definidos en el Plan General, entre lo que cabe reseñar:

- La forma física del Sector marcadamente longitudinal.
- La existencia de un vial de red primaria, que recorre el sector de oeste a este y lo conecta con el resto del territorio, a través de la ampliación del camino La Coca en el tramo entre el Sector 6 y el Sector 7.
- La existencia de la colada del Rabosero que atraviesa el Sector en su parte Sur-Sureste, considerada como parte de la red estructural.
- La condición del núcleo inmerso en el suelo No Urbanizable en gran parte de especial protección.
- La doble posibilidad de establecer la red secundaria sensiblemente paralela a la red primaria aprovechando mejor la topografía del terreno ó un sistema en peine que provocaría, una red secundaria con pendientes muy pronunciadas.



- El establecimiento de un sistema de separación con el No Urbanizable protegido mediante un sistema de tratamiento blando -sin asfaltos, sin aceras, sin infraestructuras- que sirva de encuentro entre los dos tipos de suelo así como permita el acceso y la interrelación entre ellos sin agredirlos.
- La posibilidad de resolver todo el residencial mediante tipología de vivienda unifamiliar aislada que a su vez permita las agrupaciones.
- Criterios de planeamiento establecidos en el Plan General reseñados en el apartado 2.1 de la presente memoria.

2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

- La ordenación que se propone, trata de resolver la problemática descrita en el apartado anterior y puede resumirse en los siguientes aspectos:
- El eje configurador del sector, es la red primaria definida en el Plan General que sirve para articular el mismo con el resto del municipio. La articulación con el resto del territorio se resuelve mediante la ampliación del tramo de camino entre los sectores 6 y 7 hasta conseguir un vial de 8 m que permita la doble circulación, así como pequeños arcenes a ambos lados. Dentro del sector se establecen 2 rotondas –una al inicio y otra al final-, que regulan el tráfico y lo distribuyen por la red secundaria del sector.
- La red secundaria se resuelve mediante viales sensiblemente paralelos a la red primaria aprovechando la propio orografía del sector evitando grandes desmontes y terraplenes.



- La separación con el suelo No Urbanizable, se resuelve mediante un vial de 3 m de ancho con tratamiento de zahorras que sirve como paseo peatonal, acceso restringido a vehículos para mantenimiento del No Urbanizable protegido, ampliación de los caminos existentes cuando el sector limita con ellos –linde este y sureste-, y como cuneta de recepción y distribución de las aguas pluviales que recoge del suelo no urbanizable colindante.
- El recorrido peatonal se completa mediante conexiones entre viales rodados en el sentido de la pendiente natural del terreno.
- Se respeta el trazado de la vía pecuaria, colada del Rabosero, creando un espacio libre público de ancho igual o superior al de la colada.
- Las dotaciones de zona verde y equipamientos se resuelven adyacentes a la red primaria en prácticamente todo su ámbito. También se incorpora a ella la zona destinada a usos terciarios con lo que la red primaria viaria acaba configurándose como eje de conexión con el territorio, así como de distribución del Sector y aglutinador de usos distintos al residencial.
- Las dimensiones de las manzanas se ajustan a la posibilidad de establecer la división de las mismas en parcelas netas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como la de permitir agrupaciones.



2.4. APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo establecido en el Plan, se establece para los suelos ubicados en el interior del área sectorizada definida en el mismo.

Por lo expuesto anteriormente se ha considerado conveniente adscribir el tramo del camino de La Coca entre el Sector 6 y el Sector 7 como red adscrita al Sector.

El camino de La Coca tanto en el tramo de unión entre los 2 Sectores como el tramo que discurre por el Sector 6 es un suelo dotacional cuyo uso se mantiene después de la reparcelación, por lo que no tiene derecho a aprovechamiento, siendo su superficie total de 4.450,45 m².

Como por A_T se entiende el aprovechamiento unitario que le corresponde a cada m² de un área de reparto excluyendo los suelos sin derecho a aprovechamiento, y teniendo en cuenta que mantenemos el IEB establecido por el Plan General para el Sector 6, procederemos a un recálculo del aprovechamiento tipo. Tendremos pues:

- Superficie Sector: 186.240 m².
- Red Adscrita (Camino La Coca): 2.908 m².
- Total Area Reparto: 189.148 m².
- Suelo Sin Derecho a Aprovechamiento; 4.450,45 m².
- Suelos Con Derecho a Aprovechamiento: 184.697,55 m².
- Edificabilidad Máxima: 55.872 m².
- **A_T : 0,3022 m²t/m²s.**



2.5. JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES URBANÍSTICOS.

El P.G.O.U., establece como Índice de Edificabilidad Bruta (I.E.B.) un valor de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

No obstante, y debido a la exigencia de la conexión del Sector 6 y el casco urbano, mediante la ampliación del actual camino La Coca hasta un mínimo de 7 m –8 m según el planeamiento parcial-, se ha considerado este ámbito como Red Adscrita al sector no computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

Según esto el área de reparto estaría formada por la superficie computable del sector: 186.240 m^2 , más la superficie de la Red Adscrita no computable: 2.908 m^2 , dando un Área de Reparto de 189.148 m^2 .

Estos índices están referidos a la superficie computable del Sector.

Para el cálculo de los estándares dotacionales, recurriremos al Anexo del Reglamento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, a la tabla del I.E.B. establecido en el Plan, teniendo en cuenta que el Plan General en su cesión en concepto de zonas verdes establece un mínimo de un 10%, más restrictivo que el anexo.

Índice de Edificabilidad Bruta	Índice de Edificabilidad Residencial	Suelo Dotacional Público	Suelo Dotacional Público no Viario	Zonas Verdes	Equipamientos	Suelo Dotacional Público Viario
IEB ($\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$)	IER ($\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
0,30	0,30	31	10,5	4,5	6,0	19,5

- Zona verde: se establecen tres parcelas con destino de sistema de espacios libres de dominio y uso con un total de 18.896 m^2 , superior al $10\% = 18.624 \text{ m}^2$.



- Equipamientos: se establece una parcela de uso dotacional de equipamiento con una superficie de 11.233 m² superior al 6% exigido= 11.175 m².
- La reserva del suelo dotacional público no viario será pues de 30.129 m²s, lo que supone, siendo la superficie construida máxima del Sector de 55.872 m²c, 53,90 m² de suelo por cada 100 m² edificables superior a los 35 m² por cada 100 m² edificables establecidos en el Anexo del Reglamento.
- Para cumplir la reserva de un aparcamiento mínimo, según el artículo 10 del R.P. en usos determinados en Ordenación Pormenorizada, se establecen bandas de aparcamientos en la Red Primaria y en la red secundaria.

El artículo 10 del R.P., dice literalmente:

“Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas de 10 unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en parcela.

La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas de sectores residenciales será la regulada para los sectores terciarios en el artículo 13 de este Anexo, el cual dice:



1. Se establecen los módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:

- Para usos comerciales recreativos, 1 plaza cada 25 m² construidos.
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo proveerse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hoteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- Para usos terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

Se establecen en la Ordenación Pormenorizada 2.745 m lineales de aparcamiento en cordón en vial público que suponen 549 aparcamientos de 2 m de anchura por 5 m de longitud cumpliendo más del 50% de la reserva obligatoria de aparcamientos en parcela privada.

- Dotacional viario (RV+AV): para el cálculo del dotacional viario tenemos en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a) El Reglamento de Planeamiento en el artículo 2 de su Anexo establece que podrán computarse como Red Secundaria elementos de la Red Viaria Primaria que: "discurriendo por el Sector, lo estructuren con otras partes de la ciudad y, a su vez, sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas".

- b) Circular para la forma de computo de la Red Primaria: "Notas aclaratorias a la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, de 13/07/1999, sobre "interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana".
- c) Criterios de Ordenación Estructural del Plan General que establece: "se prohíbe el acceso directo a las parcelas privadas desde cualquiera de los viales pertenecientes a la Red Primaria básica (excepto desde el vial central que atraviesa longitudinalmente el Sector 6, en cuyo diseño se preverá la separación del tráfico de paso por el sector con respecto al tráfico interior."

En nuestro caso la Red Primaria está ubicada dentro de la delimitación del Sector, discurre por el Sector, lo estructura y comunica con otras partes de la ciudad y es de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, por lo que podemos considerar que puede ser considerado como Red Viaria Secundaria para el cumplimiento de los estándares dotacionales. Debido a la forma longitudinal del Sector que nos ocupa y a que la Red Primaria discurre por él en ese sentido, hemos considerado un porcentaje del 50% de Red Viaria Primaria como Red Viaria Secundaria.

Tendremos pues, que la superficie de dotacional viario es de:

- a) 50% de R.P.V. = $0,50 \times 14.474 \text{ m}^2 = 7.237 \text{ m}^2\text{s}$.
- b) Red Viaria Secundaria = $29.808 \text{ m}^2\text{s}$.
- c) Zona Verde no computable = 142 m^2 .

Lo que supone un total de $37.187 \text{ m}^2\text{s}$ frente a los $36.317 \text{ m}^2\text{s}$ correspondientes al 19,5% de mínimos exigidos.



2.6. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Sector queda dividido en una única Unidad de Ejecución desarrollada a partir de una única alternativa técnica mediante Actuación Integrada.

2.7. DELIMITACION DE AREAS OBJETO DE POSIBLES ESTUDIOS DE DETALLE.

El Reglamento de la Comunidad Valenciana en su artículo 67 establece la necesidad de concretar las áreas que puedan ser objeto de estudio de detalle.

Por otro lado, para las parcelas con Uso Residencial, se establece la posibilidad de dos tipologías distintas, la vivienda aislada y la vivienda agrupada.

Por todo esto, podrá ser objeto de Estudio de Detalle la manzana de Uso Terciario y las manzanas residenciales a fin de optimizar la distribución de las diferentes viviendas a construir, según sea la tipología elegida de las contempladas en este Plan Parcial.

2.8. ANEXO DATOS ESTADÍSTICO ALTERNATIVA.

2.8.1. Cuadro Características Plan General.

SUPERFICIE SECTOR	186.240 M ²
SUP. RED ADSCRITA (Camino La Coca)	2.908 M ²
SUP. AREA DE REPARTO	189.148 M ²
SUP. COMPUTABLE SECTOR	186.240 M ²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (I.E.B.)	0,30 M ² /M ²
TECHO MAXIMO EDIFICABLE	55.872 M ²
DENSIDAD DE VIVIENDAS	15 VIV./HA.
Nº MAXIMO VIVIENDAS	279 VIVIENDAS



2.8.2. Cuadro Características Ordenación Pormenorizada.

PARCELAS LUCRATIVAS	PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m ² t)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
	M-1	Residencial	7.225,00 m ²	3.612,50 m ² t	18 Viviendas
	M-2	Residencial	12.815,00 m ²	6.407,50 m ² t	32 Viviendas
	M-3	Residencial	6.004,00 m ²	3.002,00 m ² t	15 Viviendas
	M-4	Residencial	10.800,00 m ²	5.400,00 m ² t	27 Viviendas
	M-5	Residencial	15.690,00 m ²	7.845,00 m ² t	39 Viviendas
	M-6	Residencial	2.001,00 m ²	1.000,50 m ² t	5 Viviendas
	M-7	Residencial	4.001,00 m ²	2.000,50 m ² t	10 Viviendas
	M-8	Residencial	3.202,00 m ²	1.601,00 m ² t	8 Viviendas
	M-9	Residencial	6.003,00 m ²	3.001,50 m ² t	15 Viviendas
	M-10	Residencial	11.275,00 m ²	5.637,50 m ² t	28 Viviendas
	M-11	Residencial	5.210,00 m ²	2.605,00 m ² t	13 Viviendas
	M-12	Residencial	13.412,00 m ²	6.706,00 m ² t	33 Viviendas
	M-13	Residencial	8.436,00 m ²	4.218,00 m ² t	21 Viviendas
	M-14	Terciario	5.586,00 m ²	2.893,00 m ² t	6 Viviendas
Total Parcelas Lucrativas			111.660,00 m ²	55.830,00 m ² t	264 Viviendas

PARCELAS NO LUCRATIVAS	RED VIARIA		44.424 m ²	36.317 m ²
	RVP	14.474 m ²		
	RVS	29.615 m ²		
	RVS (zv-4)	193 m ²		
	ZV-restos	142 m ²		
	ZONA VERDE		18.842 m ²	18.624 m ²
	ZV 1	5.513 m ²		
	ZV2	11.502 m ²		
	ZV3	1.827 m ²		
	EQUIPAMIENTO		11.233 m ²	11.175 m ²
	OTRAS CESIONES		81 m ²	
	CT-1	27 m ²		
	CT-2	27 m ²		
	CT-3	27 m ²		
TOTAL CESIONES			74.580 m ²	66.116 m ²
SUPERFICIE LUCRATIVA			111.660 m ²	

Total Sector	186.240 m ²
--------------	------------------------

Red Adscrita	2.908 m ²
--------------	----------------------

Total Area Reparto	189.148 m ²
--------------------	------------------------



3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo establecido en el Título V "Condiciones Generales de la Edificación" en lo referente a los Capítulos I "Generalidades", II "Condiciones Comunes a todos los Tipos de Ordenación" y IV "Condiciones Especificas del Tipo de Ordenación por Edificación Abierta".

3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Se estará a lo establecido en el Artículo 4 "Clasificación de los Usos" en lo referente a los Capítulos I "Determinaciones Generales", II "Clasificación de los Usos-Sección 1ª y 3ª", III "Condiciones Particulares del Uso Residencial", V "Condiciones Particulares del Uso Terciario", VI "Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales" y VII "Condiciones Particulares del Uso Aparcamiento".

3.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

3.3.1. Ambito y Uso Característico

El Ambito del Sector es el determinado en los planos correspondientes del Plan Parcial.

El Uso Característico es el Residencial.



3.3.2. Condiciones de Volumen

1. Tipo de Ordenación

El tipo de Ordenación es el de edificación por "Edificación Abierta" en las modalidades de Vivienda Unifamiliar Aislada y Vivienda en Hilera.

2. Parcela

Se fija una parcela mínima de 400 m², con fachada mínima de 10 m en la que se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

3. Alineaciones

Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m de la edificación a todos sus linderos.

Dicho plano solo podrá ser sobrepasado por elementos ornamentales tales como cornisas, aleros,...

La Planta de Sótano podrá alcanzar la alineación exterior.

Las edificaciones existentes, aunque no cumplan los retranqueos mínimos, no se considerarán como fuera de ordenación.

4. Ocupación

Se fija una ocupación máxima de parcela del 40%.

Se entiende por ocupación la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.



5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta es de 0,5 m²t/m²s.

Se entiende por edificabilidad la relación entre la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso y la superficie de la parcela neta.

6. Alturas

- a) Número de Plantas: La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será de 2 plantas.
- b) Altura Reguladora Máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones será de 7 m hasta en intradós del forjado de cubierta.
- c) El espacio libre interior de la parcela se destinará principalmente a jardinería.

7. Edificaciones Auxiliares

Se permiten la construcción de edificaciones o cuerpo de edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o deposito de materiales o jardinería, piscina o analogos, vestuarios, garitas de guardia y otras análogas.

Las edificaciones auxiliares guardaran los retranqueos establecidos para las edificaciones principales, salvo los de destino a portería, garitas de guardia, piscinas descubiertas y aparcamientos al aire libre.

Las piscinas guardarán una separación mínima a otras parcelas edificables de 1,5 m.

3.3.3. Condiciones Estéticas

1. Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del Artículo 5.2.0 –Protección de la Estética y el Ambiente- de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se prohíbe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados y abujardados.

Se prohíbe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2. Cuerpos y Elementos Salientes

Sé prohíbe la existencia de cuerpos salientes que invadan el área de retranqueo obligatoria a excepción de molduras, impostas, cornisas y demás elementos ornamentales.

3.3.4. Condiciones de Uso

3.3.4.1. Manzanas Residenciales

1. El Uso Característico es el Residencial.



2. Como Usos compatibles se admiten:

a) Terciario: Categorías 1ª y 2ª.

- Comercio en situaciones 1 y 2 con un máximo de 50 m².
- Oficinas en situaciones 1 y 2: Despachos profesionales domésticos.

b) Equipamientos y Servicios Urbanos.

c) Aparcamiento.

- Se permite el Uso Aparcamiento en situación 2. También podrán ubicarse en los espacios libres de parcela.

3. Usos Prohibidos.

Los Restantes Usos.

3.3.4.2. Manzanas Terciarias.

1. El Uso Característico es el Terciario.

Se permite el uso terciario en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje en situaciones 4.
- Comercio en situaciones 3 y 4.
- Oficinas en situaciones 3 y 4.



2. Como Usos compatibles se admiten:

a) Vivienda Unifamiliar

Se permite el uso de vivienda unifamiliar destinada a guarda o conserje con superficie máxima de 90,00 m² útiles.

b) Aparcamiento.

- Se permite el Uso Aparcamiento en situación 2. También podrán ubicarse en los espacios libres de parcela. No como una edificación independiente.

3. Usos Prohibidos.

Los Restantes Usos.

EL ARQUITECTO



Fdo. Francisco Miguel Caparros Calatayud



ABOGADO



Fdo. Mateo & Limiñana Abogados y Urbanistas, S.L.

