

## DIRECCIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Expediente PB-01/07. **Redován.- Plan General.** (04/1937)

Visto el expediente de referencia y sobre la base de 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 a efectos del Concierto Previo previsto en el artículo 38.1 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, trámite que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 12 de marzo de 2002, 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 LRAU.

El Plan General se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 17 de diciembre de 2003, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana de fecha 19 de enero de 2004 y en el diario «La Verdad» de fecha 13 de enero del mismo año. Durante el periodo de exposición pública se presentaron 20 alegaciones, que constan informadas y resueltas, en sentido estimatorio unas y desestimatorio otras, en el expediente. Se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 8 de junio de 2004.

Introducidas determinadas modificaciones como consecuencia de diversos requerimientos efectuados desde otras administraciones, el documento que las incorpora es aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 11 de abril de 2006.

Segundo.- La documentación presentada consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, estudio de impacto ambiental, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, planos de ordenación y catálogo. Incorpora como anexo a la memoria justificativa Estudio sobre la previsión de necesidades de vivienda proyectada en el municipio.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en la redacción de un Plan General que sustituya al instrumento de planeamiento municipal.

Redován es un municipio situado en la comarca de la Vega Baja del Río Segura. El término municipal tiene una extensión de 946,30 Ha. Linda con los términos municipales de Orihuela, Cox, Callosa de Segura, Granja de Rocamora y Benferri.

La población es de 6.645 habitantes (censo de 2005), con un crecimiento muy acelerado a partir de 1980. Se concentra fundamentalmente en el núcleo de población y en la pedanía de San Carlos, situada al norte del término municipal.

El planeamiento general vigente, clasifica y califica el suelo del término municipal como sigue: 635.200 m<sup>2</sup> de suelo urbano, de los que 40.300 m<sup>2</sup> son de uso industrial y 594.900 m<sup>2</sup> lo son de uso residencial; 847.800 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable, de los que 487.700 m<sup>2</sup> son de uso industrial y 360.100 m<sup>2</sup> son de uso residencial; y 7.715.800 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable, de los que 423.600 m<sup>2</sup> son no urbanizable común y el resto de especial protección en diferentes categorías –protección agrícola, forestal y especial.

En cuanto al grado de ejecución, de la memoria se extrae lo siguiente: en Suelo Urbano no se preveían zonas sujetas a planeamiento de desarrollo; En Suelo Urbanizable

Residencial se han desarrollado los sectores B-4 y B-5, con una superficie total de 287.200 m<sup>2</sup>; En Suelo Urbanizable Industrial se ha desarrollado el sector San Carlos, con una superficie total de 294.650 m<sup>2</sup>.

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

- Carreteras: Autopista A-7 y carretera N-340, ambas de titularidad estatal; carreteras CV-900, CV-919 y CV-870, todas ellas de titularidad autonómica.

- Red ferroviaria: ferrocarril Murcia-Alicante, de titularidad estatal.

- Vías pecuarias: 8 en total, Vereda de Orihuela a Alicante, Vereda ancha o del Puente Alto, y 6 Coladas.

- Cauces y barrancos: Rambla de Redován.

- Montes Públicos: la porción de la Sierra de Callosa situada en el término municipal de Redován. Catalogada como Monte de Utilidad Pública (A1-3019 del correspondiente Catálogo)

- Otras afecciones: se localiza dentro del término municipal parte del Lugar de Interés Comunitario «Sierra de Callosa» y la microrreserva «Peñón de la Lobera», así como los yacimientos arqueológicos «Grieta de los Palmitos», «El Cabezo», «El Rincón» y el «Bancalico de los Moros».

El Plan de Acción Territorial para la Prevención del Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) determina riesgo de inundación de grado 2 para los terrenos situados al sur y este del Camino de la Escorrata y de la carretera CV-900; determina riesgo de inundación de grado 6 para los terrenos situados suroeste del término municipal.

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, respetando el núcleo central y la extensión al oeste del mismo.

- Mantenimiento de los suelos urbanizables no desarrollados del vigente Plan General al este y al oeste del casco consolidado.

- Importante presencia de suelo urbanizable industrial en el noroeste del término, la mejor comunicada.

- Desarrollo de dos unidades de ejecución en suelo urbano en una zona actualmente ocupada por actividades industriales de difícil compatibilidad, para mejorar las condiciones visuales y ambientales de la localidad.

- División del suelo No Urbanizable en dos grandes áreas, una hacia el norte del término, que se clasifica como de especial protección, correspondiente con la unidad ambiental de la Sierra de Callosa, y otra de suelo no urbanizable común que abarca el resto del término.

La Ordenación propuesta clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, y propone el crecimiento, tanto residencial como industrial, junto al los dos cascos consolidados.

En suelo urbano incluye la práctica totalidad del actualmente clasificado como tal y también otros suelos junto al anterior que han adquirido tal condición en ejecución del planeamiento. Diferencia el suelo urbano consolidado, con una superficie de 628.541 m<sup>2</sup> y el suelo urbano con gestión diferida, con una superficie de 330.841 m<sup>2</sup> más los suelos dotacionales adscritos, en el que delimita 11 unidades de ejecución.

El Suelo Urbanizable incluye el denominado en ejecución (SUZE), con una superficie de 578.494 m<sup>2</sup>, y además el ordenado pormenorizadamente (SUZP) y el no ordenado pormenorizadamente (SUZD). El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente de carácter residencial, con una superficie de 574.242 m<sup>2</sup>, se concentra fundamentalmente alrededor del casco urbano como ensanche lógico del mismo, y un sector junto al núcleo de San Carlos. En cuanto al sector de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, con una superficie de 794.947 m<sup>2</sup> se sitúa en el extremo

noroste del término, con el objetivo de albergar actividades logísticas. Los suelos urbanizables no pormenorizados de uso residencial, con una superficie de 565.803 m<sup>2</sup>, se sitúan uno de ellos al oeste del casco urbano principal, y el otro como ampliación del suelo urbanizable pormenorizado residencial junto al núcleo de San Carlos; el de uso industrial, con una superficie de 117.289 m<sup>2</sup> se sitúa contiguo al sector de suelo urbanizable industrial en ejecución de San Carlos.

El Suelo No Urbanizable se subdivide en dos categorías, Especial protección y Común.- El de Especial protección, con una superficie de 2.163.100 m<sup>2</sup>, incluye como categoría específica el de especial protección de infraestructuras, que incluye las vías pecuarias, las zonas de protección de carreteras, el canal de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y la Rambla de Redován. En el suelo no urbanizable de especial protección se ubica el Lugar de Interés Comunitario «Sierra de Callosa» y la microrreserva «Peñón de la Lobera», así como todos los yacimientos arqueológicos. El Suelo No Urbanizable Común, con una superficie de 4.120.064 m<sup>2</sup>, diferencia entre los tipos 1, 2 y 3, en función de los diferentes riesgos de inundación asignados por PATRICOVA. Dos ámbitos, situados respectivamente junto al núcleo de San Carlos y junto a suelo urbanizable no pormenorizado residencial, se determinan como susceptibles de transformación a suelo urbanizable.

El número de viviendas previsto es de 3.284 en el suelo urbano consolidado, de 907 en el suelo urbano sujeto a gestión diferida y de 3.801 en el suelo urbanizable. El número de viviendas previstas en suelo urbanizable de nueva clasificación (excluyendo el suelo urbanizable en ejecución) es de 2.899.

Además, el Plan General establece Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio (DEUT) que engloba en tres grandes bloques: las relativas a la sostenibilidad, las relativas a la calidad de vida de los ciudadanos y las relativas a la ordenación.

Se destacan los siguientes aspectos:

- Utilización racional del suelo: incorporación de suelos vacantes mediante desarrollos semintensivos, con IEB no superior a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos residenciales y 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos industriales. Determinación de los suelos susceptibles de ser reclasificados, y condiciones para ello.

- Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad, con especial énfasis en la eliminación de pérdidas y la mayor reutilización de aguas residuales.

- Inclusión de un porcentaje mínimo de edificabilidad residencial para vivienda protegida del 6%, de acuerdo con las conclusiones del Estudio de previsión de demanda de vivienda protegida realizado. Igualmente se determina que en suelo urbano cualquier sustitución de usos industriales por residenciales conllevará obligatoriamente que esas viviendas estén acogidas a algún régimen de protección pública.

Los elementos de ordenación estructural que define son:

- Red estructural viaria, integrada por las carreteras de titularidad estatal y autonómica, más determinadas vías de titularidad local, que dotan de funcionalidad a la circulación y distribución de la localidad. Igualmente se incluyen las vías pecuarias.

- Red estructural de zonas verdes, que incluye las ya existentes y el parque situado junto a la ermita de Nuestra Señora de la Salud, ya previsto en el anterior Plan General y que ahora se redelimita para respetar los límites del Lugar de Interés Comunitario. También se incluyen los terrenos de la antigua depuradora. Estos suelos se adscriben a diferentes unidades de ejecución en suelo urbano, y a los sectores de suelo urbanizable. En total, la ratio de zonas verdes de red primaria es de 6,66 m<sup>2</sup>/habitante potencial.

- Red estructural de equipamientos: incluye el depósito de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y el Centro de Transformación de Iberdrola.

Además hay que añadir que, en las Fichas de Planeamiento correspondientes, establece una previsión expresa de reserva de viviendas de protección Pública dentro de los sectores residenciales, destinando a tal fin al menos el 6 % de la edificabilidad.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes de otras administraciones cuyas competencias o bienes pudieran ser afectados por la actuación propuesta:

- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de fecha 22 de septiembre de 2006, de carácter favorable.

- Informe de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deportes de fecha 1 de junio de 2006, de carácter favorable, condicionado a determinadas precisiones en cuanto a la reserva y ubicación de parcelas de equipamiento docente.

- Informe de la Dirección General de Comercio de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia de fecha 10 de julio de 2006 de carácter favorable.

- Informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, Servicio de Ordenación Territorial, de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 29 de diciembre de 2006 de carácter favorable en cuanto al cumplimiento de las determinaciones del Plan de Acción Territorial de Prevención del Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

- Informe de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, Servicio de Ordenación Sostenible del Medio, de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 1 de marzo de 2005, de carácter favorable, condicionado a la introducción de determinadas precisiones en cuanto a la afección del hábitat prioritario de interés comunitario «Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea». Precisiones éstas que se han incorporado a la versión aprobada provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 11 de abril de 2006.

- Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 29 de septiembre de 2006 con el carácter de aceptable y con los siguientes condicionantes:

- Los condicionantes 1 y 3.7 hacen referencia a limitaciones impuestas por el riesgo inducido por el tráfico de mercancías peligrosas, según informe de la Dirección General de Interior de la Conselleria de Justicia, Interior y Administraciones Públicas de fecha 19 de junio de 2006. En fecha 26 de enero de 2007 este mismo órgano emite nuevo informe revisando el anterior, y eliminando de él los motivos que dieron origen a los citados condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental.

- El condicionante 2 hace referencia a condiciones de desarrollo de las Unidades de Ejecución 4 y 7 impuestas por el PATRICOVA. En este sentido, se debe mencionar el último informe favorable reseñado en el apartado d) de este epígrafe, del Servicio de Ordenación Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda en cuanto al cumplimiento de las prescripciones del PATRICOVA.

- El condicionante 3.1 hace referencia a la necesidad de garantizar la disponibilidad de recursos hídricos.

- El condicionante 3.3 hace referencia a la necesidad de garantizar la capacidad de la EDAR.

- El condicionante 3.4 hace referencia a la necesidad de incorporar a los sectores urbanizables colindantes con el suelo forestal las medidas necesarias de prevención del riesgo de incendio forestal.

- El condicionante 3.5 hace referencia a la necesidad de incorporar a los sectores urbanizables situados en la falda de la Sierra de Callosa las medidas necesarias de prevención del riesgo de desprendimientos.

- Los condicionantes 3.5 y 4 hacen referencia a la necesidad de supresión previa de determinadas industrias para el desarrollo de ciertas Unidades de Ejecución y Suelos Urbanizables, así como para el desarrollo del PQL previsto.

- Los condicionantes 3.5 y 5 hacen referencia a la necesidad de reflejar en los planos de ordenación las vías pecuarias, y a establecer en los sectores urbanizables las condiciones precisas para su tratamiento de acuerdo con la legislación vigente.

- El condicionante 7 hace referencia a la necesidad de recabar informe de la Conselleria de Sanidad acerca del cumplimiento del Reglamento por el que se aplican las prácticas de policía mortuoria (Decreto 39/2005, de 5 de febrero, del Consell). En este sentido, consta en el expedien-

te que el Ayuntamiento solicitó, en fecha 13 de octubre de 2006, el citado informe, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

- Informe de la Unidad de Carreteras de Alicante del Ministerio de Fomento, de fecha 21 de julio de 2006, de carácter favorable, imponiendo determinados condicionantes que afectan a la ordenación del sector SUZP-R4 y a la necesidad de obtener informe favorable de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, dado que existe un protocolo de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana que incluye la cesión del tramo de la carretera N-340 entre los términos municipales de Orihuela y Crevillente.

- Informe de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de fecha 28 de marzo de 2007, de carácter favorable.

- Informe del Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 21 de julio de 2006, que manifiesta que:

- En relación a la afección al dominio público hidráulico, impone determinadas condiciones para el desarrollo de las Unidades de Ejecución UE-5, UE-6, UE-9 y UE-10 y los sectores SUZE-B5 y SUZP-R3. Igualmente reclama la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección de dominio público hidráulico, en lugar de la especial protección de infraestructuras, para la Rambla de Redován.

- En relación con las nuevas demandas de recursos hídricos, concluye que, «en las circunstancias actuales y hasta que no se generen nuevos recursos procedentes de la desalación de agua marina de acuerdo con las previsiones a corto plazo del programa A.G.U.A., no existen recursos hídricos suficientes para satisfacer dichas nuevas demandas.»

- Dictamen del Ayuntamiento de Benferri, adoptado por Acuerdo Plenario de fecha 23 de abril de 2004, en el que manifiesta que:

- Se debe restituir el entronque y trazado previsto por el Ayuntamiento de Benferri para el Camino Lo Benferrejo, y resolver la conexión a la CV-870 por sus propios medios.

- Se oponen a la instalación en el sector SUZP-I1 de actividades fabriles de ningún tipo, ni actividades de almacenaje que superen los índices 1 y 2.

- Se debe restituir el linde municipal al trazado que figura en el planeamiento urbanístico de Benferri y en el Catastro de Rústica.

Mediante informe de 28 de febrero de 2006, el redactor del Plan contesta a las cuestiones planteadas:

- A la primera, que el Plan General de Redován no altera ningún camino fuera de su término.

- A la segunda, que el uso industrial previsto en el sector SUZP-I1 está limitado a industrias que no estuviesen clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y que la ordenación pormenorizada del sector ha previsto una zona ajardinada en el linde con el término municipal de Benferri.

- A la tercera, que el Plan General de Redován ha recogido el lindero catastral en lo que atañe a Benferri.

- Informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals, gestora de la EDAR, de fecha 2 de septiembre de 2005, en el que manifiesta que la implantación de los nuevos desarrollos previstos deberá estar condicionada a la ampliación de la EDAR «Sistema de Callosa de Segura».

- Informe del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante de la Conselleria de Territorio y Vivienda, de fecha 20 de febrero de 2007, de carácter favorable.

- Informe de la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, de 23 de febrero de 2007, que manifiesta que el término municipal de Redován está afectado por el proyecto de la línea de alta velocidad Madrid-Castilla-La Mancha- Comunidad Valenciana-Región de Murcia, que ha sido definitivamente aprobado por la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación en fecha 26 de julio de 2006, por lo que deberá recoger la citada infraestructura y las determinaciones de la Ley del Sector Ferroviario respecto de las limitaciones de uso en las zonas próximas a dicho trazado. Y concluye que el Plan

General deberá obtener informe favorable de ADIF, organismo encargado de la gestión de dicha infraestructura.

- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de fecha 28 de febrero de 2007 en el que manifiesta que, a la vista del proyecto y de una propuesta de modificación del mismo aportada, «una vez analizada y comprobado que cumple con la legislación ferroviaria vigente se acepta la propuesta de modificación efectuada, con unas ligeras modificaciones y de las que se adjunta una copia. Se deberá dejar constancia además que todos los aspectos relacionados con las infraestructuras ferroviarias se rigen por la legislación ferroviaria vigente: Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004).»

Consta finalmente que el Ayuntamiento solicitó informe a la Conselleria de Sanidad en fecha 16 de mayo de 2006, a la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes en fecha 14 de julio de 2006, al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante de la Conselleria de Territorio y Vivienda en fecha 9 de mayo de 2006, a Iberdrola, S.A. en fecha 3 de julio de 2006, al Ayuntamiento de Orihuela en fecha 31 de marzo de 2004, al Ayuntamiento de Callosa de Segura en fecha 31 de marzo de 2004 y al Ministerio de Fomento en fecha 31 de marzo de 2004 sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segunda.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y los artículos 45 a 59 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. No obstante ello el Ayuntamiento deberá remitir el pertinente texto refundido por triplicado ejemplar y debidamente diligenciado con fecha de aprobación plenaria, que recoja las observaciones que a continuación se dirán.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran genéricamente correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se expone en el artículo 40 de la LRAU. No obstante, se advierte lo siguiente:

- Deberán recogerse las condiciones impuestas por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte en su informe de fecha 1 de junio de 2006.

- Deberá incorporarse a las Fichas de Gestión de los sectores de suelo urbanizable colindantes con el suelo forestal la condición impuesta en el apartado 3.4 de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de septiembre de 2006.

- En las Fichas de Gestión de los sectores de suelo urbanizable situados en la falda de la Sierra de Callosa, deberá incorporarse la condición impuesta en el apartado 3.5 de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de septiembre de 2006.

- Deberá incorporarse a las Fichas de Gestión de las Unidades de Ejecución y de los sectores de suelo urbanizable afectados la condición impuesta en los apartados 3.5 y 4 de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de septiembre de 2006.

- Deberá incorporarse a las Fichas de Gestión de las Unidades de Ejecución y de los sectores de suelo urbanizable afectados la condición impuesta en el apartado 3.6 y 4 de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29 de septiembre de 2006. Igualmente deberán reflejarse en los planos de ordenación estructural las vías pecuarias clasificadas en el término municipal.

- Deberá incorporarse a las Fichas de Gestión de las Unidades de Ejecución y de los sectores de suelo urbanizable afectados la condición impuesta en el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 21 de julio de 2006.



Igualmente deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección de dominio público hidráulico la Rambla de Redován, de acuerdo con lo requerido en el citado informe

- Deberá establecerse en la ficha de gestión de cada uno de los sectores de suelo urbanizable la condición de que, con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos en el mismo, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

- Deberá establecerse en la ficha de gestión de cada una de las Unidades de Ejecución y de cada uno de los sectores de suelo urbanizable, como condición necesaria para su desarrollo, la condición impuesta en el informe de la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals de fecha 2 de septiembre de 2005.

- Deberán incorporarse las condiciones expresadas por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento en su informe de fecha 28 de febrero de 2007.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales y de sus modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 por remisión del artículo 55.1, 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 del Plan General del municipio de Redován, hasta que se subsanen las deficiencias observadas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera, habilitando a la Ilma. señora Directora General de Ordenación del Territorio a los efectos previstos en el artículo 41.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría 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 consellerías 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.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Con fecha 19 de diciembre de 2007, la Directora General de Ordenación del Territorio, dictó la siguiente resolución:

«Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 11 de mayo de 2007, 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 5 de diciembre de 2007, 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 Comunidad 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

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1. OBJETO DE LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las DD.DD.E.E.U. y O.T. del Plan General de Redován tienen por objeto, tal como señala el artículo 43 de la LUV establecer criterios y estrategias para adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalidad e identificar los objetivos fundamentales del Plan General, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas.

El precedente Plan General de Redován (aprobado definitivamente el 19-12-1985 –Boletín Oficial de la Provincia de Alicante 11-03-1986-, tras una larga tramitación cuya fecha inicial puede fijarse en el acuerdo plenario de 20-09-1979) que partía de unos condicionantes sociales, demográficos y, a fin de cuentas, económicos, completamente diferentes a los actuales, puede considerarse completamente superado en lo que atañe a las circunstancias relacionadas con el proceso urbano: desde la demografía (4.424 habitantes en el censo de 1981, 5.806 en el Padrón municipal a 1-01-2002, momento de formulación del Avance/Concierto de la Revisión del Plan, y 6.645 a 1-01-2005); el ciclo económico general de la nación (más de diez años de depresión frente a un ciclo de mayor duración expansivo); la situación del municipio (agrícola de temporeros en gran parte en aquellos años, cuando hoy recibe una importante colonia de inmigrantes laborales); o las puramente legales (leyes nacionales de 1990/92 y 1998; leyes autonómicas LRAU de 1994 y LUV de 2005).

No obstante el Plan General de 1985 ha proporcionado un marco básicamente adecuado para el desarrollo de la población en todo lo que se refiere al suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable programado que se han incorporado al proceso urbanístico por lo que el nuevo Plan General mantendrá sin variaciones sustantivas el marco actual para el suelo urbano consolidado y los sectores en ejecución.

El objeto del nuevo Plan es ofrecer suelo suficiente a las nuevas demandas, de acuerdo con las tendencias que se dan tanto en Redován como en su entorno en el modo de ocupación del territorio, pero dentro de un rigor de planeamiento que impida la desvirtuación del modelo de crecimiento de la población, evitando, por otra parte, de una manera decidida que ante la escasez de oferta se ocupe el suelo no urbanizable más valioso mediante cualquier coartada.

2. OPORTUNIDADES, PROBLEMAS Y OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

2.1. Factores de carácter general.

La sociedad española se encuentra abierta al mundo y en especial a Europa, y al haber entrado en un espacio común, la recepción de inmigrantes de todo tipo (residentes de tercera edad, servicios, nuevas oportunidades empresariales) será continua en la costa mediterránea y su segunda línea. La movilidad general se traducirá en mayor demanda de alojamiento. Incluso las tendencias y las realidades sobre la estructura familiar (fortísima tasa de separaciones y envejecimiento general de la población española y europea) incide en una mayor demanda de residencia en todo el Arco Mediterráneo.

2.2 Factores condicionantes del entorno supralocal.

La dinámica territorial, infraestructural, urbanística y económica de la gran área comprendida entre Alicante, Murcia y Cartagena, conoce una aceleración desconocida que se traduce una enorme presión sobre su base física. Redován con 9,463 km<sup>2</sup> de superficie es una mera pieceta en el ámbito al que pertenece. No le es posible, en el supuesto de que así lo pretendiera, apartarse de ese crecimiento general de la zona y de sus consecuencias y menos aún pretender cerrar su término a los flujos que vienen de los colindantes.

### 2.3. Factores condicionantes de carácter local.

Los factores propiamente locales (si bien dada la superficie del término es difícil colocar el límite con los vecinos Orihuela, Callosa y Benferri), podrían agruparse en:

#### a. Factores ligados al medio natural.

Redován es propiamente la ladera oeste y suroeste de la Sierra de Callosa, virtualmente inocupable por sus pendientes, características visuales, estéticas y naturales (aproximadamente el 40 por 100 del término) y una llanura aluvial a sus pies (el suelo restante).

Aunque los nuevos desarrollos quieran plantearse siguiendo la ubicación natural del asentamiento inicial (en el punto de encuentro de los dos componentes geográficos) la escala de las nuevas demandas y las propias condiciones de las áreas no ocupadas aún llevan a concluir que no hay otra posibilidad que proseguir ocupando el llano en las áreas no afectadas por el riesgo de inundación.

#### b. Factores ligados a las características específicas de la configuración histórica del sistema urbano de Redován.

Redován ha sido tradicionalmente un núcleo sirviente de Orihuela, cabeza de la red urbana de la comarca y de la que apenas dista 4 km, y de Callosa del Segura, núcleo también de bastante fuerza (a 2 km). Recientemente se ha ido consolidando sobre la carretera nacional N-340 un nuevo asentamiento, el barrio de San Carlos, también al servicio de otros núcleos: las zonas industriales creadas por Orihuela y Cox sobre la N-340, su propia situación muy próxima al enlace con la autopista A-7, etc.

El nuevo modelo territorial ante esta realidad: dos asentamientos muy poco religados entre sí, con demandas de distinto orden en cada uno de ellos, tiene que generar oportunidades en ambos.

#### c. Factores ligados a la adaptación del sistema urbano a los requerimientos del desarrollo económico a medio y largo plazo.

La ejecución, por iniciativa municipal, de los tres sectores denominados en el PG 1985, B-4, B-5 y B-7 (en total 578.494 m<sup>2</sup>, frente a los 491.280 m<sup>2</sup> de todo el suelo consolidado en el núcleo central) ha mostrado una capacidad político-administrativa verdaderamente satisfactoria. La rápida ocupación que están teniendo —en especial el B-4 y B-5— señalan que el modelo en el que se insertan es no solo viable sino adecuado para las demandas que se generan en la zona.

Un tratamiento homólogo al de estos sectores para los nuevos que se incorporen al proceso urbano permitirá una continuidad de la trama que se ha creado y garantizará su gestión.

### 3. OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL PLAN GENERAL

La voluntad social de actuar sobre la realidad urbana y territorial de Redován y la determinación política de su Corporación municipal, se concreta en los objetivos fundamentales de la ordenación urbanística y territorial siguientes:

#### 3.1. Objetivos y propuestas a nivel regional y comarcal.

La ausencia de planeamiento director en niveles regionales en la Comunidad Valenciana hace que las actuaciones públicas de nivel regional no puedan considerarse globalmente a través de un instrumento de integración y coordinación de las mismas y no existe ningún documento con cualquier tipo de racionalidad territorial supramunicipal que integre al municipio de Redován (salvo en lo que atañe al PATRICOVA).

Las grandes opciones estatales (política de infraestructuras aeroportuarias, portuarias, de carreteras, ferrocarriles (AVE en especial), e hidráulicas (trasvase, trasvase/no trasvase del Ebro) e incluso regionales (carreteras, medio ambiente e hidráulicas) en el territorio así como las opciones no directamente territoriales (turismo, inmigración, acción social y extranjería, que son sin duda los mayores protagonistas del proceso urbano en la comarca), no admitirán, obviamente, variaciones nacidas desde un pequeño municipio como Redován, y simplemente habrán de ser adoptados como constricciones externas.

No obstante, se establece como objetivo prioritario la integración de la población inmigrada, tanto de tercera edad

como trabajadora en la población, evitando cualquier incentivo a la creación de áreas segregadas.

#### 3.2. Objetivos globales a nivel municipal.

El objetivo prioritario es la generación de un modelo de ocupación del territorio legible, versátil y capaz de mantener los valores perceptivos del núcleo central y crearlos en el Barrio de San Carlos, a la vez que permita un desarrollo urbano sin estrictiones durante un largo período.

El uso residencial será prioritario y prácticamente excluyente dentro del núcleo tradicional de la población y en los nuevos sectores residenciales.

El uso industrial/terciario de distribución, logístico, etc., tendrá suficientes reservas de suelo para que no presione sobre el suelo no urbanizable ni excluya a Redován de la excepcional dinámica que las actividades productivas ofrecen a lo largo del eje de la N-340 y de la CV-900.

En otras palabras, dar un soporte suficiente en Redován a las actividades humanas actuales y probables durante un lapso amplio conservando e incluso mejorando la calidad de vida y los valores funcionales, estéticos y sociales de la población existente y, en particular, creando en el Barrio de San Carlos una imagen urbana que permita trascender su mera presencia de poblado carretero.

Estos objetivos globales se concretan mediante las directrices siguientes:

#### A. Directrices relativas a la sostenibilidad.

##### A.1. Utilización racional del suelo.

##### A.1.1. Criterios de ocupación del suelo.

La incorporación al proceso urbano de suelos actualmente vacantes se producirá mediante desarrollos semiextensivos, en el caso de usos residenciales de media/baja densidad y en los usos industriales/terciarios, de edificación retranqueada con ocupación parcial de solar.

##### A.1.2. Índice máximo de ocupación del suelo.

El índice de edificabilidad bruta en sectores residenciales no excederá de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, en sectores logísticos-terciarios de este mismo índice, y los industriales de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Podrán disminuirse hasta un 25 por 100 pero nunca superarlos.

Estos índices se proponen homogéneamente para todos los sectores del término puesto que ni la dimensión de éste ni sus vocaciones justificarían diferencias intersectoriales que no procedan de sus usos globales. No obstante en las áreas de suelo urbano semiconsolidado que se regularicen mediante unidades de ejecución podrán mantenerse los índices de edificabilidad previamente existentes en el ámbito de su delimitación.

A.1.3. Criterios para eventuales incorporaciones de nuevos terrenos al proceso urbanizador en principio no previstas por el Plan.

Solamente podrán incorporarse nuevos terrenos al proceso urbanizador cuando ocupen áreas situadas entre el suelo urbano o sectores urbanizables y elementos de la red estructural viaria (autopista/CN-340; y nueva ronda oeste, equipamiento privado dotacional y carretera de Orihuela) que conformen recintos cerrados.

Mientras no se revise el Plan dicha incorporación al suelo urbanizable residencial solamente será admisible cuando la programación de los sectores colindantes, pormenorizados o delimitados, de esta clase de suelo se hubiere aprobado definitivamente.

En el supuesto de suelo industrial en el núcleo central de la localidad, cuando el Ayuntamiento admita su oportunidad.

##### A.1.4. Secuencia lógica del desarrollo de los sectores y unidades previstas en el planeamiento.

Aunque quedan todavía 3 pequeños sectores sin programar previstos ya en el Plan General 1985, dada su pequeña dimensión, los dos sectores realmente nuevos previstos (uno residencial y otro industrial) así como las unidades de ejecución definidas en suelo urbano propuestas, pueden y deben programarse inmediatamente.

Los sectores urbanizables delimitados (dos residenciales, uno en cada uno de los núcleos y uno industrial) se podrán programar cuando lo hayan efectuado aquellos sectores con los que colindan.

A.1.5. Criterios de preservación del suelo no incorporable al proceso urbano.

Todos los suelos incluidos en la categoría de suelo no urbanizable protegido, en todas sus variedades, no son incorporables al proceso urbano aunque sí puedan incluirse en parques públicos naturales por aplicación de la LOT.

Los terrenos afectados por riesgo de inundación (2 y 6), excepto los ya incluidos en suelo urbano por su consolidación o en el urbanizable por el Plan General 1985 no son incorporables al proceso urbano aunque igualmente puedan incluirse en parques públicos naturales. No obstante los terrenos situados entre el Camino de la Escorrata y la carretera de Orihuela (CV-900) podrán incorporarse siempre que el preceptivo Estudio de inundabilidad no lo desaconseje.

El restante suelo no urbanizable común tampoco podrá ser incorporable, salvo revisión del Plan, excepto el situado entre el sector SUZP-R4, la autopista y la CN-340 señalado en el epígrafe A.1.3, para evitar conurbaciones no deseables con el término municipal de Orihuela.

A.2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad.

A.2.1. Límite potencial de suministro de agua en el municipio.

Aunque en la situación actual, la demanda global para abastecimiento a poblaciones en el ámbito de la Confederación Hidrográfica del Segura excede a las asignaciones prevista para este uso, lo que genera un importante déficit [informe del Comisario de Aguas de 21-11-2005] la próxima construcción de las desaladoras de Torre Vieja y de San Pedro del Pinatar, permitirá garantizar el suministro de agua en toda la comarca de la Vega Baja, para usos residenciales e industriales.

En particular, los nuevos desarrollos previstos en Redován (menos de 900 viviendas en suelo urbanizable pormenorizado nuevo incorporado en la presente Revisión y algo menos de 1.450 viviendas en el delimitado) son realmente muy reducidos en proporción de los propuestos en la práctica totalidad de la comarca, lo que en pura equidad ya permitiría garantizar el suministro de agua a los mismos.

En cualquier caso, para justificar la programación los sectores deberán disponer de una dotación de 250 litros/habitante/día en los residenciales y de 100 litros/100,00 m<sup>2</sup> en los terciarios e industriales.

Así pues, a techo de Plan General, y suponiendo una ocupación real residencial de un 75 por 100 de la capacidad total del techo máximo potencial (4.191 viviendas en suelo urbano y 3.787 en suelo urbanizable) y una ocupación teórica de 3 personas/viviendas, el límite potencial de suministro de agua en el municipio sería de 4.488 m<sup>3</sup>/día ó 1,64 Hm<sup>3</sup>/año, magnitud muy baja frente a los 80 Hm<sup>3</sup>/año que suministrará al sistema del Taibilla la nueva desaladora de Torre Vieja (y los 24 Hm<sup>3</sup>/año de la de San Pedro del Pinatar, etc.).

A.2.2. Criterios exigibles a las actuaciones para la mayor reutilización de aguas residuales.

El criterio general es la conexión de todas las actuaciones a la red general que lleve las aguas residuales a la E.D.A.R. de Callosa, garantizando la ausencia de pérdidas en su transcurso, salvo que se garantice la depuración secundaria/terciaria (según uso final) en el mismo sector o en las instalaciones que autorice la Entidad de saneamiento de aguas del Sistema Callosa.

En cualquier caso las actuaciones tendrán que sufragar el importe de las infraestructuras de saneamiento y depuración que precise la actuación.

A.2.3. Compatibilidad de usos en zonas de captaciones y de protección de masas de aguas.

En el término de Redován no existe ningún cauce público (y menos con aguas fluyentes). La protección total de la Sierra de Callosa garantiza una cierta recarga de acuíferos.

En los sectores urbanizables atravesados por la Rambla de Abanilla, se adscribirá al dominio público un cauce de suelo no urbanizable especialmente protegido de 10,00 m de anchura con una banda de protección lateral de al menos 25,00 m con calificaciones no lucrativas (espacio libre y viales).

A.3. Protección del medio natural.

A.3.1. Estrategia y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación especial.

El elemento paisajístico esencial en toda la porción central de la Vega Baja es la Sierra de Callosa del Segura, prácticamente en su totalidad en el término de Redován, propiedad del municipio y estará siempre clasificado como suelo no urbanizable protegido con rigurosa interdicción de cualquier uso contrario a su vocación de emisor de vistas por excelencia.

El LIC «Sierra de Callosa» se delimita en la Sierra a partir de la cota aproximada de 20,00 m por encima de los puntos más elevados del casco urbano en la zona de Vagonetas, encontrándose en su totalidad dentro del suelo de titularidad municipal (y como se ha dicho en suelo no urbanizable protegido).

La Microrreserva «El Peñón de la Lobera», se ha de clasificar, también, como suelo no urbanizable protegido. Las pequeñas porciones que no sean de titularidad municipal pueden ser integradas en parques públicos naturales a los efectos del artículo 13.6 de la LOT.

A.3.2. Criterios de protección para la clasificación del suelo no urbanizable.

Los terrenos del término municipal no clasificados en el Plan General 1985 como urbanos o urbanizables, ubicados en la Sierra de Callosa, emisores de vistas, y que no se hallaren en la actualidad con una ocupación constructiva apreciable han de integrarse en el suelo no urbanizable protegido.

Aunque el LIC «Sierra de Callosa» y la Microrreserva «El Peñón de la Lobera» están contenidos en el suelo no urbanizable protegido, sus utilizaciones seguirán las pautas de la normativa sectorial que los regula.

Los restantes terrenos no incluidos por el Plan en el suelo urbano o en el urbanizable conforman el suelo no urbanizable común.

Dentro de esta última categoría de suelo únicamente podrán devenir suelo urbanizable las áreas situadas entre viario estructural y sectores de suelo urbano o urbanizable, con las exigencias del artículo 13.6 de la LOT.

A.4. Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.

A.4.1. Criterios para la elaboración del Catálogo y declaración de Bienes de Relevancia Local.

La ausencia de cualquier referente arquitectónico medianamente interesante en el trazado de Redován hace virtualmente innecesario un Catálogo. No obstante cabrían en él los dos únicos edificios con alguna individualización sobre la grisura del paisaje urbano: Ayuntamiento e Iglesia.

Como Redován ha suministrado algunos hallazgos interesantes del mundo ibérico y también del periodo del bronce, aunque los yacimientos estén casi desaparecidos o agotados, caben asimismo dentro del Catálogo.

Cualquier hallazgo arqueológico conllevará la declaración de BRL y su inclusión en el indicado Catálogo.

A.5. Revitalización del Patrimonio Rural.

La fragmentación de las explotaciones agrarias, la invasión de edificaciones y la presión de las infraestructuras sobre la pequeña superficie del término municipal hacen que el patrimonio rural sea casi inexistente.

A.5.1. Criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamientos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable

La superficie mínima de parcela será la de la Unidad mínima de cultivo (Decreto 217/1999 del Gobierno valenciano), 2,5 ha en secano y 0,5 ha en regadío, sin perjuicio de las segregaciones autorizadas en su epígrafe 3.

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable respetarán lo dispuesto en el artículo 21 de la LSNU y no podrán disponerse en el suelo afectado por el riesgo de inundación 2.

A.6. Prevención de riesgos naturales o inducidos.

Las dos unidades fisiográficas fundamentales en Redován, la Sierra y la Huerta presentan sendos riesgos naturales radicalmente distintos: en la unidad plana, el riesgo



es el de inundación, concretado en la porción sur del término en donde es de grado 2 y grado 6 (PATRICOVA); en la unidad montañosa, el riesgo fundamental es el incendio en la parte arbolada y la erosión en toda ella.

Las actuaciones para la prevención de dichos riesgos serán:

a. Frente al riesgo de inundación.

Respeto a las directrices del PATRICOVA y realización de estudios de inundabilidad para las transformaciones previstas (sector SUZP-R1, afectado en un 70 por 100 de su superficie) o las permisibles en ciertos casos (terrenos sitios entre el camino de La Escorrata y la carretera de Orihuela). Restricción absoluta para cualquier otra incorporación al proceso urbano en los restantes terrenos afectados por el riesgo de inundación.

b. Frente al riesgo de incendio.

En las áreas repobladas de la Sierra de Callosa, vigilancia activa frente al fuego. En la zona calificada como parque público, cumplimiento del Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (Decreto 163/1998). A lo largo del borde nordeste del suelo clasificado como urbano o urbanizable preparación de una franja de 25 m de anchura separando las zonas edificables de la forestal y de un camino perimetral a lo largo del indicado borde.

B. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.

B.1. Mejora de los entornos urbanos.

B.1.1. Criterios, estrategias y objetivos de intervención en el núcleo histórico y áreas degradadas.

Aunque realmente no quepa considerar el núcleo más antiguo de Redován como núcleo histórico, si se trata de un área con cierta tendencia a la degradación por lo que el Ayuntamiento deberá plantear la mejora de su urbanización, especialmente mediante un tratamiento de la pavimentación de las calles que unifique el espacio público, apoyándose asimismo en algunos elementos arbolados.

La otra área con tendencia a la degradación es la zona del Rincón: los criterios de intervención son similares: mejora del tratamiento del espacio público y en este caso, creación del camino de borde con el monte, a espaldas de las actuales edificaciones periféricas. Asimismo la realización del sector SUZPR-2 dará mayor consistencia al barrio.

La actuación en las áreas periféricas degradadas (sector de industrias molestas e insalubres y peligrosas al noreste del cementerio) para la integración de su paisaje en la localidad, articulando la transición entre ésta y el entorno rural, se habrá de establecer eliminándolas y sustituyéndolas por una zona residencial de baja densidad.

B.1.2. Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje.

El Plan no delimita directamente ninguna área en la que se deban formular Estudios de paisaje dado que la porción de la Sierra afectada por las canteras en proceso de clausura está sometida a los planes de regeneración de las mismas autorizados por la autoridad ambiental.

En el caso de no lograr el resultado esperable, toda el área afectada por las canteras deberá ser objeto de un Estudio de paisaje que proponga las medidas necesarias para culminar su regeneración.

B.1.3. Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones.

Para generar superficies dotacionales razonables, los nuevos sectores propuestos son de dimensión suficiente para obtener los módulos necesarios. En principio cualquier nuevo sector de suelo urbanizable debe generar una reserva dotacional no inferior a 11.000 m<sup>2</sup> y alguna otra dotación social, administrativa o deportiva no inferior a 1.250 m<sup>2</sup>.

B.1.4. Criterios urbanísticos para el planeamiento de desarrollo que favorezcan la calidad del ambiente urbano y la calidad de la ordenación y de la arquitectura.

El tratamiento de baja/media densidad propuesto por el Plan debe acompañarse de una calidad de la propia urbanización que cree un ambiente urbano agradable y reconocible. Dadas las características climáticas de Redován se confiará una parte importante de esta misión al

tratamiento arbolado de las aceras, completamente obligado en los nuevos desarrollos.

Para ello, las nuevas calles presentarán –salvo elementos puntuales de conexión con el viario existente en el suelo urbano– aceras de 2,00 m de anchura como mínimo, siendo el estándar de 3,50 m para calles de 15,00 m de sección.

Igualmente, los perfiles longitudinales de las calles deben estar formados por el menor número posible de segmentos con cambio de pendiente y conformar, en lo posible, perfiles con cierta concavidad.

Todas las ordenanzas zonales incorporarán el deber de armonización de las edificaciones con el lugar y las construcciones vecinas, así como la exclusión de terminaciones vistas con materiales de tipo semiacabado.

B.2. Transporte público.

Dada la dimensión de la localidad no cabe plantear un sistema de transporte público (excepto taxis o autobuses con salida y llegada desde otra ciudad –normalmente Orihuela–).

No obstante, el tratamiento previsto para la CN-340 y el Camino de la Sierra, con vías de servicio laterales, y las secciones propuestas para las vías de ronda, permitirán una buena acomodación de paradas interurbanas de estos medios de transporte.

B.3. Equipamientos y dotaciones públicas.

El objetivo esencial es el de seguir manteniendo el servicio educativo sin déficits, lo que garantizarán las reservas docentes previstas en los nuevos sectores de planeamiento [el SUZP-R4, ordenado pormenorizadamente, la superficie docente reservada, de 15.902 m<sup>2</sup> es muy superior a la exigible, 6.374,83 m<sup>2</sup>; y más aún se impone para los sectores no pormenorizados, SUZD-R1 y SUZD-R2, en donde habrán de ser, respectivamente, de 17.000 m<sup>2</sup> y de 15.000 m<sup>2</sup> en lugar de 7.516 m<sup>2</sup> y 6.044 m<sup>2</sup>, respectivamente, en función de las reservas previstas en el ROGTU].

Para las restantes dotaciones públicas esperables dichos sectores (y los previstos en el Plan General 1985) suministrarán asimismo reservas suficientes de carácter local (como una piscina cubierta ya prevista en el sector SUZP-R1).

Para las dotaciones supralocales (partiendo de la población teórica a final de Plan) el Ayuntamiento de Redován debe articularse con los colindantes: Orihuela y Callosa en especial. Por otra parte la enajenación de elementos del Patrimonio municipal del suelo permitirá, en su caso, hacer frente a la creación de alguna dotación supralocal si fuere necesaria.

B.4. Acceso a la vivienda.

Los objetivos de la política de vivienda que se concluyen del estudio de demanda formalizado como anexo a la Memoria, dada la índole de la misma y la situación actual equilibrada de Redován, son los de mantener el equilibrio presente de modo que cualquier incorporación al proceso urbano de suelo urbanizable conlleve una reserva de edificabilidad residencial lucrativa adscrita a regímenes de protección pública, sin perjuicio de poder acogerse voluntariamente los promotores a esta modalidad de edificación.

Este porcentaje será, como mínimo del seis por ciento (6,00 %) del total de la edificabilidad residencial, sin perjuicio de las variaciones al alza que se necesiten para generar, en lo posible, manzanas completas con esta calificación.

Por otra parte, en el suelo urbano, cualquier sustitución de usos industriales por usos residenciales se deberá adscribir a la edificación de viviendas acogidas a protección pública.

C. Directrices relativas a la ordenación.

C.1. Criterios y fines de la clasificación y calificación del suelo.

En el núcleo central de la localidad los criterios y fines de la clasificación y calificación son:

1º. Mantener básicamente, las clasificaciones y calificaciones del suelo derivadas del Plan General de 1985, bien por su grado de colmatación, bien por su ejecución avanzada, bien por su pertinencia.

En particular se mantiene el tratamiento del parque urbano en el borde nordeste de la localidad.

2º. Regenerar, conforme por otra parte con la exigencia de la autoridad medioambiental, la zona noroeste del núcleo actualmente muy degradada por la instalación de actividades molestas, insalubres e incluso peligrosas, adoptando una calificación residencial de baja densidad que incentive la salida de aquéllas.

3º. Prever un nuevo ensanche homólogo con el que se ha realizado exitosamente mediante el sector SUZE-B4 al suroeste de la población.

4º. Rematar definitivamente el borde sureste con el planeamiento pormenorizado de los sectores SUZP-R1 (anterior B-6) y SUZP-R2 (anterior B-3).

5º. Mejorar la ordenación o completarla en los sectores de las Vagonetas y del cementerio, mal definidos en el Plan General 1985.

En el núcleo de San Carlos los criterios y fines son:

1º. Dar forma urbana al núcleo hoy existente, sin ningún carácter por su formación como núcleo de carretera disperso con instalaciones de tipo industrial y sin ninguna personalidad.

2º. Dada la nueva función que está adquiriendo la antigua carretera nacional 340 entre Cox-Callosa y Orihuela casco, ordenar el espacio industrial existente al oeste de la misma y crear unos desarrollos residenciales capaces de satisfacer la demanda con unos módulos muy superiores en calidad a la que se propone en los municipios adyacentes.

En el suelo no urbanizable los criterios y fines son:

1º. Proteger aún más la Sierra de Callosa de cualquier agresión.

2º. Restringir la ocupación del suelo no urbanizable al aumentar la oferta urbana en los nuevos sectores y controlar los usos del mismo de manera más rigurosa.

3º. Excluir, prácticamente, de cualquier uso edificatorio el suelo situado al sur del término, afectado por el riesgo de inundación 2.

C.2. Condiciones objetivas de clasificación de nuevos suelos urbanizables.

Las posibilidades de clasificación de nuevos suelos urbanizables respecto a los propuestos en el Plan se limita a los señalados en el epígrafe A.1.5. anterior, es decir, las áreas situadas entre el camino de la Escorrata y la carretera de Orihuela (previo estudio de inundabilidad) que completan el anillo externo al sector SUZE-B4, prolongando el sector SUZP-R1; y las situadas en San Carlos entre el sector SUZP-R2, la autopista, la CN-340 y el núcleo de San Carlos.

C.3. Criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento en suelo urbano.

C.3.1. Por lo que respecta a la modificación de la intensidad de uso establecida en edificación con tipología de manzana cerrada (altura y fondo edificable), elemento de la ordenación estructural, únicamente podrán modificarse en los supuestos de planeamiento de mejora con las siguientes condiciones:

1º. Solamente podrá formularse en la zona A-2 Ampliación de casco y la ordenación tendrá que englobar a una manzana completa como mínimo, manteniendo los mismos criterios de altura y fondo en todas sus fachadas.

2º. La relación ancho de calle/altura de la edificación habrá de mantenerse igual o superior que la establecida inicialmente por el Plan en la manzana.

3º. La edificabilidad resultante en plantas superiores a la baja deberá ser igual o inferior a la preexistente en dichas plantas.

4º. La altura máxima no podrá exceder de cuatro (4) plantas, es decir de baja y tres más (PB + 3), y trece metros (13,00 m).

C.3.2. El incremento de la edificabilidad neta en las zonas planeadas con edificación en tipologías basadas en el bloque exento o adosado, solamente podrá darse en el marco de una modificación general para todos los sectores y zonas del término, evitando cualquier discriminación entre los mismos.

C.3.3. Se podrán formular estudios de detalle para el reajuste de rasantes en todo el suelo urbano y urbanizable.

C.3.4. Se podrán formular estudios de detalle para ordenar volúmenes, creando incluso nuevos viales, en todas

las áreas de uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (RUBA y RMBA) y de uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (RMBE) manteniendo las alturas y edificabilidades máximas previstas en el Plan. En la zona de manzana cerrada A-2 podrán abrirse calles peatonales siempre que su sección no sea inferior a 10,00 m y las viviendas que tengan fachada a las mismas la tuvieren también a las alineaciones exteriores de la manzana, en otro caso deberán respetar lo indicado en el epígrafe C.3.1.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I

##### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las normas urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas, que forman parte con eficacia normativa del Plan General de Redován, instrumento de ordenación integral de su término municipal, son de aplicación en la totalidad de éste, con las modalidades que se establecen en ellas según las diferentes clasificaciones y calificaciones del suelo determinadas en los restantes documentos del Plan General con, asimismo, eficacia normativa y en especial los planos de ordenación estructural y pormenorizada y las fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 2º.- Alcance de las normas urbanísticas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes normas urbanísticas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación en tanto no se promulgue el Código autonómico que refunda las normas con rango de ley vigentes en la Comunidad en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana (LUV); la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), en lo que respecta al régimen transitorio de los planes formulados antes de la entrada en vigor de la LUV; su Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPCV), de 15 de diciembre de 1998; el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, de 26 de abril de 1999 (RZCV); la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, del suelo no urbanizable (LSNU); y la 4/2004, de 30 de junio, de la Generalidad Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje Ambiental (LOT) y sus respectivas modificaciones por las leyes posteriores de acompañamiento a los presupuestos.

En lo que atañe a la regulación nacional, de aplicación plena, básica o supletoria, la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), de 13 de abril de 1998; y los artículos no derogados por ella de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1.992 (TRLR92); el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (TRLR76) y sus Reglamentos urbanísticos, en lo no afectado por la entrada en vigor de aquéllas.

Finalmente, en aplicación de la jerarquía del planeamiento territorial, los Planes de Acción de Territorial que inciden sobre el término municipal, especialmente, el Plan de Acción Territorial de riesgos de inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Igualmente, las Normas Urbanísticas reflejan tanto las afecciones de las infraestructuras territoriales como las derivadas de los elementos naturales del territorio y del patrimonio histórico nacidas de las regulaciones sectoriales nacionales y de la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, tal como impone el artículo 52.3 del RPCV en las Normas «no se contendrán aspectos regulados por las legislaciones específicas, bastando realizar una remisión a las mismas».

En particular, se remite en todo lo que se refiera a la construcción a la normativa antisismo a la Norma de Construcción Sismorresistente Española NCSE-02, aprobado por Real Decreto 997/2002 de 27-09-2002, dada la incidencia que tiene en el tramo final del Segura, en donde Redován



tiene una aceleración básica ab de 0,16 (y un coeficiente de contribución sísmica de 1,0), de los más altos de España.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación urbanística de la Comunidad Valenciana (RZCV).

En particular, tal como señala el artículo 7º, Modos de aplicación, del RZCV, la determinación de la normativa aplicable corresponde a la modalidad b) del mismo, es decir, en lugar de la remisión directa a una de las zonas tipo definidas en él, la adición de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias.

Artículo 4º.- Vigencia y efectos.

1. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de los cambios en sus determinaciones que se deriven de las modificaciones tramitadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 de la LUV y artículos conexos (especialmente los 72, 73 y 74 de la misma); y los efectos de su aprobación son los establecidos en los artículos 107 a 11 de la LUV.

2. No se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones que se deriven de mediciones topográficas contrastadas de manzanas, unidades de ejecución, o sectores, respecto de las especificadas en él, aparecidas en el replanteo exacto de los mismos con ocasión de su ejecución material o, incluso, en la formulación de los instrumentos de equidistribución que correspondiere.

3. No obstante su vigencia indefinida el Plan General podrá ser revisado cuando los órganos urbanísticos consideraren con arreglo a las formalidades exigidas por la legislación urbanística necesaria la elección de otro modelo de ordenación por la aparición de circunstancias sobrevenidas que modificaren las bases de ordenación establecidas en él, tanto demográficas o económicas, como estratégicas en función de la inserción de Redován en el sistema de asentamientos urbanos de la comarca, o por el agotamiento de la capacidad del propio Plan.

Artículo 5º.- Documentación y criterios de aplicación de las determinaciones del Plan General.

El Plan General, como impone el artículo 64 de la LUV, consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

A. Parte sin eficacia normativa:

- a. Memoria informativa.
- b. Planos.
- c. Memoria justificativa.

Los exponendos de la Memoria justificativa permiten insertar las determinaciones del Plan en un marco coherente y discriminar eventuales interpretaciones extemporáneas de la documentación normativa. Además contiene por exigencia del artículo 50.C del RPCV el cálculo del aprovechamiento tipo.

Independientemente de la documentación indicada, el Plan se apoya en un Estudio de impacto ambiental, como capítulo independiente de la Memoria justificativa, cuya Declaración, eventualmente, podrá generar preceptos con eficacia normativa.

B. Parte con eficacia normativa:

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

Al definir los elementos básicos de la evolución urbana y la ocupación del territorio con vocación de permanencia acotan los extremos dentro de los cuales pueden admitirse las eventuales modificaciones del Plan.

b. Normas Urbanísticas.

Al formalizar en términos jurídicos la ordenación urbanística propuesta por el Plan General, en la eventualidad de detectarse cualquier contradicción con las determinaciones de otros documentos con eficacia normativa, su contenido prevalecerá sobre los mismos, salvo en lo que respecta a los datos numéricos de las fichas de planeamiento de los correspondientes ámbitos de desarrollo pormenorizado y a la delimitación gráfica de los planos de ordenación.

Las Normas incluyen las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de reparto pormenorizado en el Plan.

c. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

e. Planos de ordenación.

En caso de disparidad entre planos que regulen la misma área, con distintas escalas, prevalecerán los de escala de menor denominador (mayor escala) sobre los de mayor denominador así como las determinaciones gráficas sobre los textos.

Artículo 6º.- Ordenanzas municipales.

Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no fueren definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo se regulan mediante las oportunas ordenanzas municipales de la edificación de aprobación municipal, en los términos contenidos en el artículo 42 de la LUV.

Artículo 7º.- Instrumentos de desarrollo del Plan General.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General se instrumenta mediante la aplicación directa de las mismas en el suelo urbano consolidado y mediante las figuras de planeamiento, programación y gestión previstas en la legislación urbanística valenciana para las áreas incluidas en unidades de ejecución, en sectores con ordenación pormenorizada, y en sectores simplemente delimitados.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8º.- Contenido del Derecho de Propiedad.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que propone para la totalidad del suelo del municipio dentro del marco establecido por la legislación urbanística nacional y autonómica, incardinadas en los enunciados de los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española.

En particular, la ordenación urbanística del uso de los terrenos no confiere otros derechos indemnizatorios, que los definidos por las Leyes (Título II de la LRSV y artículo 33 de la LUV) y se basa en el principio de la participación pública en las plusvalías generadas por la actividad urbanística y en el de la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la misma.

Artículo 9º.- Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Redován en tres clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los correspondientes planos de «Clasificación del Suelo».

Esta clasificación determina el estatuto de básico de la propiedad en cada clase de suelo, sin perjuicio de las modalidades que presentan las diversas categorías previstas en cada una de ellas, con los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les fueren de aplicación según se expresa en las oportunas regulaciones específicas.

Según la situación actual de los terrenos y la edificación y la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio prevista por el Plan General se distinguen las siguientes clases y categorías de suelo:

a. Suelo no urbanizable.

Tal como expresa el artículo 9º (modificado) de la LRSV la forman los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1º. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2º. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter

territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

El Plan General distingue tres categorías de suelo no urbanizable según sus condiciones objetivas y tipo de limitaciones o servidumbres derivadas de la normativa sectorial, que son:

Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras SNU/I.

Suelo no urbanizable de especial protección SNU/P.

Suelo no urbanizable rústico común SNU/C.

La delimitación de las diversas categorías y entre esta clase de suelo y las restantes se recoge en los correspondientes planos, en particular el de Clasificación y calificación global del suelo, sin perjuicio de aparecer, parcialmente al menos, en los que definen las restantes clases de suelo. Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo I del Título IV.

b. Suelo urbano.

Comprende el suelo ya transformado por contar con los servicios urbanísticos adecuados y aquellos otros suelos que se encuentran en áreas incluidas en ámbitos parcialmente transformados por el proceso urbano pero que carecen de urbanización consolidada. En esta clase se integran las unidades de ejecución de los sectores de suelo urbanizable cuando culminan su gestión.

El Plan General atendiendo a las circunstancias señaladas distingue tres categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado: Abarca las áreas de suelo urbano plenamente ordenadas en las que no es preciso ningún tipo de instrumento de equidistribución para culminar su edificación.

Las parcelas constituyen, individualizadamente, sendas áreas de reparto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 55.2.c de la LUV, si bien eventualmente podrán formularse actuaciones aisladas para completar su urbanización.

Suelo urbano con gestión diferida: Comprende las áreas de suelo urbano no consolidado que precisan para su gestión formular sendos instrumentos de equidistribución, normalmente –salvo iniciativa pública– incardinados en los preceptivos Programas de actuación integrada, antes de proceder a la edificación.

Todas las unidades de ejecución contempladas en el Plan General disponen de planeamiento pormenorizado por lo que no es precisa la formulación de ninguna figura de planeamiento, sin perjuicio de que los oportunos Programas puedan acompañarse de planes de reforma interior de mejora de las mismas.

Suelo urbanizable con planeamiento en ejecución: El Plan General incorpora prácticamente sin modificaciones tres sectores delimitados en el Plan General que se revisa y que no solo han alcanzado la aprobación definitiva del planeamiento parcial correspondiente sino que también tienen aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación, estando la ejecución (y edificación) de alguno de ellos virtualmente concluida.

Aunque realmente forman parte ya del suelo urbano (puesto que al haberse aprobado definitivamente la reparcelación se encuentran las fincas resultantes vinculadas a garantizar las cargas de urbanización pendientes) se mantiene la terminología de suelo urbanizable meramente por la comodidad de la expresión y la facilidad de identificación de los sectores correspondientes cuya gestión comenzó cuando eran parte, obviamente, de esta última clase de suelo.

Finalmente, se incluye en esta clase de suelo urbano una porción del Monte de utilidad pública de propiedad municipal, muy arbolada, no incluida en el LIC «Sierra de Callosa del Segura» y calificada en el Plan que se revisa como Parque público, para conformar definitivamente junto a otra porción del mismo, adscrita a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado, un gran parque público.

La delimitación de estas categorías de suelo urbano consta en la mayor parte de los planos de ordenación, en especial en queda fijada en los planos de «Clasificación y calificación global del suelo» y «Gestión urbanística, áreas de reparto y unidades de ejecución». Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo III del Título IV.

b. Suelo urbanizable.

Tal como señalan la LRSV y la LUV (artículo 12), es aquel que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable y, por considerarse incorporable al proceso de urbanización, en principio, podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan General para integrarlo en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

El Plan distingue dos categorías (sin perjuicio de mantener la denominación de urbanizable para los sectores en ejecución una vez aprobada la equidistribución):

Suelo urbanizable pormenorizado: Lo forman aquellos terrenos cuya ordenación pormenorizada se desarrolla en el Plan General, coherentemente con lo dispuesto en el artículo 62 de la LUV. Así pues las iniciativas de programación de los mismos o en su caso de unidades de ejecución contenidas en ellos no precisa el amparo de ningún otro instrumento de planeamiento, sin perjuicio de eventuales planes parciales de mejora.

Suelo urbanizable delimitado: Son los sectores delimitados por el Plan General para la aplicación del estatuto definido en los artículos 15 y 16 de la LRSV, de modo que las iniciativas de programación deben, salvo modificaciones del Plan, ajustarse a sus respectivos ámbitos y secuencias.

Dada la reducida extensión del término municipal (9,46 km<sup>2</sup>) el Plan General no prevé suelo urbanizable sin delimitar.

La delimitación de estas categorías de suelo urbanizable consta en la mayor parte de los planos de ordenación, y especial queda fijada en los planos de «Clasificación y calificación global del suelo» y «Gestión urbanística, áreas de reparto y unidades de ejecución». Su régimen particular se desarrolla en el Capítulo II del Título IV.

Artículo 10º. Calificación del suelo.

Sobre la clasificación del suelo indicada en el artículo anterior el Plan superpone en los suelos urbanos y urbanizables la calificación del mismo, mediante la asignación de usos globales y, en su caso, pormenorizados.

Los usos globales son los determinados en el RZCV (artículos 74 a 77), residencial, industrial, y terciario.

La definición de los usos pormenorizados, en desarrollo de la citada división se contempla en el capítulo I del Título III siguiente.

En suelo no urbanizable el Plan determina los parámetros para la edificación permitida, en los supuestos admisibles, y el régimen general de usos del suelo para la efectiva protección de sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos, u otros, con observación de las limitaciones contenidas en la LSNU.

Artículo 11º. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En los términos señalados en los artículos 17 de la LRSV, y 136.2 del TRLS92, podrán otorgarse licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

En particular, no cabrá ninguna autorización de obras ni usos provisionales sobre los terrenos en los que la documentación del Plan General hubiere previsto cualquier tipo de viario o los hubiere calificado para cualquier uso dotacional.

Artículo 12º. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes y el planeamiento en ejecución.

Las edificaciones existentes, tal como indican los artículos 27, 28, 29, 30 y 67.3 de la LUV, tendrán el régimen específico que resulta de los epígrafes siguientes:

a. Edificaciones que se ajustan a las prescripciones del Plan General.

Se aplica plenamente el Plan y será viable cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación compatible con él, de modo que la preceptiva licencia de obras o de actividades se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa. A estos efectos la ocupación de los chaflanes previstos no se entenderá ocupación de viario por los edificios preexistentes.

b. Edificaciones e instalaciones que ocupan suelos calificados como dotacionales públicos, espacios libres y viarios.

No cabrán en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles, todo ello con las restricciones que señala el artículo 184 del RPCV.

Excepcionalmente, cuando no estuviere prevista por el Ayuntamiento de Redován la expropiación o demolición de la finca con estas circunstancias en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiere realizarlas, podrán admitirse estrictamente obras parciales y circunstanciales de consolidación.

c. Edificaciones e instalaciones que constituyeren infracciones urbanísticas.

En tanto se estuviere en el plazo legal, el Ayuntamiento actuará con arreglo a lo dispuesto en la normativa urbanística para reaccionar frente a la infracción (artículos 219 a 255 de la LUV y 184 a 188 del TRLS76 y concordantes de su Reglamento de disciplina urbanística).

Transcurrido dicho plazo los edificios con esta circunstancia tendrán el régimen fijado en los restantes epígrafes de este artículo para las edificaciones no compatibles plenamente con el Plan General.

d. Edificaciones situadas en suelos urbanos o urbanizables no compatibles plenamente con el Plan y no afectadas por viales (excepto chaflanes), dotaciones o espacios libres públicos.

Se admiten en ellas las obras de reforma o mejora siempre que no supusieren ningún caso incremento del volumen o superficie edificable.

e. Edificaciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable no compatibles plenamente con el Plan y no afectadas por viales.

En las viviendas familiares, se aplica el régimen especificado en el epígrafe anterior.

En el supuesto de otros usos no directamente vinculados con la producción agrícola o ganadera de la finca en que se enclavaren, no se admitirán (sin perjuicio de nuevas autorizaciones tramitadas ante los organismos competentes) obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles, todo ello con los límites que impone el artículo 184 RPCV.

f. Planeamiento de desarrollo en ejecución.

Los tres planes parciales de desarrollo del anterior Plan General en ejecución la culminarán con arreglo a sus propias determinaciones sin perjuicio de la eventual rectificación material de alguna de sus alineaciones en los bordes de contacto con los nuevos sectores, en cuyo caso si se diere, se mantendrá la edificabilidad que constare en la reparcelación sin variaciones al ajustarse aquéllas.

### TÍTULO III

### CONDICIONES GENERALES DE USOS Y TIPOLOGÍAS

#### CAPÍTULO I: USOS

Artículo 13º.- Usos globales.

El Plan General adopta las definiciones de usos globales contenidas en los artículos 74 a 77 del RZCV, de modo que se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

El uso global residencial incluye las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo (artículo 75 RZCV).

El uso industrial abarca todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales (artículo 76 RZCV).

El uso terciario incluye todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares (artículo 77 RZCV). Como uso particular terciario se tienen los dotacionales públicos.

Artículo 14º. Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados concretan los usos globales que desarrollan en función de intensidades, características particulares y modalidades de cada zona.

El uso global de una zona se particulariza, pues, en usos pormenorizados que concuerdan predominantemente con él aunque cabe la presencia de otros usos pormenorizados compatibles o complementarios con los predominantes.

Artículo 15º. Usos pormenorizados residenciales.

1. Los usos pormenorizados residenciales desarrollan el uso global residencial, referido al alojamiento estable de personas, normalmente con una vinculación personal entre sí y en un solo recinto común. Se configuran del modo siguiente.

a. Residencial unitario (RU).

Se da cuando el uso residencial se desarrolla en una sola vivienda por finca, resultando un solo edificio por parcela.

b. Residencial múltiple (RM).

Resulta de la agrupación de dos o más viviendas en un solo edificio, con elementos comunes de circulación y de otros servicios.

El Plan subdivide este uso pormenorizado en dos categorías, la primera (RM1) cuando las viviendas agrupadas son aptas por sus dimensiones para la estancia prolongada de familias pluripersonales (superficies mínimas no inferiores a 30 m<sup>2</sup> útiles, para un dormitorio); y la segunda (RM<sup>2</sup>), cuando no se dedican a residencia principal o por sus dimensiones es adecuado exclusivamente para la residencia fija de una o dos personas (vivienda-apartamento de superficie comprendida entre 24 y 30 m<sup>2</sup> útiles).

2. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Las condiciones de la vivienda y de los edificios de vivienda son los establecidos por la Orden de 22 de abril de 1991, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD/91). Las variaciones de dicha normativa se aplicarán inmediatamente a su entrada en vigor.

3. Usos complementarios.

Se consideran usos complementarios al residencial los despachos profesionales siempre que en ellos no trabajen simultáneamente más de tres personas, y la superficie útil ocupada no supere el 50% de la total de la vivienda. Igualmente los talleres domésticos con las mismas limitaciones cuando se trate de viviendas RU.

Asimismo, en planta baja o sótano es uso complementario el de garaje-estacionamiento, en cuyo caso tendrá que cumplir los parámetros exigidos por las HD/91 en su artículo 3.1 para los aparcamientos.

Artículo 16º.- Usos pormenorizados industriales.

1. Los usos pormenorizados industriales se subdividen en los siguientes:

a. Producción industrial (IP).

La actividad consiste en la obtención, elaboración y transformación de productos mediante procesos industriales.

b. Almacenamiento y distribución mayorista (IA).

La actividad básica es el depósito de bienes y productos, las operaciones logísticas con los mismos y su distribución a otras empresas, sin perjuicio de actividades complementarias tales como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.

c. Talleres de reparación (IT).

Reparación de máquinas y objetos en general, con cierta orientación hacia particulares y empresas minoristas.

d. Talleres artesanales (IA).

Actividades ligadas a técnicas pre o extraindustriales en las que el valor añadido se produce por la habilidad específica del operario.

2. Se distinguen cuatro situaciones:

1ª. Edificio situado en polígono industrial con un solo usuario.

2ª. Agrupación industrial o edificio en polígono industrial que integra varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales con elementos comunes.

3ª. Locales destinados a pequeña industria y talleres de servicio en zonas no industriales, con superficie útil total no superior a 600,00 m<sup>2</sup>.

4ª. Talleres domésticos, en donde la actividad la realiza el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus dependencias.



3. Se admiten como usos complementarios del industrial los de las oficinas de la actividad, así como en las situaciones 1ª y 2ª, los de vivienda del guarda o del titular.

4. Condiciones de los edificios y locales industriales.

a. No se admiten usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. En este supuesto su superficie no podrá exceder de 150,00 m<sup>2</sup> útiles y deberán tener resuelto el aparcamiento de carga y descarga. Tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que se incluyan en un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

b. Los talleres domésticos observarán las condiciones propias de la vivienda correspondiente.

c. Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

d. Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> útiles.

e. En todo caso las industrias situadas en zonas de uso global residencial deberán tener resuelto el aislamiento frente al ruido de manera que durante el día el nivel sonoro transmitido a las viviendas más próximas y, en especial, las situadas en el mismo edificio no sea superior a 30 dBA y desde las 22 a las 8 horas no exceda de 20 dBA.

f. Los locales industriales situados en zonas de uso global residencial cuya superficie útil exceda de 200,00 m<sup>2</sup> necesitarán dar fachada a una calle de al menos 12,00 de anchura.

Artículo 17º.- Usos pormenorizados terciarios hoteleros y residencial colectivo.

1. Corresponde a los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

2. Como usos complementarios al hotelero y al residencial colectivo, se admite el resto de usos terciarios, además de la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Igualmente se entiende complementario el uso de garaje.

3. Condiciones de los edificios.

a. Son de aplicación las normas sectoriales de la actividad hotelera, de apartamentos hoteleros y campista y, en su caso, las de bienestar social.

b. Con independencia de las mismas, dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil. En los sectores cuya tipología sea la de manzana compacta y cerrada, el estacionamiento éste podrá situarse en parcela distinta siempre que no diste más de 200 m del edificio. Los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas simplemente deberán contar con 2 plazas de estacionamiento.

4. Los campamentos de turismo que se regularán por su normativa sectorial y los escolares, científicos y análogos podrán admitirse en el suelo no urbanizable.

Artículo 18º. Usos pormenorizados terciarios comerciales.

1. Corresponde a las actividades de venta al por menor o detall, a la prestación de servicios a particulares no profesionales no incluíbles en el uso terciario de oficina, a las lúdicas comerciales, a las de restauración y hostelería, así como las actividades de preparación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2. Se distinguen tres clases de usos y establecimientos comerciales:

a. Comercial propiamente dicho.

b. Servicios: personales, restauración y hostelería.

c. Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.

3. Comercio propiamente dicho.

a. Es de aplicación la normativa sectorial de la Comunidad Valenciana (Ley 8/86 de Ordenación del comercio y superficies comerciales y Decreto 256/1994, sobre autoriza-

ción administrativa de las grandes superficies de venta al detalle), que exige la doble licencia (municipal y autonómica) a los establecimientos cuya superficie dedicada a la venta es igual o superior a 600 m<sup>2</sup>.

Atendiendo a las mismas, se distinguen tres tipos:

Pequeño comercio: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta sea menor a 100,00 m<sup>2</sup>.

Mediano comercio: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta esté comprendida entre 100,00 y 600,00 m<sup>2</sup>.

Grandes superficies comerciales: cuando la dimensión de la superficie dedicada a la venta sea mayor o igual a 600,00 m<sup>2</sup>.

Se entenderá, a estos efectos, por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales puede acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos (artículo 2.3 del Decreto 256/94).

No se incluyen en ella las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b. El Plan General establece las siguientes categorías:

- Establecimiento individual. Actividad de carácter minorista en establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>) de superficie dedicada a la venta.

Establecimiento colectivo o Agrupación comercial. Conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que hubieren sido proyectados conjuntamente o que estuvieren relacionados por elementos comunes cuya utilización compartan, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente. En el supuesto de exceder la superficie dedicada a la venta superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>), se entenderá incluida en la categoría siguiente.

Gran superficie comercial. Establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista cuando alcancen una superficie dedicada a la venta igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>).

c. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en las grandes superficies, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda.

d. Los establecimientos comerciales, sólo podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, siempre que cumplan, además de las condiciones derivadas del régimen urbanístico de los respectivos suelos, las siguientes:

1ª. Los establecimientos individuales y colectivos cuya superficie dedicada a la venta exceda de 100,00 m<sup>2</sup> sin superar los 200,00 m<sup>2</sup> necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 10,00 m.

2ª. Los establecimientos individuales y colectivos cuya superficie dedicada a la venta exceda de 200,00 m<sup>2</sup> sin superar los 400,00 m<sup>2</sup> necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 12,00 m.

3ª. Los establecimientos individuales y colectivos cuya superficie dedicada a la venta exceda de 400,00 m<sup>2</sup> sin superar los 600,00 m<sup>2</sup> necesitarán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 15,00 m.

4ª. Las grandes superficies comerciales solamente podrán instalarse en zonas cuya tipología no sea la de manzana compacta o cerrada, y deberán dar fachada al menos a una calle de anchura igual o superior a 20,00 m.

e. Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en ese caso con vestíbulo

separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

f. En los establecimientos comerciales cuya superficie dedicada a la venta excediere de 200,00 m<sup>2</sup> el acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

g. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales de más de 200,00 m<sup>2</sup> de superficie dedicada a la venta será de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de superficie de venta.

h. Las grandes superficies requerirán, previamente al otorgamiento de licencia municipal, la autorización específica de la Consejería competente en materia de comercio interior, a que se refiere el Decreto 256/1994 del Gobierno Valenciano sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

Los instrumentos de ordenación urbanística cuyos usos admisibles ofrezcan la posibilidad de implantación de un establecimiento comercial de las características indicadas en el párrafo anterior, serán objeto de informe por la Conselleria mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos.

i. Las instalaciones de abastecimiento de combustible no podrán situarse en zonas con tipología de manzana compacta y en el suelo urbano o urbanizable gestionado deberán dar frente a calles de al menos 20,00 m de anchura.

En suelo no urbanizable podrán situarse con frente a carreteras nacionales.

En cualquier caso los retranqueos que guarden a los linderos habrán de ser 15,00 m como mínimo.

4. Servicios: personales, restauración y hostelería.

a. Es de aplicación la normativa sobre locales de pública concurrencia (Ley valenciana 2/1991, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, el Decreto 151/1994 que la desarrolla y el Real Decreto 2816/1982, por el que aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas) además de la legislación sobre Actividades clasificadas.

b. Son aplicables las mismas restricciones contempladas en el epígrafe anterior, apartado d, para la actividad comercial propiamente dicha, sustituyendo a todos los efectos la superficie dedicada a la venta por la superficie destinada al uso del público.

c. En cualquier caso, tanto los bares, cafeterías, etc., como los restaurantes deberán de disponer de servicios higiénicos independientes para ambos sexos, separados de las salas de uso público por un vestíbulo de aislamiento que podrá ser común. La dotación mínima será de un lavabo, un inodoro y dos urinarios para uso masculino y de un lavabo y dos inodoros para uso femenino por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil de local de acceso al público. Al menos uno de los inodoros previstos para cada sexo cumplirá la normativa de supresión de barreras arquitectónicas para discapacitados.

Los establecimientos existentes en la actualidad podrán seguir manteniéndose e incluso podrán transmitirse las licencias de actividades pero no podrán incrementar la superficie destinada al uso público salvo que se adecuren a las condiciones anteriores. Una vez interrumpido el tracto, para la reanudación de la actividad el local habrá de adecuarse a las indicadas dotaciones.

5. Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.

a. Igualmente es de aplicación la normativa sobre locales de pública concurrencia (Ley valenciana 2/1991, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, el Decreto 151/1994 que la desarrolla y el Real Decreto 2816/1982, por el que aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas) además de la legislación sobre Actividades clasificadas.

b. También son aplicables las mismas restricciones contempladas en el epígrafe 3 anterior, apartado d, para la actividad comercial propiamente dicha, sustituyendo a todos los efectos la superficie dedicada a la venta por la superficie destinada al público. Las dotaciones de servicios higiénicos indicadas en el epígrafe 4.c anterior son igualmente aplicables a estos usos.

c. En cualquier caso no se permite este uso específico en edificios con uso de residencial.

Los existentes en la actualidad podrán seguir manteniéndose e incluso podrán transmitirse las licencias de actividades pero no podrán incrementar la superficie destinada al uso público. Asimismo, una vez interrumpido el tracto, para la reanudación de la actividad el local habrá de adecuarse a las indicadas dotaciones.

Artículo 19º. Uso terciario de oficinas.

1. Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de asesoramiento, gestión, etc., y similares de «cuello blanco».

Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones, así como las de las cualquier asociación (religiosa, partidaria, sindical, etc.), y los despachos profesionales que excedieren de lo compatible con el uso residencial (especialmente los sanitarios).

2. Cuando en una edificación coincidiera el uso de oficinas con el uso residencial, se necesitará un acceso y ascensor independiente del de las viviendas cuando se sitúen aquéllas en plantas superiores a la primera.

3. Las condiciones de edificabilidad serán como mínimo las exigidas para el uso residencial, excepto en lo que respecta a las condiciones de iluminación y ventilación directa de dependencias que podrán reducirse cuando los sistemas de climatización lo garanticen.

4. Los servicios sanitarios serán los que se deduzcan de las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo y como mínimo de 1 inodoro y 1 lavabo por cada 50,00 m<sup>2</sup> o fracción.

5. La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario de oficinas, salvo las que se sitúen en la zona del Casco tradicional.

Artículo 20º. Uso terciario de aparcamientos públicos.

Se aplicará a los aparcamientos públicos, salvo mayores exigencias derivadas de las normativas específicas contra incendios y de locales de pública concurrencia, etc., las contenidas en el artículo 3.1 de las HD/91 con las siguientes salvedades:

a. La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas será en todos los casos como mínimo de 4,00 m.

b. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3,50 m y un radio mínimo de giro en el eje de 7,00 m

c. Las calles interiores permitirán radios de giro mínimos en el eje de 5,00 m.

d. Las plazas de aparcamiento tendrán como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 2,40 m para turismos.

Artículo 21º. Uso terciario dotacional.

1. Los usos dotacionales pueden ser titularidad pública y privada.

2. Son de aplicación las normativas sectoriales propias de cada una de ellos y, supletoriamente, las regulaciones de los usos terciarios transcritas en los artículos anteriores.

3. En las zonas de manzana cerrada (Casco antiguo/núcleo tradicional y de Ampliación de casco) la tipología edificatoria y los parámetros de la misma serán los de la manzana en que se encuentren.

3. En las zonas de tipología no cerrada, la edificabilidad neta por solar será, en defecto de regulación específica por el instrumento de planeamiento correspondiente, de 1,00 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> solar, salvo en lo que atañe a los espacios libres cuya ocupación estará limitada a un máximo del 2 por 100 de su superficie neta. Los retranqueos serán, como mínimo de cinco metros (5,00 m) a cualquier lindero.

4 El uso dotacional mortuario solamente podrá situarse en el cementerio (PTD) o en zonas industriales, en cuyo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los tanatorios sin crematorio cumplirán las condiciones generales de la zona industrial en donde se ubiquen.

b. Los tanatorios con crematorio o los crematorios independientes deberán ocupar manzanas completas no colindantes o enfrentadas a ninguna manzana de uso residencial, en las que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de su superficie esté destinada a jardín, de titularidad privada, plantado con árboles de buen porte en un porcentaje superior a la mitad de su superficie.

#### CAPÍTULO II: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

##### Artículo 22º.- Tipologías residenciales.

1. El Plan General prevé la existencia de las siguientes:

a. Residencial Manzana cerrada (RMC).

Definida en el artículo 69 del RZCV como aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central –que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana, corresponde al tipo edificatorio normal en las zonas centrales de la localidad.

Debido al parcelario propio de dichas zonas, esta tipología puede converger, cuando los fondos de las parcelas son inferiores a 20,00 m (fondo edificable normal según el Plan) con la tipología Residencial Manzana compacta, si bien en las presentes Normas no se contempla esta última con entidad suficiente para separarla de la Manzana cerrada.

Coincide prácticamente con las tipologías denominadas en el Plan General que se revisa MD, Manzana cerrada densa y MPL, Manzana cerrada con patio de lucas.

b. Residencial unitario bloque exento (RUBE).

Tipología que agrupa las variedades de la vivienda unifamiliar aislada, se denominaba como UA, Unifamiliar aislada en el anterior Plan General.

Es el tipo normal en las construcciones autorizables en el suelo no urbanizable y se prevé también como tipología complementaria de algunos sectores incorporados al proceso urbano.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>útiles) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

c. Residencial múltiple bloque exento (RMBE).

Agrupa a los diversos tipos de edificación residencial abierta (bloque, torre, etc.), normal en la mayor parte de los nuevos sectores.

En el anterior Plan General se diversificaba en los tipos DC, Doble crujía, y BA, bloques abiertos, e incluso en la MX, Mixta.

d. Residencial unitario bloque adosado (RUBA).

Corresponde a desarrollos de viviendas unifamiliares adosadas, sin elementos comunes entre sí, típicos de algunas áreas de borde del núcleo tradicional («casas de pueblo»), en los que puede converger con la tipo Manzana cerrada cuando las dimensiones de la parcelación impiden la construcción sometida a la legislación horizontal. También puede resultar de desarrollos nuevos únicamente diferenciados de la tipología siguiente por la no aplicación de dicha normativa.

En el Plan que se revisa se denominaba UF, Unifamiliar en fila.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>útiles) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

e. Residencial múltiple bloque adosado (RMBA).

Denomina al tipo edificatorio basado en la agrupación de viviendas unifamiliares pero que comparten elementos comunes (piscina, jardines, viario interior, etc.), bajo el régimen de propiedad horizontal (propiedad horizontal tumbada).

En el anterior Plan General se notaba como MF, Multifamiliar en fila.

Cuando las normas de zona impongan la reserva de una plaza de estacionamiento por vivienda, en esta tipología no

computará la superficie de la misma, aunque se sitúe en planta baja, a efectos de la edificabilidad admisible siempre que su superficie útil no exceda de veinticinco metros cuadrados (25,00 m<sup>2</sup>útiles) y tenga la consideración registral de anejo inseparable a la vivienda.

f. Residencial múltiple volumen contenedor (RBVC).

Aunque no establecido directamente por el Plan, este tipo podrá nacer de las transformaciones de tipología que respeten las correspondientes normas particulares de zonas con arreglo a las reglas que se establecen, normalmente a través de la formulación de instrumentos de reforma interior de mejora.

##### Artículo 23º.- Tipologías industriales y terciarias.

1. El Plan General prevé únicamente –sin perjuicio de las compatibilidades del uso en zonas y tipologías residenciales- la existencia de la tipología industrial siguiente:

a. Industrial bloque exento (ITBE).

Corresponde a las edificaciones normales industriales, con retranqueos a fachadas y linderos. Coincide con la denominada en el anterior Plan IN, industrial.

Cualquier desarrollo industrial/terciario nuevo, tanto por la programación de suelo urbanizable delimitado como por la modificación de los planeamientos pormenorizados contenidos en el Plan General deberá adoptar obligadamente esta tipología.

2. Dada la ausencia en el Plan General de sectores y zonas específicamente calificadas con uso global terciario, las edificaciones de uso terciario adoptarán las tipologías de las zonas en donde se autorizaren.

3. Los usos terciarios dotacionales en áreas de edificación exenta también utilizarán esa misma tipología, con las intensidades y retranqueos señalados en el artículo 21.2 anterior.

#### TÍTULO IV

##### NORMAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

#### CAPÍTULO I: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 24º.- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras SNU/I y del dominio público hidráulico SNU/H.

1. Engloba los suelos destinados a infraestructuras, normalmente adscritas a la red estructural, que discurren por el suelo no urbanizable, así como a sus bandas de protección. Tiene el carácter de suelo de especial protección.

2. SNU/I viarias.

Comprende el suelo no urbanizable ocupado por las carreteras que atraviesan el término (autopista A-7; carretera nacional N-340; y las autonómicas CV-900 -anteriormente A-321- de Orihuela a Callosa de Segura; CV-919 -anteriormente A-324-, de Redován a La Campaneta; y muy puntualmente la CV-870 -anteriormente A-414-, de Orihuela a Benferri- y por el ferrocarril Murcia-Alicante, cuyo titular es RENFE. [Recientemente, por Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructura y Planificación de 26-07-2006 (BOE 189 de 9-08-2006) ha sido aprobado el «Estudio Informativo del proyecto de línea de Alta Velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana-Región de Murcia. Tramo Elche-Murcia. Subtramo Elche-Beniel». La D.I.A. lo fue por Resolución de 8-06-2006 (BOE 166 de 13-07-2006). El tramo que atraviesa Redován se superpone al trazado actual, aunque con leve acuerdo curvo en la entrada al término desde el de Callosa del Segura. El trazado de la línea que contenga el proyecto constructivo de la misma se incorporará en su momento a la documentación del Plan General]. A todos los efectos el suelo ocupado por infraestructuras ferroviarias forma parte de la Red estructural/sistema general ferroviario.

2.1. Definición de las áreas incluidas en la categoría SNU/I viarias.

Se consideran pertenecientes a esta categoría, las zonas de dominio público (traza de la carretera o ferrocarril y sus bandas de dominio público), las de servidumbre y de afección en las carreteras y la de protección en la línea férrea.

Así pues, la delimitación será por la línea exterior de la zona de afección en las pertenecientes al Estado (100,00 m



en la autopista, y 50,00 m en la carretera N-340 trazadas a partir de la arista exterior de la explanación), por la línea exterior de la zona de protección en las autonómicas (18,00 m a partir de la arista exterior de la calzada), y por la línea exterior de la zona de protección en el ferrocarril (70,00 m a partir de la arista exterior de la explanación).

A su vez, estas bandas de SNU/I viarias se subdividen longitudinalmente en otras dos en las carreteras del Estado por las líneas de edificación (50,00 m en la autopista y 25,00 m en la N-340 trazadas a partir de la arista exterior de la calzada). Como señala la Disposición adicional 2ª del Reglamento del Sector Ferroviario de 30-12-2004, en caso de laguna legal o reglamentaria en materia de policía de ferrocarriles se aplicará la legislación estatal de carreteras, adaptándola a la especial naturaleza del transporte ferroviario.

## 2.2. Edificaciones, instalaciones y obras admisibles.

En las bandas delimitadas por las líneas de edificación (carreteras estatales), de la zona de protección (carreteras autonómicas), y la línea límite de edificación (ferrocarril, situada a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma) solamente podrán admitirse las permitidas por la normativa sectorial (respectivamente, artículos 25 de la Ley 25/1988, 33 de la Ley valenciana 6/1991, y 34 a 36 del Reglamento del Sector Ferroviario de 30-12-2004), que básicamente impiden la nueva construcción de edificación alguna.

En la banda comprendida entre la línea de edificación y la de afección en las carreteras el régimen será el mismo que el del suelo no urbanizable colindante, salvo la posibilidad, siempre que obtuvieren acceso directo desde la carretera, de construir las edificaciones, instalaciones y servicios vinculados funcionalmente a la misma que se detallan más adelante. En las carreteras autonómicas en suelo no urbanizable, dado su trazado cuasi urbano en el término, el suelo no urbanizable de otras categorías colindante con la zona de protección no podrá utilizarse para dichas instalaciones salvo la formulación de un plan especial de los contemplados en el artículo 19.2 de la LSNU. En la banda comprendida dentro de zona de protección en el ferrocarril, las normas de aplicación serán las contenidas en los artículos 26 a 33 del citado Reglamento del Sector Ferroviario.

## 2.3. Edificaciones, instalaciones y servicios vinculados funcionalmente a las carreteras estatales.

Además de lo indicado en el epígrafe anterior, se admiten en esta categoría de suelo, con fachada a dichas carreteras, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; e instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Las condiciones urbanísticas para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

- Superficie mínima vinculada: 5.000,00 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 20%
- Altura máxima: 2 plantas y 10,00 m
- Retranqueos: 15,00 m a linderos [sin sobrepasar en el frontal la línea de edificación]

### 3. SNU/I pecuarias.

Comprende, por una parte, las veredas de Orihuela a Alicante (anchura variable entre 15 y 20 metros) cuyo eje coincide con la carretera nacional 340; y Ancha (anchura variable entre 10 y 12 metros) que se superpone a la Rambla de Abanilla, siendo su eje la línea de separación entre los términos de Orihuela y Redován. Las diversas coladas que discurren por el suelo no urbanizable (Camino viejo de Callosa, Camino de Abanilla, Camino de la Sierra, de las Palmeras, Camino de los Trigueros y Camino de la Magdalena) tienen anchuras que oscilan entre 5 y 8 metros.

Su régimen de usos -en las porciones que no discurren por suelo urbano (como es la casi totalidad de la colada del Camino de la Sierra)- se corresponde con su carácter de bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma por lo que no caben usos privativos en ellas.

## 4. SNU/I hidráulicas y SNU/H, dominio público hidráulico.

Las primeras, comprenden la traza del canal del Taibilla que atraviesa el término de noroeste a sureste (hasta los depósitos) en su discurrir por el suelo no urbanizable, con una banda de protección lineal de 15,00 m de anchura a cada lado de la misma.

El segundo engloba el dominio público hidráulico de los márgenes de la Rambla de Redován en su tramo que atraviesa la porción norte del término municipal, en donde se fija un cauce de 10,00 m que se adscribirá al dominio público hidráulico. A partir del cruce de la carretera nacional 340, la traza de la Rambla coincide con el límite con Orihuela y que en su mayor parte se superpone a la vereda Ancha o del Puente Alto que en el proyecto de clasificación de vías pecuarias consta con una anchura variable entre 10 y 12 metros.

En esta categoría no se admiten otros usos que los propios de su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética con las autorizaciones de los organismos a los que está adscrita la propiedad.

## Artículo 25º.- Suelo no urbanizable de especial protección SNU/P.

Comprende todos los terrenos no urbanos o urbanizables situados al nordeste de la población que forman la porción de la Sierra de Callosa situada en el término de Redován.

Dentro de esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección se encuentra el LIC «Sierra de Callosa del Segura» y la Microrreserva «Peñón de la Lobera», propiedad patrimonial en casi su totalidad del municipio.

El carácter de hito de larga visualización de la Sierra y sus cualidades paisajísticas exigen su protección total por lo que no caben en ellos otros que los de su mantenimiento y disfrute controlado por la población, los forestales y, en su caso, agropecuarios, y las actuaciones ligadas a la restauración de los impactos producidos por las actividades de canteras (Costa Azul y Los Serranos) cuyas concesiones han caducado, según los planes autorizados por el correspondiente órgano medioambiental autonómico.

Los ámbitos del LIC y de la Microrreserva se regirán por su normativa específica, sin perjuicio de la protección total indicada en el párrafo anterior.

## Artículo 26º.- Suelo no urbanizable común SNU/C.

1. Comprende los terrenos no urbanizables de tipo aluvial situados en la mitad oeste y sur del término que aunque carecen de elementos naturales de alguna significación y han sufrido una presión antrópica y edificatoria muy marcada, todavía conservan características rurales.

En función de la clasificación de riesgos operada por el PATRICOVA se distinguen tres subtipos:

Tipo 1º. Sin riesgo de inundación.

Tipo 2º. Afectado por riesgo de inundación de nivel 2.

Tipo 3º. Afectado por riesgo de inundación de nivel 6.

Su determinación aparece en los planos del PATRICOVA y su concreción en el Plan General en el de Ordenación estructural del territorio.

2. Los usos normales son los agropecuarios.

3. Como usos compatibles se tienen las obras, instalaciones y servicios públicos que deban situarse necesariamente en esta clase de suelo y conlleven las medidas protectoras suficientes y los señalados en los artículos 18 y siguientes de la LSNU, al amparo de lo dispuesto en el Plan General, o mediante la oportuna declaración de su interés comunitario.

4. Obras, usos y aprovechamientos, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable rústico común de tipo 1º.

Con arreglo a lo señalado en los artículos 19 y siguientes de la LSNU, se admiten los siguientes:

4.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios, instalaciones necesarias para los mismos y casetas para aperos.

Deberán guardar relación directa con la naturaleza y destino de la finca en donde se emplazaren (almacenes agrícolas, granjas, secaderos, etc.) y los titulares deberán ser agricultores profesionales y cumplirán, además, las condiciones siguientes:

1ª. La superficie mínima de parcela será la de la Unidad mínima de cultivo (Decreto 217/1999 del Gobierno valenciano), 2,5 ha en secano y 0,5 ha en regadío, sin perjuicio de las segregaciones autorizadas en su epígrafe 3.

2ª. La altura máxima será de 10,00 m.

3ª. Los retranqueos a linderos serán de 10,00 m como mínimo salvo en las segregaciones señaladas en la condición 1ª anterior.

4ª. La ocupación máxima será del 15% de la finca, con la salvedad igualmente de las segregaciones señaladas en la condición 1ª.

5ª. No se admitirán cocinas, dormitorios o cualquier otra estancia propia del uso vivienda. Solamente los aseos que en función de los operarios se requieran, según la legislación laboral.

Las casetas para guardar aperos agrícolas que no excedan en planta de tres metros (3,00 m) por tres metros (3,00 m) y su altura no sobrepase –incluso la cumbrera exterior de coronación– de tres metros (3,00 m), siempre que respeten todas las condiciones antes indicadas, se entienden que guardan relación directa con la naturaleza y destino de la finca en donde se emplazaren y no necesitarán acreditar sus titulares la condición de agricultores profesionales para solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal de obras.

4.2. Viviendas aisladas y familiares que no contribuyan a la formación de núcleo urbano.

Se admite su construcción, con las siguientes condiciones que presuponen la no formación de núcleo de población:

1ª. La superficie mínima de parcela será diez mil metros cuadrados (10.000,00 m<sup>2</sup>), salvo en los supuestos de que la finca dé frente a caminos tradicionales, entendiéndose por ellos los que aparecen en el plano catastral incluido en la documentación gráfica informativa del Plan General y, en cuyo caso, la superficie podrá llegar hasta cinco mil (5.000,00 m<sup>2</sup>).

2ª. La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y 7,00 m medidos en cualquier plano de vertical de la edificación.

3ª. Los retranqueos a linderos serán de diez metros (10,00 m) como mínimo.

4ª. El coeficiente de ocupación no excederá del dos por ciento (2%) de la finca, incluyendo en ella todas las edificaciones e instalaciones cubiertas (artículo 21.2.c LSNU).

5ª. La superficie libre de edificación de la finca habrá de estar y mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación arbórea densa.

6ª. Deberá demostrarse el abastecimiento de agua potable, y la evacuación de aguas negras mediante estación depuradora de oxidación total o equivalente en poder depuratorio.

7ª. Como requisito previo a la concesión de la licencia municipal, mediante la oportuna inscripción registral deberá constar la indivisibilidad de la finca base del edificio y la vinculación de su total superficie real a la construcción, y la expresión de las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda.

8ª. No se permitirá la apertura de nuevos caminos. Las servidumbres existentes de paso de una finca a otra no se consideran caminos públicos.

9ª. Los cerramientos de fincas en suelo no urbanizable rústico común tendrán la altura limitada de su parte opaca o de fábrica medida sobre cualquier punto del terreno natural en contacto con ellos a 1,20 m. Sobre ellos y hasta un máximo de 2,20 m de altura se admiten únicamente rejas y setos vegetales.

10ª. En todo caso la tipología será Residencial unitario (RU) y no podrá quedar ningún paramento de fachada con el carácter de medianería.

4.3. Mediante la oportuna declaración de interés comunitario podrían admitirse –sin perjuicio de que por su carácter discrecional el Ayuntamiento podrá desestimarla simplemente por no estar contemplada por el Plan– declaraciones de interés comunitario para actividades industriales y productivas (artículo 26 LSNU), y para actividades terciarias o de servicios (artículos 33 a 39 LSNU), con arreglo al procedimiento establecido en dicha Ley.

5. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable común de tipo 2º.

5.1. Con arreglo a lo señalado en los artículos 19 y siguientes de la LSNU, se admiten los contemplados en el epígrafe 4.1 anterior que no sean establos, granjas ni criaderos de animales.

5.2. Podrán efectuarse declaraciones de interés comunitario para actividades terciarias y de servicios (artículo 27 LSNU) siempre que no estén afectadas por las prohibiciones que se relacionan en el apartado siguiente.

5.3. Tal como impone el artículo 22.2 de la normativa del PATRICOVA, se prohíben los siguientes usos y actividades en este tipo de suelo: viviendas, establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos, parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares, sanitarios o deportivos, infraestructuras puntuales estratégicas como estaciones depuradoras, plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

6. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización, admisibles con las limitaciones señaladas en la LSNU en suelo urbanizable común de tipo 3º.

Su régimen de uso será el contemplado en el apartado anterior, con la excepción de la admisión del uso de vivienda (cuya regulación será la indicada en el apartado 4.2).

Artículo 27º. Carteles de publicidad.

En suelo no urbanizable no se permiten otros carteles que los de señalización de tráfico, en las condiciones de la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación, y los institucionales.

No obstante, se podrán permitir en las actuaciones amparadas por una declaración de interés comunitario cuando la documentación que sirviere de base los contemple y señale sus características.

Artículo 28º.- Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que se materialicen las cesiones señaladas en el artículo 13.6 de la LOT, pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

A los efectos señalados en el artículo 52.2.b de la LUV se incluyen dentro de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público las áreas de suelo no urbanizable en las que, eventualmente, puedan materializarse las cesiones gratuitas a la administración en los supuestos de reclasificaciones de esta clase de suelo.

Estas áreas son:

a. El suelo no urbanizable de especial protección (SNU/P) que todavía no fuere de propiedad municipal.

b. El suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU/I), incluso la zona de afección de la autopista y carretera nacional 340.

c. El suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3 (con riesgo de inundación) situado entre los caminos de la Escorrata y de Mosquefa.

En la adscripción de estos suelos a las eventuales áreas reclasificadas primará la contigüidad o, en su caso, proximidad entre éstas y aquéllas. Las que se integraren en esta dotación mediante la eventual reclasificación habrán de tener una superficie continua no menor de 50.000 m<sup>2</sup>.

Como señala el artículo 115.6.d de la LOT (modificación diciembre 2005), «tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare» pero «no computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de la red primaria».

## CAPÍTULO II: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 29º.- Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

Pertenecen a la ordenación de carácter estructural los elementos siguientes:

1º. La delimitación sectorial, sin perjuicio de eventuales reajustes para mejor adaptarse a circunstancias topográficas, cuya incidencia no supere el 5% del total de la superficie del sector fijada en el Plan.

2º. El uso global, así como la regulación contenida en el Título III respecto a la ubicación de usos.

3º. La intensidad de los usos o magnitudes de los índices de edificabilidad bruta.

4º. Las tipologías admisibles.

5º. Las orientaciones relativas a la implantación de determinadas dotaciones o equipamientos en su interior.

6º. Los elementos y reservas de suelo propios de la Red primaria y la indicación de qué elementos de la misma se pueden contabilizar como superficie computable del sector/red secundaria a los efectos señalados en el Anexo del RPCV para la cuantificación de dotaciones.

7º. Las normas mínimas de implantación y dimensiones de infraestructuras.

Artículo 30º.- Contabilización de elementos de la Red primaria como superficie computable a los efectos señalados en el Anexo del RPCV para la cuantificación de dotaciones.

Dadas las dimensiones relativamente reducidas de los sectores y de propia la localidad, que hacen que funcionalmente todos los elementos viarios de los sectores sirvan para estructurar a éstos con las restantes partes de la población a la vez que son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, todas las superficies de la Red viaria primaria podrán computarse a los efectos de cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV.

Los elementos de la Red primaria de zonas verdes (PQL y SJL) no se computarán, sin embargo, a dichos efectos. Tampoco, en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana (según modificación de diciembre de 2005), artículo 85.4, los terrenos incluidos en la zona de protección de la carretera (fuera de las travesías de la población) tampoco computarán a efectos de las reservas dotacionales.

En consecuencia, todos los elementos de la Red viaria primaria incluidos y computados en los correspondientes sectores deberán ser cedidos y ejecutados con cargo a los mismos.

Artículo 31º. Régimen transitorio.

La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable, requiere la previa concurrencia de la aprobación de una ordenación pormenorizada y la programación para ejecutarla mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la actuación integrada (PAI) que resultare.

Hasta tanto no se aprobaran definitivamente los correspondientes PAI (y en su caso Planes parciales), Proyectos de urbanización y Proyectos de reparcelación de los respectivos sectores, el suelo clasificado como urbanizable programado está sujeto a las siguientes limitaciones que concretan lo dispuesto en el artículo 13 de la LUV para el desarrollo del Plan General de Redován:

1ª. No podrá ser urbanizado, salvo que las obras fueren objeto de Planes especiales para la ejecución de las redes estructurales.

2ª. No podrá edificarse en él, salvo los usos u obras justificadas de carácter provisional que no dificultaren la ejecución de los planes, en los términos señalados en el artículo 11º de las presentes Normas.

3ª. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

4ª. En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y la legislación agraria.

Artículo 32º. Planeamiento pormenorizado del suelo urbanizable.

1. El Plan General desarrolla la ordenación pormenorizada de ciertos sectores; y delimita, simplemente, el ámbito de otros. En los sectores ordenados pormenorizadamente no será precisa la formulación de planeamiento de desarrollo.

2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. La delimitación de los previstos en el suelo urbanizable consta

en la documentación gráfica del Plan. Cualquier planeamiento pormenorizado de desarrollo o de mejora deberá contemplarse en el ámbito completo de cada sector.

3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

Artículo 33º. Ejecución de los Programas de actuación integrada.

1. Los Programas se ejecutarán de acuerdo a lo dispuesto en la LUV (capítulo XIV de su Título II y Título III) y restante normativa urbanística.

2. Las obras de urbanización previstas en ellos se ejecutarán mediante Proyectos de urbanización, con el contenido exigido por la normativa urbanística (artículos 152 a 157 de la LUV) y las características indicadas en el Capítulo IV del presente Título.

3. La Unidad de ejecución es la base territorial de la programación.

Las Unidades de ejecución pueden hallarse delimitadas en el suelo ordenado pormenorizadamente por el propio Plan, subdividiendo sectores o, en caso contrario, haciéndolas coincidir el ámbito de la correspondiente Unidad con el del sector completo. En el suelo urbanizable delimitado los planes parciales incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del sector.

En todo caso, los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de ejecución adecuándolos a condiciones más idóneas para el desarrollo de las correspondientes Actuaciones integradas. La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada (artículo 58.7 de la LUV) siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo (artículo 37.1.a de la LUV).

4. Las actuaciones integradas que modifiquen la ordenación estructural establecida en el Plan General deberán contar para su aprobación definitiva municipal con Cédula territorial de urbanización relativa a cada una de las Unidades de ejecución previstas en ellas.

Una vez aprobado el Plan General, el Ayuntamiento de Redován tendrá la competencia para la aprobación definitiva de los planes que no modificaren la ordenación estructural (artículos 37, 57, 73.1, 91 y 112.1 de la LUV).

Artículo 34º. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

Podrán otorgarse licencias de edificación en esta clase de suelo, cuando concurrieren los siguientes requisitos, en consonancia con lo indicado en el artículo 182.2 de la LUV:

1º. Aprobación definitiva de los Proyectos de urbanización y de reparcelación de la Unidad de ejecución respectiva.

2º. Implantación y conexión efectiva de los tramos de la Red primaria de dotaciones infraestructurales adscritas al sector que le dieran servicio con las generales de las que hubieren de abastecerse.

3º. Estado de realización de las obras de urbanización lo suficientemente avanzado para que el Ayuntamiento de Redován considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4º. Compromiso del peticionario de licencia, expuesto en la solicitud de la misma, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

5º. En el supuesto de tratarse de fincas de resultado de una reparcelación en la que hubieren resarcido al urbanizador en los restantes supuestos, el promotor afianzará el importe íntegro del coste de las obras de urbanización



precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, ante el Ayuntamiento.

Artículo 35º. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. Cada sector delimitado conforma una área de reparto, tal como consta en la documentación gráfica de carácter normativo (en especial, en el plano Áreas de reparto O.5).

2. Los sectores de suelo ordenado pormenorizadamente con uso global residencial tienen adscritas sendas porciones del parque PQL con el carácter de Red estructural de parque público. Dichas superficies formarán parte de las correspondientes áreas reparcelables.

3. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global residencial es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin perjuicio de los reajustes que se derivaren de la presencia en los sectores de suelos de uso y dominio públicos (en el caso del SUZP-R4, por la presencia del dominio público hidráulico de la Rambla de Redován, será 0,3328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Dicha magnitud es la consecuencia de fijar un índice de edificabilidad bruta residencial (IEB = IER) de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una densidad de 30 viviendas/hectárea y un módulo de 3,25 habitantes/vivienda.

4. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global industrial con ordenación pormenorizada, es de 0,3225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, partiendo de un índice de edificabilidad bruta industrial (IIB = IIR) de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la adscripción de áreas libres de edificación en la zona de protección de carretera no computables para las reservas dotacionales.

5. El aprovechamiento tipo en suelo urbanizable de uso global industrial delimitado, es de 0,5000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, coincidente con el índice de edificabilidad bruta industrial (IIB = IIR) de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 36º. Suelo urbanizable pormenorizado.

1. Engloba los sectores SUZP-R1; SUZP-R2; SUZP-R3; SUZP-R4, de uso global residencial y el SUZP-I1, de uso global industrial, cuya ordenación pormenorizada se ha desarrollado en el Plan General, de modo que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando, con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes parciales (artículo 18.3 LRAU reconducible al 63.2.c de la LUV y su disposición adicional sexta, apartado 2).

2. Los planos de ordenación del Plan General definen la ordenación pormenorizada de los mismos, junto a las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los oportunos PAI deberán formular los correspondientes proyectos de urbanización y podrán reajustar alineaciones, rasantes y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones establecidas en las Directrices definitivas y en las fichas de planeamiento y gestión de cada sector mediante Estudios de detalle que incluso podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan General.

4. Los parámetros propios de la ordenación pormenorizada se regulan en las correspondientes normas específicas zonales.

Artículo 37º. Suelo urbanizable delimitado.

1. Engloba los sectores SUZD-R1 y SUZD-R2, de uso global residencial y el SUZD-I1, de uso global industrial, cuya delimitación y regulación primaria ha efectuado el Plan General, si bien su pormenorización se encomienda a ulteriores planes parciales.

2. Los planos de ordenación del Plan General delimitan los correspondientes sectores y la regulación pormenorizada se deducirá de las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los oportunos PAI deberán formular los preceptivos planes parciales así como los proyectos de urbanización de cada sector.

4. En particular el desarrollo de los sectores conlleva el del viario estructural incluido en su delimitación y deberá crear dentro de ella los jardines adscritos a la red primaria que resulten de sus magnitudes.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO  
Artículo 38º.- Elementos pertenecientes a la ordenación de carácter estructural.

Pertenecen a la ordenación de carácter estructural, además de la descripción de su función territorial en el conjunto de la localidad, los elementos siguientes:

1º. La delimitación sectorial y las de las unidades de ejecución, sin perjuicio de eventuales reajustes para mejor adaptarse a circunstancias topográficas, cuya incidencia no supere el 5% del total de la superficie del sector fijada en el Plan.

2º. El uso global.

3º. La intensidad de los usos o magnitudes de los índices de edificabilidad bruta en los sectores y unidades de ejecución y las alturas máximas y fondos edificables máximos en toda la clase de suelo, y en particular las normas contenidas en el Título III anterior.

4º. Las tipologías admisibles.

5º. Las orientaciones relativas a la implantación de determinadas dotaciones o equipamientos en su interior.

6º. Los elementos y reservas de suelo propios de la Red primaria.

7º. Las normas mínimas de implantación y dimensiones de infraestructuras en las unidades de ejecución.

Artículo 39º. Régimen transitorio.

1. Las áreas incluidas en unidades de ejecución requieren la preceptiva programación mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de la actuación integrada (PAI) que resultare.

Hasta tanto no se aprobaran definitivamente los correspondientes PAI, Proyectos de urbanización y Proyectos de reparcelación de las respectivas unidades, el suelo incluido en ellas a las limitaciones indicadas en el artículo 31º anterior.

2. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución SUZE estarán a lo que resulta de su normativa específica.

Artículo 40º. Planeamiento pormenorizado del suelo urbano.

1. El Plan General desarrolla la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano y por ello no se precisa la formulación de planeamiento de desarrollo.

2. La unidad de planeamiento de mejora y el de los eventuales Estudios de detalle es la manzana, salvo en las unidades de ejecución en donde el ámbito es el de la propia unidad.

3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de unidad de ejecución vienen establecidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

Artículo 41º. Programación en suelo urbano.

1. Los Programas de actuación integrada en las unidades de ejecución se formularán de acuerdo a lo dispuesto en la LUV y restante normativa urbanística.

2. Las obras de urbanización previstas en ellos se ejecutarán mediante Proyectos de urbanización, con el contenido exigido por la normativa urbanística (artículos 152 a 157 de la LUV; 136 a 141 del RPCV; y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del TRLS76) y las características indicadas en el Capítulo IV siguiente de este Título.

3. La Unidad de ejecución es la base territorial de la programación.

4. En el suelo urbano consolidado podrán, no obstante, formularse Programas de actuación aislada con el ámbito mínimo de una manzana.

En todo caso, los eventuales Programas que se formulen con Planes de mejora deberán definir el ámbito de las Unidades de ejecución que al menos incluirán una manzana completa.

4. Las actuaciones integradas deberán contar para su aprobación definitiva municipal con Cédula territorial de urbanización relativa a cada una de las Unidades de ejecución previstas en ellas.

No se requerirá Cédula territorial de urbanización cuando la alternativa técnica del oportuno Programa no modifique la ordenación estructural establecida por el Plan general.

Artículo 42º. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado la aprobación del Plan General legitima el ejercicio de la facultad de edificar dentro

del marco estatutario que se deriva de él mismo y de la normativa urbanística, por lo que sin perjuicio de eventuales proyectos de obras de urbanización complementarios al proyecto de edificación, y de los oportunos avales, podrá concederse licencia de edificación y de actividades en su caso.

2. En suelo urbano no consolidado o comprendido en áreas semiconsolidadas podrán otorgarse licencias de edificación, cuando concurrieren los siguientes requisitos:

1º. Aprobación definitiva de los Proyectos de urbanización y de reparcelación de la Unidad de ejecución respectiva.

2º. Implantación y conexión efectiva de los tramos de la Red primaria de dotaciones infraestructurales adscritas al sector que le dieran servicio con las generales de las que hubieren de abastecerse.

3º. Estado de realización de las obras de urbanización lo suficientemente avanzado para que el Ayuntamiento de Redován considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4º. Compromiso del peticionario de licencia, expuesto en la solicitud de la misma, de no utilizar la construcción hasta que no estuviere concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

5º. En el supuesto de tratarse de fincas de resultado de una reparcelación en la que hubieren resarcido al urbanizador en terrenos no se precisará ninguna otra garantía adicional.

En los restantes supuestos, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

Artículo 43º. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado la delimitación de áreas de reparto está implícitamente efectuado por aplicación directa de las reglas contenidas en el artículo 55.2.c de la LUV.

2. En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, cada una de ellas conforma una área de reparto, tal como consta en la documentación gráfica de carácter normativo (en especial, en el plano Gestión Urbanística: Áreas de reparto y unidades de ejecución). El aprovechamiento tipo consta en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución conforman asimismo sendas áreas de reparto con el aprovechamiento tipo establecido por el correspondiente Plan parcial.

La ejecución de sus respectivos programas seguirá manteniendo las determinaciones contenidas en los correspondientes instrumentos de equidistribución.

CAPÍTULO IV: NORMAS RELATIVAS A LAS REDES ESTRUCTURALES VIARIA Y DE INFRAESTRUCTURAS Y A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.

Artículo 44º.- Red viaria.

1. El Plan General establece una red viaria estructural y una secundaria.

La primera de ellas está integrada por la Autovía del Mediterráneo y sus accesos; la carretera nacional N-340 y sus accesos; las carreteras autonómicas CV-900 -anteriormente A-321- de Orihuela a Callosa de Segura; CV-919 -anteriormente A-324-, de Redován a La Campaneta; y la CV-870 -anteriormente A-414-, de Orihuela a Benferri; la carretera de conexión Redován/nacional 340; las avenidas de la Libertad, de Pascual Martínez y de Orihuela y la calle Camilo José Cela; y las avenidas de borde de los sectores SUZE-B4, SUZP-R1, SUPZP-R4, y los SUZD (R1 e I1).

La red secundaria está formada por el resto del viario del término municipal.

2. Las vías supralocales, cuyas regulaciones serán las que correspondieren según la entidad titular de las mismas, en los tramos urbanos deberán permitir el tratamiento adecuado a este uso de sus bordes mediante la implantación de

acerado, iluminación y arbolado a través de proyectos tanto formulados por dichas entidades como por los urbanizados, en su caso, de los sectores o unidades colindantes.

3. Los viales pertenecientes a la red estructural de nuevo trazado o vías colectoras de carácter urbano, que configuran la nueva estructura de la población tienen sus secciones determinadas en el Plan General. En el caso de no estarlo, la sección mínima será de 24,00 m. La acera tendrá un ancho mínimo de 3,00 m con alcorques y arbolado. La pendiente no sobrepasará el 8 por 100 y las intersecciones entre las distintas vías colectoras se resolverán, normalmente mediante glorietas.

4. Las vías locales o distribuidoras en áreas de nueva urbanización tendrán como dimensión normal una sección de quince metros (15,00 m) aunque en los sectores y unidades con calles que den continuidad al actual tejido viario podrá disminuirse esta magnitud, sin que nunca lleguen a proyectarse secciones inferiores a 10,00 m, y las aceras habrán de ser de 2,00 m de anchura como mínimo. Las pendientes máximas admisibles son del 8 por 100, salvo en tramos no superiores a 50,00 m de las calles situadas al norte de la avenida de Pascual Martínez en que podrán llegar hasta el 12 por 100.

5. La anchura de las bandas de aparcamiento será en zonas de uso global residencial de 2,20 m y en las de uso global industrial 2,50 m.

Artículo 45º.- Redes estructurales de servicios urbanísticos.

Las redes de infraestructuras urbanísticas gestionadas por concesionarias de los respectivos servicios se ajustarán a las condiciones impuestas en los correspondientes títulos concesionales y en las normativas de los órganos competentes, estatales y autonómicos y, en su caso, en las normas propias de las compañías aprobadas por los indicados órganos.

Las redes estructurales son:

a. Red estructural de abastecimiento de agua potable.

Forma parte de la red estructural la gran arteria de suministro del caudal del canal del Taibilla y los dos depósitos reguladores, más las arterias que los alimentan.

b. Red estructural de evacuación de aguas residuales.

La red estructural la componen los efluentes de Ø 500 que recogen los caudales y los conducen a la estación depuradora de aguas residuales de la margen izquierda del Segura (en Callosa).

c. Red estructural de suministro de energía eléctrica.

Está formada por el gran centro de transformación sito en el Barrio de San Carlos y por todas las líneas de 20 y más KVA.

d. Otras redes estructurales.

De las restantes redes infraestructurales solamente pertenece a la red primaria el gasoducto que atravesará parcialmente el término en línea casi paralela a la carretera nacional 340.

Artículo 46º.- Condiciones técnicas para la implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos en las unidades de ejecución y sectores que se incorporan al proceso urbano.

Con el carácter de normativa supletoria en tanto el Ayuntamiento de Redován no adopte una Ordenanza municipal que regule los Pliegos de prescripciones técnicas para la redacción y ejecución de los Proyectos de urbanización que afecten al término municipal y, por ello no formando parte de la ordenación estructural, se aplicarán los criterios, especificaciones y métodos de cálculo contenidos en la Guía de urbanización para el diseño y la formulación de Programa de actuaciones integradas publicada al amparo del Convenio entre la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) y el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (COACV) y con el patrocinio de las compañías IBERDROLA y TELEFÓNICA (1ª edición en Valencia 1995).

TÍTULO V

NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 47º.- Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbano.

1. La regulación de zonas desarrollada en este Título unida a las normas generales contenidas en los Títulos

anteriores y a lo grafiado en los planos de ordenación del Plan General pormenoriza la ordenación urbanística de las distintas zonas en que éste divide al suelo urbano.

2. Las normas generales contenidas en el Título III, Condiciones generales de usos y tipologías prevalecen sobre las contenidas en la regulación zonal.

3. La inexistencia de elementos específicos o sectores de interés histórico-artístico en suelo urbano salvo los dos edificios incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos (y ello por dar cumplimiento formal a la exigencia de formular un catálogo de los mismos puesto que su valor es muy reducido) que requieran la necesidad de formular norma alguna de protección específica hace que las normas zonales no tengan otras instancias que su directa aplicación (sin perjuicio de que, por otra parte, la totalidad de la Sierra de Redován/Callosa -y por ende el LIC «Sierra de Callosa» y la Microrreserva «Peñón de la Lobera»- formen parte del suelo no urbanizable de especial protección junto a los cinco yacimientos arqueológicos inventariados, todos ellos incluidos en el citado Catálogo).

No obstante, la aparición de cualquier elemento arqueológico con ocasión de obras de urbanización o edificación llevará a la inmediata comunicación del hecho a los servicios municipales competentes que a la vista de la entidad del hallazgo podrán ordenar la paralización de las obras, dando cuenta a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico para que adopte las medidas que estime apropiadas.

4. La regulación contenida en las Normas de zona tiene carácter de ordenación secundaria salvo en los elementos señalados en el artículo 38ª de estas Normas que son integrantes de la ordenación estructural.

5. En todas las zonas caben planes de reforma interior de mejora que no afecten a los indicados elementos integrantes de la ordenación estructural.

6. Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación, sin perjuicio de la formulación de Estudios de detalle para reajustarlas, en su caso, y las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras que se prevean en los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que las ejecuten.

7. Los ángulos formados por la edificación en el encuentro de calles se conformarán, salvo que se disponga de otro modo en algún instrumento de planeamiento de desarrollo, mediante chaflanes de tres metros (3,00 m) de longitud.

8. El plazo máximo determinado por el Plan General, a los efectos del artículo 204.1 de la LUV, para solicitar la preceptiva licencia de edificación en solares ubicados en suelo urbano consolidado será de dos años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

No obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar prórrogas de dicho plazo, bien a instancias de parte, bien de oficio y tanto para solares concretos como para manzanas y zonas completas.

9. En suelo urbano no consolidado el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación será de dos años a partir de la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación, salvo que el PAI hubiere establecido otro diferente que será el aplicable.

10. Los plazos de iniciación, conclusión y eventual interrupción de la construcción una vez otorgada la licencia de edificación son los contemplados en el artículo 204.2 de la LUV, esto es, de seis (6), veinticuatro (24) y 6 (seis) meses, respectivamente.

## CAPÍTULO II: ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 48º.- Zona Núcleo Histórico Tradicional o Casco Antiguo (Clave A-1).

La zona A-1 se destina a la edificación residencial múltiple en manzana cerrada (Residencial Manzana cerrada RMC), que en esta zona adopta debido al parcelario generalmente la modalidad de manzana compacta. Comprende el área construida antes de los años cincuenta, es decir el núcleo tradicional de la población, situado en el arranque de la sierra, que aunque carece del menor interés tipológico o

histórico se denomina de este modo para dar formalmente cumplimiento al artículo 49.2 de la LUV.

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

### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

### B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial múltiple (RM1 y RM2) con tipología de manzana cerrada (RMC) en edificación en altura alineada a fachadas.

2º. El uso residencial unitario con tipología de bloque adosado (RUBA).

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.

4º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 200,00 m².

5º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.

6º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

7º. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m².

8º. Los usos terciarios dotacionales.

### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

### III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

### IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m² útiles que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m²) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua. No obstante en el supuesto de proyectos unitarios por manzanas completas podrán preverse modificaciones de la fachada continua siempre que los entrantes o grecas no excedan de dos metros (2,00 m) de profundidad respecto del plano de fachada.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

### VII. Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.



En las restantes plantas será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

#### VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de dos (2) plantas, es decir de baja y una más (PB + 1) ó de tres (3), es decir, baja y dos más (PB+2).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m) ó diez metros (10,00 m) según se trate de edificios de dos o tres plantas, respectivamente.

C. En las manzanas en que el Plan ha fijado distintas alturas reguladoras, el límite señalado en la documentación gráfica marca la línea de salto de altura. En el supuesto de no haberse marcado en alguna manzana dicho límite, se entenderá conformado por el fondo máximo edificable, si éste fuere menor que la línea equidistante entre las dos fachadas opuestas de la manzana, y en caso contrario, el salto se producirá en dicha línea-eje de manzana.

D. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

E. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

#### IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

#### X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si se construyesen 6 o más, quedando dispensadas de la reserva cuando la edificación no alcanzare este número de viviendas o la superficie del solar fuera inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m<sup>2</sup> útiles) o fracción siempre que se ubicaren en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

#### XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

#### Artículo 49º.- Zona Ampliación del Casco (Clave A-2).

La zona A-2 se destina a la edificación residencial múltiple en manzana cerrada (Residencial Manzana cerrada RMC), que en algunos casos puede llegar a adoptar la modalidad de manzana compacta. Comprende el área de ensanche construida entre los años cincuenta y los finales

del siglo recién acabado, es decir ocupando el primer piedemonte, bajo el núcleo tradicional de la población.

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

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

#### B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial múltiple (RM1 y RM<sup>2</sup>) con tipología de manzana cerrada (RMC) en edificación en altura alineada a fachadas.

2º. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.

3º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 600,00 m<sup>2</sup>.

4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.

5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja y primera y en edificio completo.

6º. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 400,00 m<sup>2</sup>.

7º. Los talleres de reparación cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m<sup>2</sup>.

8º. Los usos terciarios dotacionales.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

#### IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m<sup>2</sup> útiles que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m<sup>2</sup>) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua. No obstante en el supuesto de proyectos unitarios por manzanas completas podrán preverse modificaciones de la fachada continua siempre que los entrantes o grecas no excedan de dos metros (2,00 m) de profundidad respecto del plano de fachada.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

#### VII. Ocupación del solar.

1. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.

En las restantes plantas será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

2. En la calle Pintor Sorolla, las nuevas edificaciones habrán de retranquear la planta baja, con las mismas condiciones y dimensiones que mantienen la edificación existente.

#### VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de dos (2) plantas, es decir de baja y una más (PB + 1), de tres (3), es decir, baja y dos más (PB+2), de cuatro (4) plantas, es decir de baja y tres más (PB + 3), y de seis (6), es decir, baja y cinco más (PB+5).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m), diez metros (10,00 m), de trece metros (13,00 m), y diecinueve metros (19,00 m) según se trate de edificios de dos, tres, cuatro ó seis plantas, respectivamente.

C. En las manzanas en que el Plan ha fijado distintas alturas reguladoras, el límite señalado en la documentación gráfica marca la línea de salto de altura. En el supuesto de no haberse marcado en alguna manzana dicho límite, se entenderá conformado por el fondo máximo edificable, si éste fuere menor que la línea equidistante entre las dos fachadas opuestas de la manzana, y en caso contrario, el salto se producirá en esta misma línea-eje.

En particular, en el frente sur de las callas Ramón y Cajal y San Blas, en donde el Plan fija una altura máxima de tres plantas (PB+2) en el borde de la fachada, a partir del retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) podrá adicionarse una planta más en el resto de la edificación.

D. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

E. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

#### IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

#### X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si se construyesen 6 o más, quedando dispensadas de la reserva cuando la edificación no alcanzare este número de viviendas o la superficie del solar fuera inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m<sup>2</sup> útiles) o fracción siempre que se ubiquen en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

#### XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

En las esquinas achaflanadas los vuelos podrán formarse mediante la prolongación de las alineaciones de fachada hasta su confluencia.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 50º.- Zona Bordes Urbanos de Baja Densidad (Clave A-3).

La zona A-3 se destina fundamentalmente a la edificación residencial unitaria en bloque adosado (RUBA). Comprende las áreas situadas al sureste del núcleo central («El Rincón»), dos manzanas junto a la carretera de Orihuela, y el conjunto del Barrio de San Carlos.

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

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados como cerramientos transitorios de solares, que estará sometida a licencia. Si se autorizare demorar la construcción en el solar por más de dos años el vallado, que será obligatorio, deberá ser de obra y acabarse mediante enfoscado y pintura en el paramento exterior.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 2,50 m; y a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla o rejería metálica y arbolado o jardinería.

#### B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario con tipología de bloque adosado (RUBA) en edificación alineada a fachadas.

2º. El uso residencial múltiple con tipología de bloque adosado (RMBA).

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen y talleres artesanos domésticos.

4º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 200,00 m<sup>2</sup>.

5º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo en edificios completos.

6º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

7º. Los talleres de servicio, los artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 600,00 m<sup>2</sup>.

8º. Los usos terciarios dotacionales.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aereosubterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

#### IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que admitan la construcción de una vivienda de superficie mínima no inferior a 30,00 m<sup>2</sup> útiles que cumpla los requisitos de habitabilidad y diseño.

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a sesenta metros cuadrados (60,00 m<sup>2</sup>) y fachada de longitud menor de cinco metros (5,00 m).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones de las vías públicas y espacios libres públicos, formando frente a ellos una fachada continua.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m).

VII. Ocupación del solar.

La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación podrá alcanzar la totalidad del mismo en planta baja y sótanos.

En la planta superior será el que se deduzca de la aplicación de la profundidad o fondo edificable, que se establece como máximo en veinte metros (20,00 m).

VIII. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación según se determina en los planos de ordenación, manzana por manzana, será según los casos de una (1) planta, ó de dos (2), es decir, baja y una más (PB+1).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de cuatro metros (4,00 m) ó siete metros (7,00 m) según se trate de edificios de una o dos plantas, respectivamente.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

X. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento si la superficie del solar fuera igual o superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>).

Los locales destinados a otros usos deberán reservar una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de superficie útil (100,00 m<sup>2</sup> útiles) o fracción siempre que se ubiquen en edificios obligados según el párrafo anterior a dicha reserva.

XI. Edificabilidad.

A. La edificabilidad resultará de la aplicación de las alturas máximas a la profundidad edificable permitida.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, en aquéllas de anchura igual o superior ocho metros (8,00 m) sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro veinte centímetros (1,20 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

Artículo 51º.- Zona Residencial Unifamiliar (Clave A-4).

La zona A-4 se destina fundamentalmente a la edificación residencial unitaria en bloque exento (RUBE) y con ciertas condiciones en bloque adosado (RUBA) comprende unas pequeñas áreas situadas al noreste del núcleo central («Las Vagonetas») y las áreas de suelo urbano semiconsolidadas situadas al norte del núcleo central (unidades de ejecución número 9 y 10), destinadas en la actualidad a instalaciones industriales o agrícolas, productoras de molestias, insalubridad o peligrosidad y que el Plan General sustituye decididamente por usos residenciales.

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

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario en tipología de bloque exento y adosado.

2º. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en bloque exento (ITBE) en las manzanas con fachada al Camino de la Sierra (prolongación de la avenida de Pascual Martínez).

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m<sup>2</sup>), en el supuesto de destinarse a vivienda unifamiliar y no menor de mil metros doscientos metros cuadrados (1.200,00 m<sup>2</sup>) cuando se proyecte cualquier conjunto edificatorio con esta tipología sometido a la legislación de propiedad horizontal. Las parcelas con eventuales usos terciarios comerciales con frente al Camino de la Sierra deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo igual o superior a tres metros (3,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías públicas y espacios libres, excepto las de uso terciario que deberán mantener una separación no menor de seis metros (6,00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a los linderos con otras propiedades. Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre cualquier edificación principal y las eventuales auxiliares situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas. En el caso de utilizarse la tipología (RUBA) las edificaciones de vivienda podrán adosarse sin perjuicio de respetar las normas de habitabilidad y diseño HD/91.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.



## VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

## IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+1).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de siete metros (7,00 m) sobre el terreno natural en contacto con la edificación en todos sus paramentos.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

## X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

## XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda al menos una (1) plaza de estacionamiento en el interior de la parcela.

## XII. Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas unifamiliares, podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

## XIII. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de cero treinta metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ( $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) en la zona de «Las Vagonetas» y de cero ochocientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ( $0,875 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) en las unidades de ejecución número 9 y número 10.

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del RZCV.

C. Se admiten los cuerpos volados de hasta un metro de saliente, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

## XIV. Composición urbanística.

La composición urbanística tipo será la propia de la edificación residencial unitaria en bloque exento (RUBE), que supone una edificación unifamiliar aislada por finca independiente.

No obstante, se puede utilizar la tipología de bloque adosado (RUBA) que supone una sucesión de viviendas unifamiliares cuando el conjunto construido se someta a la legislación de propiedad horizontal (propiedad horizontal tumbada) con espacios comunes, manteniendo los parámetros de edificabilidad y ocupación.

## Artículo 52º.- Zona Industrial (Clave A-5).

La zona A-5 que se destina fundamentalmente a la edificación industrial en bloque exento (ITBE) es aplicable a las áreas industriales existentes en el suelo urbano consolidado y supletoriamente a las restantes edificaciones industriales.

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

## I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

## B. Se admiten en especial:

1º. El uso industrial en bloque exento, con retranqueos a linderos y fachadas, en todas las categorías que no estuvieren clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas de grado 4 ó 5 según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

2º. Los usos complementarios al industrial, tales como el terciario de oficinas, almacenes, aparcamientos, etc. siempre que estuvieren a servicio de la actividad principal industrial.

3º. El uso residencial para una sola vivienda destinada al guardián de la edificación industrial.

4º. El uso terciario de oficinas en edificio completo.

5º. El uso terciario dotacional en edificio completo.

5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en edificio completo.

## II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

## III. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en el interior de la misma o en el vallado.

## IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas registralmente independientes en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General podrán ser edificables siempre que alcancen una superficie mínima no inferior a  $500,00 \text{ m}^2$ .

Las segregaciones posteriores a dicha fecha no podrán dejar parcelas de superficie inferior a mil metros cuadrados ( $1.000,00 \text{ m}^2$ ).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros ( $5,00 \text{ m}$ ).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras, además de su uso por construcciones auxiliares (casetas de vigilancia o jardinería, etc.) cuyo lado mayor no supere los tres metros ( $3,00 \text{ m}$ ) de longitud.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros ( $5,00 \text{ m}$ ).

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

## VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del sesenta por ciento (60 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje-aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos.

## IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+1).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros (50,00 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

## X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. Los acabados de los edificios, tanto en fachadas como en cubiertas deberán mantener un tratamiento adecuado y acorde para evitar efectos de propios de construcciones provisionales.

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

## XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará una (1) plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## XII. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela deberán estar pavimentados o ajardinados.

## XIII. Edificabilidad.

La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada solar, de la suma del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

Artículo 53º.- Zona Residencial de Edificación Abierta con Protección Pública (Clave A-6).

La zona A-6 se destina fundamentalmente a la edificación residencial en bloque exento (RUBE) con algún tipo de protección pública a la vivienda, para disponer en la localidad de suficiente oferta para estratos de la población que cumplan las condiciones que exige la normativa de protección pública (básicamente ligada a los ingresos de los interesados).

El Plan General ha previsto una zona de 6.041 m<sup>2</sup> de superficie neta (área de reparto de 6.860 m<sup>2</sup>), ocupada actualmente por instalaciones industriales obsoletas (industrias cárnicas) situada al noroeste del cementerio y separada de él por un parque de la red estructural y terrenos de suelo urbanizable pormenorizado (SUZP-R3) para, aprovechando su renovación, ubicar en ella la edificabilidad suficiente obligatoriamente acogida a algún tipo de protección pública a la vivienda.

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

## I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

## B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial múltiple en tipología de bloque exento acogido exclusivamente a algún tipo de protección pública a la vivienda.

2º. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

3º. El uso terciario-comercial en planta baja en establecimientos individuales cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 100,00 m<sup>2</sup>.

4º. El uso terciario residencial colectivo destinado a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, en edificios completos.

5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja

6º. Los usos terciarios dotacionales.

## II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

## III.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela, salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

## IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>).

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo igual a cinco metros (5,00 m) contado desde la alineación exterior de las vías públicas y espacios libres.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10,00 m) a los linderos con otras propiedades.

Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m) a los linderos.

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre cualquier edificación principal y las eventuales auxiliares situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares-, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

## VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del treinta por ciento (30 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

## IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro más (PB+4).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de dieciséis metros (16,00 m) medida sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En el supuesto de proyecto unitario de la totalidad de la zona podrán disponerse las edificaciones graduando sus planos de apoyo de modo que la altura se mida sobre los mismos.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda o local al menos una (1) plaza de estacionamiento en el interior de la parcela.

XII. Espacios libres de utilización conjunta.

En los eventuales espacios libres de utilización conjunta podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XIII. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de cero ochocientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del RZCV.

C. Se admiten los cuerpos volados, en fachada con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, y en los restantes linderos sin invadir la banda de retranqueo, sin que en ningún caso puedan sobrepasar un metro (1,00 m).

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

### CAPÍTULO III: ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 54º.- Zonas incluidas en Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las siete unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano por el Plan General incluyen en sus respectivos ámbitos parcelas con calificaciones desarrolladas en las Normas de zonas de suelo urbano consolidado, por lo que su regulación se remite a los correspondientes artículos, sin perjuicio de que la programación y ejecución de las distintas unidades de ejecución habrá de mantener los aprovechamientos que constan en las respectivas fichas de planeamiento y gestión.

### CAPÍTULO IV: ZONAS DE SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

Artículo 55º.- Zonas incluidas en sectores del anterior Plan General, cuya ejecución está programada.

El Plan General recoge en su integridad la regulación de los tres sectores en ejecución (SUZE), alguno de ellos prácticamente ejecutado y con la edificación muy avanzada (como el SUZE-B4), sin perjuicio de algún leve retoque en las alineaciones de entronque con otros sectores, que en cualquier caso no modifican los aprovechamientos de los mismos y de la transcripción homogenizada de sus parámetros edificatorios con los criterios utilizados por el Plan para los restantes sectores. Las condiciones del uso terciario dotacional serán, no obstante, las establecidas en el artículo 21º de estas Normas.

Aunque realmente forman ya parte del suelo urbano, en atención a su denominación en el anterior Plan General y en los acuerdos de aprobación definitiva de los mismos y de sus correspondientes reparcelaciones y proyectos de urbanización, se mantiene la misma denominación (también

homogenizada), de sectores de suelo urbanizable B4, B5 y B7 (SUZE-B4, SUZE-B5 y SUZE-B7).

Los acuerdos más relevantes y las magnitudes básicas de los mismos son:

1º. Sector SUZE-B4:

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 08-06-1998 (DOGV 16-07-1999).

Aprobación y adjudicación del Programa, con proyecto de reparcelación y de urbanización, el 02-02-1999 (BOPA 07-06-1999).

Usos: predominante el residencial y sus usos complementarios. También usos dotacionales, docentes, sanitarios y asistenciales.

Tipología: BA, bloques abiertos (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque exento RMBE) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado RMBA).

El Ayuntamiento podrá exigir para la tipología BA (RMBE) la redacción de estudios de detalle por manzanas completas con el fin de armonizar las actuaciones.

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, 3,00 m. La tipología BA deberá retranquearse al resto de los linderos una distancia igual a la mitad de su altura, con un mínimo de 5,00 m.

Altura máxima: PB+3 plantas y 13,00 m en tipología BA (RMBE) y PB+II y 10,00 m en tipología MF (RMBA). En uso docente 3 plantas (10,00 metros)

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En uso deportivo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup> en tipología BA y 120 m<sup>2</sup> en tipología MF.

Ocupación máxima de parcela: 50 por 100 en tipología BA (RMBE) y 85 por 100 en tipología MF (RMBA). En usos docentes y deportivos el 50 por 100.

Fachada mínima: 12,00 m en tipología BA (RMBE) y 6,00 m en tipología MF(RMBA).

Fondo mínimo: libre.

2º. Sector SUZE-B5:

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21-04-1997 (BOPA 07-03-1998 y DOGV 26-05-1998)

Usos: vivienda categoría 10 y sus usos complementarios. También industria en categoría 10 y públicos (todos excepto Administrativo, AD, y Comunicaciones y Transportes, CT).

Tipología: UA, unifamiliar aislada (asumida en el presente Plan General como Residencial unitario bloque exento RUBE) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado RMBA).

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, 3,00 m.

Altura máxima: PB+1 plantas y 7,00 m.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En uso dotacional 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de parcela: 40 por 100. 50 por 100 en usos dotacionales.

Fachada mínima: 6,00 m

Fondo mínimo: libre.

Aparcamientos: una plaza por cada 100,00 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

3º. Sector SUZE-B7:

Iniciativa municipal.

Aprobación definitiva por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15-10-1996 y 21-04-1997 (BOPA 09-03-1998 y DOGV 26-05-1998).

Programa de actuación integrada sometido a información pública por edicto de 28-06-2002 (DOGV 13-08-2002).

Usos: Industrias de 2ª, 3ª y 4ª categoría y terciarios complementarios con el principal. También usos dotacionales, docentes, sanitarios y asistenciales. Una vivienda para encargado de vigilancia comprendida entre 45,00 y 150,00 m<sup>2</sup>.

Tipología: BA, bloques abiertos (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque exento RMBE)



e IN, industrial aislada (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado ITBE).

Retranqueos: a viales públicos y a linderos, no menor que la altura, con un mínimo de 5,00 m.

Altura máxima: según el uso.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En uso deportivo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de parcela: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

#### TÍTULO VI

#### NORMAS DE ZONAS DE SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 56º.- Condiciones generales para la aplicación de las normas de zona en el suelo urbanizable.

1. La aplicación de las normas de zonas del suelo urbanizable en los sectores correspondientes considera la categoría de suelo urbanizable del sector (pormenorizado o solo delimitado), la adscripción de suelo estructural y la edificabilidad o techo edificable, y el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos.

2. En los sectores ordenados pormenorizadamente se regula detalladamente para cada uno de ellos la norma o normas de zonas aplicables a los usos lucrativos. La regulación de las zonas dotacionales, espacios libres y viario será la dispuesta en las presentes Normas para las mismas en suelo urbano.

3. En los sectores delimitados, la regulación de las zonas se produce por remisión a las equivalentes de suelo urbano, sin perjuicio de los reajustes que se manifiesten en la diferente cuantía de techo edificable admisible en cada parcela al formular el planeamiento parcial de cada sector.

4. Las normas generales contenidas en el Título III, Condiciones generales de usos y tipologías prevalecen sobre las contenidas en la regulación zonal.

5. La aparición de cualquier elemento arqueológico con ocasión de obras de urbanización o edificación llevará a la inmediata comunicación del hecho a los servicios municipales competentes que a la vista de la entidad del hallazgo podrán ordenar la paralización de las obras, dando cuenta a la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico para que adopte las medidas que estime apropiadas.

6. La regulación contenida en las Normas de zona tiene carácter de ordenación secundaria salvo en los elementos señalados en el artículo 28ª de estas Normas que son integrantes de la ordenación estructural.

En todos los sectores caben planes parciales de mejora (y en su caso, de reforma interior de mejora) que no afecten a los indicados elementos integrantes de la ordenación estructural.

7. Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de ordenación, sin perjuicio de la formulación de Estudios de detalle para reajustarlas, en su caso, y las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras que se prevean en los proyectos de urbanización u ordinarios de obras que las ejecuten.

8. El plazo máximo determinado por el Plan General, a los efectos del artículo 204.1 de la LUV, para solicitar la preceptiva la licencia de edificación será de dos años a partir de la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación, salvo que el PAI hubiere establecido otro diferente que será el aplicable. No obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar prórrogas de dicho plazo, bien a instancias de parte, bien de oficio y tanto para solares concretos como para manzanas y sectores completos.

9. Los plazos de iniciación, conclusión y eventual interrupción de la construcción una vez otorgada la licencia de edificación son los contemplados en el artículo 204.2 de la LUV, esto es, de seis (6), veinticuatro (24) y 6 (seis) meses, respectivamente.

10. La determinación del número máximo de viviendas es simplemente, tal como exige el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la LUV, estimativa a los efectos de cómputo poblacional, debiendo entenderse a todos los efectos que se aplicará exclusivamente la edificabilidad máxima en metros cuadrados de edificación.

#### CAPÍTULO II: NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO Artículo 57º.- Sector SUZP-R1.

1. El sector SUZP-R1 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-6, previsto, en el anterior Plan General, residencial con tolerancia industrial. Su superficie es de 147.559,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 153.937,24 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el primer anillo de nuevo ensanche que ya han consolidado básicamente el planeamiento y ejecución del sector SUZE-B4.

3. El PATRICOVA incluye alrededor del 70 por 100 del suelo ocupado por este sector dentro del nivel de riesgo 2, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de su articulado, es decir, deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación y en lo que corresponde a las nuevas edificaciones, lo señalado en su artículo 28, y en lo que se refiere al proyecto de urbanización, a lo dispuesto en su artículo 26.

4. Con independencia de la prescripción señalada, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

5. El sector tiene adscritos dos elementos pertenecientes a la red primaria de zonas verdes, el primero, PJSUZP-R1, situado al sur del sector (antiguos terrenos de la depuradora, sin uso actualmente), de 4.208,00 m<sup>2</sup>; y el segundo, PQLSUZP-R1, de 2.170,24 m<sup>2</sup>, situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

6. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

7. La zona de uso lucrativo, denominada Zr1, se destina a la edificación residencial múltiple en bloque exento (RMBE), con posibilidades de actuaciones residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (RUBA y RMBA), y con tolerancia de usos y tipologías industriales y terciarias en bloque exento (ITBE), con ciertas condiciones.

8. Abarca una superficie neta de 80.814,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 52,50 por 100 de la superficie del área de reparto.

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

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

Las vallas y muros de cerramiento serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (0,40 m) de altura y en todo su perímetro. La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (RMBE), con planta baja diáfana.

2º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (RMBA y RUBA), en solares de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>), salvo que la reparcelación así lo contemple o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo, en edificio completo de tipología de bloque exento (ITBE).

5º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

6º. El uso terciario de salas de reunión, espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc., en planta baja y edificio completo de tipología de bloque exento (ITBE).

7º. El uso terciario comercial, en edificio completo de tipología de bloque exento (ITBE).

8º. El uso terciario dotacional, igualmente en bloque exento (ITBE).

9º. El uso industrial, de almacenamiento y distribución mayorista, y talleres de reparación y artesanales, en edificio completo de tipología de bloque exento (ITBE), en solares de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m<sup>2</sup>), salvo que la parcelación así lo contemple o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minúsculos.

#### IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

#### V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>) y en ella deberá poderse inscribir una circunferencia de veinte metros (20,00 m) de diámetro.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la mitad de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

#### IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie en las tipologías en bloque exento y del sesenta y seis por ciento (66 %) en las adosadas.

B. No se permiten construcciones subterráneas.

#### X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja diáfana y cuatro más (PB+IV), en las tipologías residencial RMBE y terciarias ITBE, y de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+I) en las tipologías residenciales RUBA y RMBA, y en la industrial ITBE.

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de dieciséis metros (16,00 m) en las tipologías residencial RMBE y terciarias ITBE, y de diez metros (10,00 m) en las tipologías residenciales RUBA y RMBA, y en la industrial ITBE, medida sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros (50,00 m) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. No se admiten sótanos ni semisótanos.

#### XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

#### XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

#### XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

#### XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 25 en la Zr1-1; 49 en la Zr1-2; 60 en la Zr1-3; 29 en la Zr1-4; 67 en la Zr1-5; 62 en la Zr1-6; 53 en la Zr1-7; y 48 en la Zr1-8.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 56 anterior.

B. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma seis mil trescientos noventa y un metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,6391 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

C. Se admiten los cuerpos volados, en fachada con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, y en los restantes linderos sin invadir la banda de retranqueo, sin que en ningún caso puedan sobrepasar un metro (1,00 m).

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

D. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m) ni invadir la banda de retranqueos.

E. Salvo que el estudio de inundabilidad aconseje otras soluciones, la planta baja de los edificios con la tipología estándar (RMBE) deberán ser diáfanos, salvo la parte

correspondiente a zaguanes, accesos, etc. Las partes diáfanas podrán dedicarse a estacionamiento de vehículos abierto.

**Artículo 58º.- Sector SUZP-R2.**

1. El sector SUZP-R2 se corresponde con el sector de suelo urbanizable programado B-3, previsto, en el anterior Plan General, residencial, con algunas pequeñas rectificaciones de límites. Su superficie es de 63.551,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 66.297,99 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector constituye un elemento de suma importancia en la estrategia territorial del municipio, toda vez que completa el vacío urbano creado entre las edificaciones en el pie de la ladera, el Rincón, el borde este del núcleo central y la carretera CV-900, en sus tramos urbanos Avenida de Orihuela, estando incluso subdividido en tres subáreas no colindantes por la interposición de suelos urbanos.

3. Aunque el PATRICOVA no incluye ningún suelo ocupado por este sector dentro de ningún nivel de riesgo, el Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido del flujo desbordado, evitando disposiciones transversales y efectos barrera.

Se establecen tres unidades de ejecución de programación eventualmente independiente que reflejan las tres subáreas, separadas entre sí, englobadas en su delimitación.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQLSUZP-R2, de 2.746,99 m<sup>2</sup>, situado al norte de la población como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada Zr2, se destina a la edificación residencial unitaria en bloque adosado (RUBA), con posibilidades de actuaciones residenciales múltiples en bloque adosado (RMBA), y en bloque exento (RMBE).

7. Abarca una superficie neta de 36.842,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 55,57 por 100 de la superficie del área de reparto.

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

**I.- Usos admitidos.**

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

**B. Se admiten en especial:**

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (RUBA y RMBA).

2º. El uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (RMBE), en manzanas completas, y en solares de superficie superior a mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>) cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4º. El uso terciario hotelero y residencial colectivo, en edificios completos.

5º. El uso terciario comercial, en planta baja, en establecimientos individuales y agrupaciones cuya superficie dedicada a la venta no exceda de 600,00 m<sup>2</sup>.

6º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

7º. El uso terciario dotacional, en planta baja.

8º. Los anteriores usos terciarios podrán situarse en edificios completos de tipología de bloque exento (ITBE), en el caso de ubicarse en manzanas completas, o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa y el solar fuere de superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>).

9º. Los talleres artesanos y los almacenes cuya superficie útil total no exceda de 600,00 m<sup>2</sup>.

10º. Los talleres de reparación cuya superficie útil total no exceda de 600,00 m<sup>2</sup>.

**II.- Usos prohibidos.**

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

**III.- Accesos privados.**

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minúsvalidos.

**IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.**

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

**V.- Dimensiones mínimas de parcelación.**

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología RUBA una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados (120,00 m<sup>2</sup>) y de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>) en la tipología RMBA. Las tipologías en bloque exento deberán afectar a manzanas completas o a parcelas no inferiores a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

1. En tipologías RUBA y RMBA la edificación se situará sobre la alineación oficial de las calles, salvo que se actúe mediante un proyecto unitario que comprenda todo un frente de manzana y en el que podrá establecerse la ordenación de las fachadas o cuando se formule un Estudio de detalle que las defina.

2. En tipología de bloque exento serán de cinco metros (5,00 m) salvo que el Estudio de detalle que armonice la ordenación de la manzana proponga justificadamente otros.

En este último supuesto la banda de retranqueo podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

1. En tipologías RUBA y RMBA las edificaciones deberán adosarse completamente, construyéndose en continuidad, al menos en una banda paralela a la fachada de seis metros (6,00 m), salvo que, como se ha señalado en el epígrafe anterior, se actúe mediante un proyecto unitario que comprenda todo un frente de manzana y en el que podrá establecerse la ordenación de las fachadas o cuando se formule un Estudio de detalle que las defina.

2. En tipología de bloque exento serán de cinco metros (5,00 m) salvo que el Estudio de detalle que armonice la ordenación de la manzana proponga justificadamente otros.

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

**IX. Ocupación del solar.**

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie en las tipologías en bloque exento y del sesenta por ciento (60 %) en las adosadas.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.



#### X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

#### XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

#### XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

#### XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

Los eventuales espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

#### XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 12 en la Zr2-1; 2 en la Zr2-2; 12 en la Zr2-3; 26 en la Zr2-4; 47 en la Zr2-5; 26 en la Zr2-6; 4 en la Zr2-7; 15 en la Zr2-8; 9 en la Zr2-9; 5 en la Zr2-10; 3 en la Zr2-11; y 9 en la Zr2-12.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

B. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma seis mil treinta y siete metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,6037 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Se admiten los cuerpos volados, con un máximo de vuelo limitado a la décima parte de la anchura de la calle, sin que en ningún caso puedan sobrepasar el bordillo de la acera ni un metro (1,00 m) ni ocupar la proyección del chaflán. Se separarán de los extremos de los linderos laterales como mínimo sesenta centímetros (0,60 m) y en cualquier caso se mantendrán dentro del plano del ángulo diedro de 45 grados sexagesimales con eje en aquéllos.

En el supuesto de tipología de bloque exento los vuelos no podrán invadir la banda de retranqueo.

No podrán disponerse a una altura libre menor de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) sobre el nivel de la acera.

C. Los elementos salientes no se permiten a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y deberán quedar remetidos al menos veinte centímetros (0,20 m) al interior de la alineación del bordillo y, en todo caso, su vuelo máximo no podrá sobrepasar un metro (1,00 m).

#### Artículo 59º.- Sector SUZP-R3.

1. El sector SUZP-R3 se corresponde con el área vacante que el anterior Plan General dejó como un enclave rodeado por el este por el sector B-5 (SUZE-B5), el suelo urbano (A-2); por el sur por el suelo urbano (A-7 y parque

público); por el oeste por el cementerio y parque; y por el norte por el parque público. Su superficie es de 75.945,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 79.227,72 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El sector permite rematar de un modo orgánico el desarrollo del núcleo central hacia el noroeste, dando continuidad al sector SUZE-B5 y aliviara la presión edificatoria que sufre la huerta al generar suelo con espléndidas vistas en situación relativamente céntrica.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición orientada en el sentido de las curvas de nivel, en continuidad con el trazado de las calles del suelo urbano y en ejecución situadas al este del sector.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQLSUZP-R3, de 3.282,72 m<sup>2</sup>, situado justamente al norte del mismo como porción del gran parque público del pie de la Sierra vinculada a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector).

6. La zona de uso lucrativo, denominada Zr3, se destina a la edificación residencial unitaria en bloque adosado (RUBA), con posibilidades de actuaciones residenciales múltiples en bloque adosado (RMBA) y de edificación residencial unitaria en bloque exento (RUBE).

7. Abarca una superficie neta de 48.626,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 61,37 por 100 de la superficie del área de reparto.

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

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

#### B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (RUBA y RMBA).

2º. El uso residencial unitario en bloque exento (RUBE).

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

5º. El uso terciario dotacional, en planta baja y en edificio completo.

6º. Los talleres artesanos cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m<sup>2</sup>.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

#### IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

#### V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología RUBA una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados (120,00 m<sup>2</sup>) y de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>) en las tipologías RUBE y RMBA.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

El retranqueo mínimo será de tres metros (3,00 m).

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres privativos.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los propietarios.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 18 en la Zr3-1; 32 en la Zr3-2; 25 en la Zr3-3; 21 en la Zr3-4; 37 en la Zr3-5; 35 en la Zr3-6; y 34 en la Zr3-7.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

B. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma cinco mil cuatrocientos sesenta y seis metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,5466 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

Artículo 60º.- Sector SUZP-R4.

1. El sector SUZP-I/R4 se corresponde con las áreas situadas al oeste del Barrio de San Carlos cuya situación, equidistante de los grandes desarrollos industriales de Orihuela, Cox y del mismo Redován y, en términos más generales, por la transformación de la antigua carretera nacional N-340 en una gran vía colectora industrial las ha introducido en el proceso urbano, bien por la presencia, regular o irregular de construcciones industriales y terciarias entre la rambla de Redován y la citada N-340, bien por la necesidad de contar con una oferta de viviendas para los empleados en las áreas industriales, en los terrenos situados al oeste de dicha rambla.

La superficie del sector es de 254.993,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito conforma un área de reparto de 268.179,07 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El tramo de la Rambla de Abanilla que discurre por su ámbito, clasificado como SNU/I se destina al «Dominio público hidráulico» debiendo cederse también, al ser de propiedad privada, a las administraciones competentes considerándose incluido en el área de reparto.

2. El sector permite rematar de un modo orgánico el desarrollo del Barrio de San Carlos, y crear un ámbito residencial que evite presiones y actuaciones indiscriminadas sobre el suelo no urbanizable.

3. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición con viales paralelos que prolongan los pasos actuales frente a la N-340, cruzados grandes pasillos verdes que compartimentan el área que, si es marcadamente lineal este-oeste en su conjunto, queda repartida en cinco subámbitos mucho más regulares que invierten el sentido de dicha composición.

La dimensión del viario y acerado (3,50 m) refuerza el carácter residencial integrado del sector.

4. El sector tiene adscrito un elemento perteneciente a la red primaria de zonas verdes, el PQLSUZP-IR4, de 11.022,07 m<sup>2</sup>, como una porción del gran parque público del pie de la Sierra cuya obtención se vincula a este sector.

5. El aprovechamiento tipo es de 0,3328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino o carretera de uso y dominio públicos en el sector) pero independientemente el sector debe ceder el cauce de la Rambla de Abanilla que lo cruza como dominio público hidráulico (2.164,00 m<sup>2</sup>).

6. La zona de uso lucrativo, denominada Zr4, se destina a la edificación residencial unitaria en bloque adosado (RUBA), con posibilidades de actuaciones residenciales múltiples en bloque adosado (RMBA) y de edificación residencial unitaria en bloque exento (RUBE).

Abarca una superficie neta de 111.339,00 m<sup>2</sup>, equivalente al 41,52 por 100 de la superficie del área de reparto.

7. La normativa específica que regula los usos y la edificación de la zona Zr4 es:

I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

B. Se admiten en especial:

1º. El uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (RUBA y RMBA).

2º. El uso residencial unitario en bloque exento (RUBE).

3º. Los usos complementarios al residencial, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.

4º. El uso terciario de servicios personales, restauración y hostelería en planta baja.

5º. El uso terciario dotacional, en planta baja y en edificio completo.

6º. Los talleres artesanos cuya superficie útil total no exceda de 200,00 m<sup>2</sup>.

7º. En la manzana Zr4-t1 solamente se permite el uso terciario en cualquiera de sus categorías.

II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

III.- Accesos privados.

Los accesos a las edificaciones y a las viviendas desde las vías públicas y desde estas últimas a suelos de posible utilización común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV.- Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en los elementos comunes de la construcción.

V.- Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier parcela deberá tener, en tipología RUBA una superficie no menor de cien veinte metros cuadrados (120,00 m<sup>2</sup>) y de quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>) en las tipologías RUBE y RMBA.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

El retranqueo mínimo será de cinco metros (5,00 m). No obstante, cuando se actúe mediante proyectos unitarios en manzanas completas con tipología de bloque adosado, se podrá fijar la fachada de las edificaciones retranqueada o no respecto de la alineación de la vía pública.

En la manzana Zr4-t1 de uso exclusivo terciario se podrá fijar, asimismo, la fachada de las edificaciones retranqueada o no respecto de la alineación de la vía pública.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo mínimo será de cinco metros (5,00 m).

Las piscinas y cualquier otra construcción auxiliar deberán respetar un retranqueo mínimo de un metro (1,00 m) a los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

Los equipamientos diáfanos de jardín -tales como piscinas, barbacoas, entoldados, sombreros y carpas de material textil abiertas por sus lados al menos en el 80 por 100 de su desarrollo, juegos de niños y similares- que se sitúen en el espacio central de la manzana, podrán disponerse en cualquier ubicación siempre que no excedan de tres metros (3,00 m) de altura construida total.

IX. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie salvo en la manzana Zr4-t1, de uso exclusivo terciario que podrá alcanzar el setenta y cinco por ciento (75 %) de ella.

B. Las construcciones subterráneas pueden ocupar la totalidad del solar.

X. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (PB+II) salvo en las manzanas vinculadas a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrá ascender hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros (10,00 m), salvo en el supuesto citado de vinculación a algún régimen de protección pública que podrá llegar hasta trece metros (13,00 m).

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros

cincuenta centímetros (3,50 m) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite un (1) sótano.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

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

XII. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará por cada vivienda una (1) plaza de estacionamiento.

La dotación anterior se incrementará, por una plaza adicional más por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

XIII. Espacios libres privativos.

Los espacios libres de parcela deberán estar ajardinados en una proporción no inferior a la mitad de su superficie. Podrán proyectarse instalaciones deportivas, de relación social o de ocio destinadas únicamente a los propietarios.

XIV. Edificabilidad.

A. El número de viviendas por manzana es libre, aunque a efectos de cálculo de estándares se considera de 39 en la Zr4-1; 26 en la Zr4-2; 15 en la Zr4-3; 14 en la Zr4-4; 23 en la Zr4-5; 35 en la Zr4-6; 44 en la Zr4-7; 57 en la Zr4-8; 54 en la Zr4-9; 50 en la Zr4-10; 47 en la Zr4-11; 62 en la Zr4-12; 57 en la Zr4-13; 50 en la Zr4-14; 44 en la Zr4-15; 11 en la Zr4-16; 28 en la Zr4-17; y 23 en la Zr4-18.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 anterior.

En la manzana Zr4-t1, al ser de uso exclusivo terciario en cualquiera de sus categorías, no habrá edificabilidad residencial.

B. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio residencial, de cero coma ochenta mil quinientos noventa y seis metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,8016 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

C. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

Artículo 61º.- Sector SUZP-I1.

1. El sector SUZP-I1 se corresponde con las áreas situadas en el vértice noroeste del término municipal, entre la carretera CV-870, de Orihuela a Benferri y la Rambla de Redován, prácticamente en las puertas de esta última localidad que por su inmejorable situación respecto a las comunicaciones (con un largo frente a dicha carretera que va ser transformada en una variante de población y la inmediatez de la autopista) goza de condiciones muy adecuadas para la instalación de un área logística, evitando por otra parte, la creciente utilización de suelos no urbanizados para la creación de grandes naves de comercialización agraria.

La superficie del sector es de 203,375,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red estructural primaria con los espacios libres no computables que genera la línea de protección de la carretera adscritos al propio sector conforma un área de reparto de 220.705,00 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El Plan General al desarrollar la ordenación pormenorizada ha optado por una disposición en que la entrada y salida del polígono se confía a una vía colectora que nace de la rotonda prevista justamente por el proyecto de variante de Benferri, al norte del sector, apoyada por otra vía con la misma disposición pero situada en el borde sur del



mismo. Entre ellas se conforman tres grandes manzanas de uso logístico por sendas calles que comunican a las dos vías indicadas antes, mientras que al norte se ha configurado una pequeña zona para usos industriales que requieran parcelas reducidas.

3. El aprovechamiento tipo es de  $0,3225 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sin perjuicio de las eventuales modificaciones que surgieren de la presencia de algún camino y carretera de uso y dominio públicos en el sector).

4. La zona de uso lucrativo, denominada Zi1, se destina a la edificación industrial/terciaria en bloque exento (ITBE), con vocación de usos logísticos.

Abarca una superficie neta de  $121.842,00 \text{ m}^2$ , equivalente al 55,21 por 100 de la superficie del área de reparto.

5. La normativa específica que regula los usos y la edificación de la zona Zi1 es:

#### I.- Usos admitidos.

A. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia.

La parte de obra opaca no podrá exceder de 1,20 m; a partir de dicha altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

#### B. Se admiten en especial:

1º. El uso industrial en bloque exento, con retranqueos a linderos y fachadas, en todas las categorías que no estuvieren clasificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas de grado 4 ó 5 según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

2º. Los usos complementarios al industrial, tales como el terciario de oficinas, almacenes, aparcamientos, etc. siempre que estuvieren a servicio de la actividad principal industrial.

3º. El uso residencial para una sola vivienda destinada al guardián de la edificación industrial.

4º. El uso terciario de oficinas en edificio completo.

5º. El uso terciario dotacional en edificio completo.

5º. El uso terciario de comercio, tanto el comercial propiamente dicho aunque limitado a establecimientos individuales y colectivos cuya superficie dedicada a la venta no supere los  $400,00 \text{ m}^2$ , como el de restauración y hostelería como el de salas de reunión, espectáculos, etc., en edificio completo, sin limitaciones.

#### II.- Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

#### III. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica. Las líneas aéreas y los enganches aerotuberráneos quedan prohibidos.

Los contadores y cualesquiera otros elementos deberán integrarse en los cerramientos de la edificación salvo que se incluyan en el interior de la misma o en el vallado.

#### IV.- Dimensiones mínimas de parcelación.

La superficie de las parcelas no podrá ser inferior a ochocientos metros cuadrados ( $800,00 \text{ m}^2$ ) en la manzana Zi4-4 y a tres mil metros cuadrados ( $3.000,00 \text{ m}^2$ ) en las restantes.

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

Las edificaciones deberán respetar una banda de retranqueo mínimo de cinco metros ( $5,00 \text{ m}$ ).

Esta banda podrá destinarse a estacionamiento al aire libre con cubiertas ligeras, además de su uso por construcciones auxiliares (casetas de vigilancia o jardinería, etc.) cuyo lado mayor no supere los tres metros ( $3,00 \text{ m}$ ) de longitud.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

El retranqueo a otras propiedades será igual o mayor que la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros ( $5,00 \text{ m}$ ).

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación entre edificaciones sitas en el mismo solar no será inferior a la tercera parte de la suma de las alturas de ambas.

#### VIII. Ocupación del solar.

A. La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del cincuenta y cinco por ciento (55%) de su superficie.

B. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje-aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos.

#### IX. Altura máxima de las construcciones.

A. La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una más (PB+I).

B. Igualmente, la altura reguladora no deberá exceder de diez metros ( $10,00 \text{ m}$ ) sobre el plano situado sobre la rasante de la acera en el punto medio de la calle a la que dé frente la parcela. En los supuestos de diversas fachadas, la altura se medirá a partir del plano situado horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del solar sobre las calles. En el caso de solares de longitudes de fachada superiores a cincuenta metros ( $50,00 \text{ m}$ ) se dividirán éstos, a los solos efectos de fijación del plano de apoyo del sólido capaz, en secciones con dimensiones máximas que no sobrepasen dicha magnitud.

C. Por encima de la altura máxima se permitirán solamente los elementos técnicos de la edificación, siempre que su altura sobre la reguladora no exceda de tres metros cincuenta centímetros ( $3,50 \text{ m}$ ) y estén separados al menos otro tanto del plano de fachada.

D. Se admite la construcción de una (1) planta de sótano, con las condiciones señaladas en los artículos 51 y 52 del RZCV.

#### X. Aspecto exterior de las edificaciones.

A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

B. Los acabados de los edificios, tanto en fachadas como en cubiertas deberán mantener un tratamiento adecuado y acorde para evitar efectos de propios de construcciones provisionales.

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

#### XI. Plazas de aparcamiento.

En cada edificación se reservará una (1) plaza de estacionamiento por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos.

#### XII. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela deberán estar pavimentados o ajardinados.

#### XIV. Edificabilidad.

A. La edificabilidad o «índice de techo» total no podrá exceder, en cada manzana, de la suma de los productos de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad medio industrial, de cero coma cinco mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo ( $0,5842 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

La edificabilidad construida, a estos efectos, se computará con arreglo a lo señalado en los artículos 35, 36, y 38 del Reglamento de Zonas de ordenación urbanística.

B. Los cuerpos volados y elementos salientes no podrán invadir la banda de retranqueo, computándose a efectos de edificabilidad del modo señalado en el citado RZCV.

#### CAPÍTULO III: NORMAS DE LAS ZONAS LUCRATIVAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

##### Artículo 62º.- Red primaria adscrita a cada sector.

De los dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial delimitados en el Plan General, uno de ellos constituye parte del segundo anillo del ensanche oeste de Redován (SUZD-R1) y cumplirá un papel similar en el futuro al que está haciendo en estos momentos el sector SUZE-B4.

El restante corresponde a una eventual ampliación del sector incluido en suelo urbanizable pormenorizado en la zona de San Carlos (el SUZD-R2 al sur del SUZP-R4).

Ambos tienen adscritos elementos de la red viaria estructural que por cumplir las funciones señaladas en el artículo 29º de las presentes Normas, podrán computarse a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el RPCV y por ello se computan también a efectos de la IEB del sector.

El Plan General impone que los elementos de la red primaria de zonas verdes que deberá aportar cada sector se sitúen en las faldas de la Sierra para rematar el gran parque PQL de la Ermita, calculando la superficie necesaria, en 23.443,51 m<sup>2</sup> para las dos sectores residenciales incluidos en esta subcategoría.

#### Artículo 63.- Sector SUZD-R1.

1. El sector SUZD-R1 ha sido delimitado en la corona exterior al SUZE-B4, hasta alcanzar la ronda exterior oeste prevista por el Plan General como sistema estructural viario.

2. Su superficie es de 300.621,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito (12.994,34 m<sup>2</sup>) conforma un área de reparto de 313.615,34 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residencial múltiple en bloque exento (RMBE), y residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (RUBA y RMBA).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de cuatro (4) plantas, esto es, planta baja y tres más (PB+3).

5. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea (un total de 868), sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. En cumplimiento de los requisitos impuestos por la C. de Cultura y Educación, el sector deberá prever una dotación mínima escolar de 17.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 64.- Sector SUZD-R2.

1. El sector SUZD-R2 ha sido delimitado en el nuevo desarrollo al oeste del Barrio de San Carlos, al sur del sector con ordenación pormenorizada por el Plan General SUZP-R4, con la finalidad de completar el conjunto si la dinámica urbana de dicha parte de la población lo aconseja.

2. Su superficie es de 241.739,00 m<sup>2</sup> y junto al suelo de la red primaria de zonas verdes adscrito (10.449,17 m<sup>2</sup>) conforma un área de reparto de 252.199,17 m<sup>2</sup>. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El aprovechamiento tipo es de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (RUBA y RMBA).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de dos (2) plantas, esto es, planta baja y una más (PB+1).

No obstante, en las manzanas completas que se vinculen a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrán alcanzar hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

5. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea (un total de 698), sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. A lo largo del límite norte del sector, se habrá de crear un bulevar, con un espacio libre central, computable como parque estructural, de al menos 25,00 m de anchura, incorporando al bulevar por el norte la calle proyectada en el sector SUZP-R4 como borde sur del mismo (de 15,00 m de sección).

6. En cumplimiento de los requisitos impuestos por la C. de Cultura y Educación, el sector deberá prever una dotación mínima escolar de 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 65.- Sector SUZD-I1.

1. El sector SUZD-I1 ha sido delimitado como prolongación sur del SUZE-B7, entre la carretera de acceso a la población desde la N-340 y el límite del término al oeste, en donde en el municipio de Orihuela se halla un gran polígono industrial al borde del agotamiento.

2. Su superficie es de 117.289,00 m<sup>2</sup> y conforma un área de reparto de la misma superficie. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El aprovechamiento tipo también coincidente es, asimismo, de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. El uso global es el industrial, que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación industrial/terciario en bloque exento (ITBE).

4. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de tres (3) plantas, esto es, planta baja y dos más (PB+2).

#### TÍTULO VII

#### PLANEAMIENTO MODIFICATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 66.- Planes parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

1. Salvo revisión del presente Plan General y tal como imponen sus Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio únicamente cabrá la formulación de planes parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos clasificados como suelo no urbanizable en los ámbitos que se señalan en los artículos 67, 68 y 69 siguientes.

2. En todo caso deberán respetarse las determinaciones establecidas en el artículo 73.3 de la LUV (y artículo 13.6 de la LOT).

Las áreas de suelo no urbanizable en donde deberán hacerse efectivas las cesiones de parques naturales (1,00 m<sup>2</sup> por cada 1,00 m<sup>2</sup> reclasificado) son las indicadas en el artículo 28 de estas Normas urbanísticas.

Artículo 67.- Ámbito transformable en la zona de San Carlos.

1. Comprende los terrenos situados entre la zona de afección de la autovía Alicante-Murcia (oeste), el límite del término (norte), el suelo urbano del barrio de San Carlos (este), y el sector SUZP-R4 (sur), clasificados por el Plan como suelo no urbanizable común de tipo 1, transformable.

2. El suelo no urbanizable que se incorporará a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de ser el comprendido entre la zona de dominio público de la autovía de Alicante-Murcia y la línea que delimita por el sureste la zona de afección de la misma.

Igualmente se incorporará a esta categoría de suelo el cauce de la Rambla de Abanilla en su porción que atraviesa el eventual sector.

El restante suelo no urbanizable que se adscriba a la red de parques naturales formará por una banda paralela al límite del término municipal por el norte, como espacio de amortiguamiento con el término colindante de Callosa del Segura con la dimensión que resulte de equilibrar la superficie reclasificada con la incorporable a la red.

3. A lo largo del límite sur del ámbito, se habrá de crear un bulevar, con un espacio libre central, computable como parque estructural, de al menos 25,00 m de anchura, incorporando al bulevar por el sur la calle proyectada en el sector SUZP-R4 como borde norte del mismo (de 15,00 m de sección).

4. El uso global habrá de ser el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (RUBA y RMBA).

5. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de dos (2) plantas, esto es, planta baja y una más (PB+1).

No obstante, en las manzanas completas que se vinculen a la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública que podrán alcanzar hasta cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres más (PB+III).

5. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El aprovechamiento tipo es de 0,3337 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad residencial teórica no excederá de 30 viviendas/hectárea, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

6. Para legitimar su programación deberán haberse aprobado definitivamente los programas de actuación integrada de los sectores SUZP-R4 y SUZD-R2, y formulado sus correspondientes proyectos de reparcelación.

Artículo 68.- Ámbito transformable en la carretera de Orihuela.

1. Comprende los terrenos situados entre la carretera de Orihuela (sur), suelo urbano calificado como dotacional privado PTD, Residencia Virgen de la Salud (oeste), vial de

la red estructural prolongación de la calle Juan Carlos I que se apoya en el Camino de la Escorrata (norte) y suelo urbano residencial A-3 (este). zona de afección de la autovía Alicante-Murcia (oeste), el límite del término (norte), el suelo urbano del barrio de San Carlos (este), y el sector SUZP-R4 (sur), calificados por el Plan como suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3, transformable.

2. El suelo no urbanizable que se incorporaría a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de estar dentro del ámbito señalado en el epígrafe anterior preferentemente haciendo de amortiguamiento con la dotación asistencial indicada o estar situado entre el Camino de la Mosquefa y la carretera de Orihuela.

No obstante, podría computarse como suelo no urbanizable adscribible a la red de parque naturales cualquier suelo originariamente de propiedad privada situado dentro del suelo no urbanizable de protección (SNU/P) siempre que alcance una superficie superior a 50.000 m<sup>2</sup>.

3. Al estar afectado el ámbito transformable por el riesgo de inundación (grados 2 y 6) según el PATRICOVA, es condición previa la formulación de un Estudio de inundabilidad del que se deduzca la admisibilidad de la reclasificación, para concretar las determinaciones de aquel e incluso modificarlo (según se establece en el artículo 16 de sus Normas) y admitir determinaciones que se aparten, incluso, de las de carácter vinculante de dicho Plan de acción territorial.

4. El uso global será el industrial, que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación industrial/terciario en bloque exento (ITBE). Junto al lindero noreste el planeamiento pormenorizado podrá prever una manzana de vivienda con usos y tipologías residenciales unitarias en bloque exento (RUBE) y en bloque adosado (RUBA).

5. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector propiamente dicho no excederá de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de tres (3) plantas, esto es, planta baja y dos más (PB+2).

7. El sector tendrá a su cargo el viario estructural que lo atraviese.

Artículo 69º.- Ámbito transformable entre el Camino de los Trigueros y el Camino de la Escorrata.

1. Comprende los terrenos situados entre el vial de la red estructural que se apoya en el Camino de los Trigueros y que delimita por el sur el sector SUZD-R1 (norte), la ronda oeste del sector SUZE-B4 (este), vial de la red estructural prolongación de la calle Juan Carlos I que se apoya en el Camino de la Escorrata (sur) y suelo urbano calificado como dotacional privado PTD, Residencia Virgen de la Salud (oeste), calificados por el Plan como suelo no urbanizable común de tipo 2 y de tipo 3, transformable.

2. El suelo no urbanizable que se incorporaría a la red de parques naturales por efecto de la reclasificación del sector habrá de estar dentro del ámbito señalado en el epígrafe anterior preferentemente haciendo de amortiguamiento con la dotación asistencial indicada o estar situado entre el Camino de la Mosquefa y la carretera de Orihuela.

No obstante, podría computarse como suelo no urbanizable adscribible a la red de parque naturales cualquier suelo originariamente de propiedad privada situado dentro del suelo no urbanizable de protección (SNU/P) siempre que alcance una superficie superior a 50.000 m<sup>2</sup>.

3. Al estar afectado el ámbito transformable por el riesgo de inundación (grados 2 y 6) según el PATRICOVA, es condición previa la formulación de un Estudio de inundabilidad del que se deduzca la admisibilidad de la reclasificación, para concretar las determinaciones de aquel e incluso modificarlo (según se establece en el artículo 16 de sus Normas) y admitir determinaciones que se aparten, incluso, de las de carácter vinculante de dicho Plan de acción territorial.

4. El uso global será el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residencial múltiple en bloque exento (RMBE), y residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (RUBA y RMBA).

5. En cualquier caso, la altura máxima permisible será de cuatro (4) plantas, esto es, planta baja y tres más (PB+3).

6. El índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector propiamente dicho no excederá de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad residencial teórica se fija en 30 viviendas/hectárea, sin perjuicio de la aplicación del apartado 10 del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

7. El sector tendrá a su cargo el viario estructural que lo atraviese.

8. Para legitimar su programación deberán haberse aprobado definitivamente los programas de actuación integrada de los sectores SUZP-R1 y SUZD-R1, y formulado sus correspondientes proyectos de reparcelación.

#### TÍTULO VIII

#### MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 70º.- Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbano.

En suelo urbano, el presente Plan General califica como suelo vinculado a esta categoría de viviendas la zona A-7, de 6.041 m<sup>2</sup> de superficie neta y 5.286 m<sup>2</sup> de superficie edificable, sin perjuicio de la posibilidad de construcción de las mismas en cualquiera de las zonas residenciales incluidas en suelo urbano y urbanizable en ejecución.

Artículo 71º.- Previsión de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable, los sectores deberán vincular necesariamente un porcentaje de la edificabilidad residencial resultante no inferior al seis por ciento (6,00 %) de la del respectivo sector -sin perjuicio de la posibilidad de construcción de las mismas en cualquiera de las zonas residenciales que se desarrollen-, conforme con el estudio de necesidades anejo a la Memoria del Plan General.

2. En los sectores residenciales con ordenación pormenorizada desarrollada directamente por el presente Plan General se localizan en los planos de ordenación pormenorizada respectiva las parcelas resultantes destinadas a esta categoría de viviendas.

3. A los efectos de la programación de los sectores residenciales, las cargas de urbanización imputables a las parcelas resultantes vinculadas a la construcción de viviendas no podrán sobrepasar el quince por ciento (15%) del precio máximo de venta de las viviendas acogidas a protección oficial vigente en el momento de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. El coeficiente de ponderación de valor entre las parcelas resultantes de las reparcelaciones destinadas a viviendas acogidas a protección pública y los restantes usos deberá establecerse en el Programa correspondiente atendiendo a los precios actuales de venta respectivos y a las cargas de urbanización que soporten las mismas.

5. En las reparcelaciones, el Ayuntamiento tendrá preferencia para las adjudicaciones de fincas de resultado vinculadas a la construcción de viviendas acogidas a la protección pública.

#### TÍTULO IX

#### PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 72º.- Afección al Patrimonio Municipal del Suelo de bienes patrimoniales.

1. La aprobación definitiva del Plan General conllevará, tal como impone el artículo 16.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la afección de la porción del Monte público de titularidad municipal, clasificada como suelo urbano o urbanizable y calificada como elemento de la Red estructural de parques públicos (90.239,80 m<sup>2</sup>, de los que 70.095,00 m<sup>2</sup> se clasifican como urbanos y el resto, 20.144,80 m<sup>2</sup>, como urbanizables).

2. La adscripción de suelo urbanizable destinado a la red estructural de parques y jardines a los diferentes secto-



res de esta clase de suelo, se concretará en los correspondientes proyectos de reparcelación en la inclusión en la comunidad reparcelatoria de los derechos dimanantes de su superficie y en la participación, en igualdad de condiciones con las propiedades situadas en los respectivos sectores, en los beneficios y cargas de la ordenación.

Artículo 73º.- Constitución, bienes integrantes y destino del Patrimonio Municipal del Suelo.

Como señalan los artículos 258 a 260 de la LUV y 276 y 280.1 del TRLS92 (vigentes con carácter de legislación básica) pertenecerán al Patrimonio Municipal del Suelo los bienes obtenidos por la participación del Ayuntamiento en el excedente de aprovechamiento de las unidades de ejecución y sectores, además de los que el Ayuntamiento destine a este fin.

Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente en metálico se dedicarán a su conservación y ampliación.

En particular será destino preferente de dichos ingresos la adquisición antes del plazo de cinco años, que indica el artículo 69 del TRLS76, de los terrenos que, con arreglo a su calificación urbanística no sean edificables por sus propietarios, no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por o resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación (como es la parte aún no expropiada de Colegio Público, en la fachada a la avenida de la Libertad).

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Actos sometidos a licencia de edificación.

Sin perjuicio de 1ª eventual elaboración de una ordenanza específica sobre licencias para actuaciones relacionadas con la edificación y uso del suelo, serán de aplicación las normas contenidas en la legislación urbanística (en especial, el Capítulo I del Título IV de la LUV) y de régimen local.

Segunda.- Actos sometidos a licencia de actividades.

Igualmente, sin perjuicio de 1ª eventual elaboración de una ordenanza específica sobre licencias para actividades clasificadas, serán de aplicación las normas contenidas en la legislación medioambiental de la Comunidad Valenciana (en especial la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas y el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consejo de Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1º de la primera) y de régimen local.

Como indica el artículo 195.2 de la LUV, las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia a las reglas generales, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

Tercera.- Caducidad de las licencias.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis (6), veinticuatro (24) y seis (6) meses para ello, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 198 de la LUV la caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Cuarta.- Entrada en vigor del Plan General.

Por aplicación del artículo 107 de la LUV, el Plan General será inmediatamente ejecutivo, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, dicha publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

#### FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

**SOLAR INDUSTRIAS  
CERÁMICAS EN  
N-340 SAN CARLOS**

clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

denominación:

**SOLAR CERÁMICA N-340 SAN CARLOS**

#### DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION:

La manzana de la antigua industria cerámica en la carretera nacional 340, al sur del barrio de San Carlos, señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo.

SUPERFICIE DEL SOLAR: 24.020,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO: 24.020,00 m<sup>2</sup>

#### USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.

#### TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-5 [Industrial] se destina a uso y tipología industrial en bloque exento (ITBE), sin necesidad de instrumento de desarrollo pormenorizado del Plan General.

No obstante, dadas las dimensiones de la parcela, se puede plantear mediante Estudio de detalle la creación de viales que permita una subdivisión de la misma, manteniendo tanto el uso y tipología industrial como el resto de los parámetros.

Usos terciarios compatibles según la Norma de zona indicada.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
industrial 24.020,00 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IEI de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

#### FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

**UNIDAD DE  
EJECUCIÓN nº 1**

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

**UNIDAD DE EJECUCION nº 1 [Barrio de San Carlos]**

#### DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 14.640,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 1: 14.640,00 m<sup>2</sup>

#### USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de baja densidad.

Uso global industrial incompatible, salvo tolerancias de normas de zona para talleres de reparación y artesanos.

#### TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-3 [Bordes urbanos de baja densidad] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque adosado (R<sub>1</sub>B<sub>A</sub>).

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
residencial A-3 10.985,40 m<sup>2</sup>  
residencial A-4 1.173,30 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,8305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 2

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 2 [Barrio de San Carlos]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 9.443,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 2: 9.443,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipología de muy baja densidad.  
Uso global industrial incompatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-4 [Residencial unifamiliar] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque exento (R<sub>U</sub>B<sub>E</sub>) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial A-4 1.772,90 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,1824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3 [Barrio de San Carlos]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 13.003,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 3: 13.003,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de baja densidad.  
Uso global industrial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para talleres de reparación y artesanos.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-3 [Bordes urbanos de baja densidad] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial A-3 11.307,50 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,8696 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 4

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 4 [carretera La Campaneta]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 12.346,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 4: 12.346,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.  
Uso global residencial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para vivienda del guardián edificio.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-5 [Industrial] se destina a uso y tipología industrial en bloque exento (ITB<sub>E</sub>).  
Usos terciarios compatibles según la Norma de zona indicada.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: industrial A-5 8.533,00 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IEI de 0,6912 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 5

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 5 [Vagonetas]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 9.181,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 5: 9.181,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipología de muy baja densidad.  
Uso global industrial incompatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-4 [Residencial unifamiliar] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque exento (R<sub>U</sub>B<sub>E</sub>) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial A-4/2 3.859,95 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,4204 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 6

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 6 [entre SUZE-B5 y Ermita]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 7.204,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 6: 7.204,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial.  
Uso global industrial compatible en edificaciones existentes.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-4 [Residencial unifamiliar] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque exento (R<sub>U</sub>B<sub>E</sub>) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial A-4 1.736,40 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IEI de 0,2410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:  
industrial A-5 [alternativo con el residencial]

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 7

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 7 [junto antigua depuradora]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 6.689,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 7: 6.689,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.  
Uso global residencial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para vivienda del guardián edificio.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-5 [Industrial] se destina a uso y tipología industrial en bloque exento (ITB<sub>E</sub>).  
Usos terciarios compatibles según la Norma de zona indicada.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: industrial A-5 5.775,00 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IEI de 0,8634 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

UNIDAD DE  
EJECUCIÓN n.º 8

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 8 [industrial San Carlos]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 67.317,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 8: 67.317,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.

Uso global residencial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para vivienda del guardián edificio.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-5 [Industrial] se destina a uso y tipología industrial en bloque exento (ITB<sub>E</sub>).

La edificabilidad por parcela neta de uso industrial lucrativo será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Uso terciarios compatibles según la Norma de zona indicada

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
industrial A-5 22.538,50  
correspondiente a un IER de 0,3348 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

UNIDAD DE  
EJECUCIÓN n.º 9

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 9 [noroeste núcleo]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 68.073,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 9: 68.073,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipología de media densidad.

Uso global industrial incompatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-4 [Residencial unifamiliar] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque exento (R<sub>1</sub>B<sub>E</sub>) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R<sub>1</sub>B<sub>A</sub>).

En manzanas completas con fachada al Camino de la Sierra (prolongación de la avenida de Pascual Martínez) tolerancia de usos y tipología terciarios comerciales en bloque exento (ITB<sub>E</sub>), con ciertas condiciones.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
residencial A-4/2 31.698,63 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,4657 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:  
terciarios comerciales en fachada  
avenida

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

UNIDAD DE  
EJECUCIÓN n.º 10

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 10 [noroeste núcleo]

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

La señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN: 122.945,00 m<sup>2</sup>RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 4.496,00 m<sup>2</sup>ÁREA DE REPARTO 10: 127.441,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipología de media densidad.

Uso global industrial incompatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-4 [Residencial unifamiliar] se destina a uso y tipología residencial unitario en bloque exento (R<sub>1</sub>B<sub>E</sub>) y con ciertas condiciones en bloque adosado (R<sub>1</sub>B<sub>A</sub>).

En manzanas completas con fachada al Camino de la Sierra (prolongación de la avenida de Pascual Martínez) tolerancia de usos y tipología terciarios comerciales en bloque exento (ITB<sub>E</sub>), con ciertas condiciones

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
residencial A-4/2 64.358,00 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,5235 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:  
terciarios comerciales en fachada  
avenida

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B4

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B4 [En el anterior Plan General, sector B-4]

## DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La señalada en el plano de Clasificación y calificación del suelo y en el de Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución. Conserva delimitación Plan Parcial anterior

SUPERFICIE DEL SECTOR: 225.072,20 m<sup>2</sup>RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 2.838,40 m<sup>2</sup>ÁREA DE REPARTO 16: 227.910,60 m<sup>2</sup>

[superficie del sector homogeneizada con los parámetros utilizados en el Plan General, por lo que formalmente no coincide con la del Plan Parcial]

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de media densidad.

Uso global industrial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para talleres de reparación y artesanos.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>tb4</sub> [suelo lucrativo residencial del sector] se destina a uso y tipología residencial BA, bloques abiertos (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque exento R<sub>3</sub>B<sub>E</sub>) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado R<sub>3</sub>B<sub>A</sub>).

El Ayuntamiento podrá exigir para la tipología BA (R<sub>3</sub>B<sub>E</sub>) la redacción de estudios de detalle por manzanas completas con el fin de armonizar las actuaciones.

Otros usos compatibles según la Norma de zona de la indicada.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante:  
residencial Z<sub>tb4</sub> 116.457,40 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,5174 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:



## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B5

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo  
URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B5 [En el anterior Plan General, sector B-5]

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*. Conserva delimitación Plan Parcial anterior

SUPERFICIE DEL SECTOR: 55.933,32 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 17: 55.933,32 m<sup>2</sup>

[superficie del sector homogeneizada con los parámetros utilizados en el Plan General, por lo que formalmente no coincide con la del Plan Parcial]

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de baja densidad.

Uso global industrial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para talleres artesanos.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>tb5</sub> [suelo lucrativo residencial del sector] se destina a uso y tipología residencial UA, unifamiliar aislada (asumida en el presente Plan General como Residencial unitario bloque exento R<sub>u</sub>B<sub>E</sub>) y MF, multifamiliar en fila (asumida en el presente Plan General como Residencial múltiple bloque adosado R<sub>u</sub>B<sub>A</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>tb-5</sub> 17.103,25 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IER de 0,3058 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B7

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo  
URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B7 [En el anterior Plan General, sector B-7]

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*. Conserva delimitación Plan Parcial anterior

SUPERFICIE DEL SECTOR: 294.649,80 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA:

ÁREA DE REPARTO 18: 294.649,80 m<sup>2</sup>

[superficie del sector homogeneizada con los parámetros utilizados en el Plan General, por lo que formalmente no coincide con la del Plan Parcial]

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.

Uso global residencial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para vivienda del guardián edificio.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona A-5 [Industrial] se destina a uso y tipología industrial en bloque exento (ITB<sub>E</sub>).

Usos terciarios compatibles según la Norma de zona indicada.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: industrial Z<sub>tb-7</sub> 116.457,40 m<sup>2</sup>  
correspondiente a un IEI de 0,6921 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R1

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada a nivel de PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZP-R1 [En el anterior Plan General, sector B-6]

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*. Conserva delimitación Plan Parcial anterior con alguna rectificación menor

SUPERFICIE DEL SECTOR: 147.559,00 m<sup>2</sup>RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 6.378,24 m<sup>2</sup>ÁREA DE REPARTO 11: 153.937,24 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de media densidad.

Uso global industrial compatible, en parcelas de uso exclusivo con superficie superior a 2.000,00 m<sup>2</sup> salvo previsión de parcelas inferiores por Estudio de detalle.

Uso global terciario compatible.

## PRECONDICIONES ESPECIALES DEL PLANEAMIENTO:

Deberá redactarse previa o simultáneamente un Estudio de inundabilidad específico que permita evaluar la pertinencia de la programación (artículo 23 PATRICOVA)

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>r1</sub> [suelo lucrativo residencial del sector], se destina a la edificación residencial múltiple en bloque exento (R<sub>u</sub>B<sub>E</sub>) con planta baja diáfana, con posibilidades de actuaciones residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (R<sub>u</sub>B<sub>A</sub> y R<sub>u</sub>B<sub>A</sub>), y con tolerancia de usos y tipologías industriales y terciarias en bloque exento (ITB<sub>E</sub>), con ciertas condiciones

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>r1</sub> 51.645,65  
correspondiente a un IER de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R2

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada a nivel de PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZP-R2 [En el anterior Plan General, sector B-3]

## DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*. Conserva delimitación Plan Parcial anterior con alguna rectificación menor

SUPERFICIE DEL SECTOR: 63.551,00 m<sup>2</sup>RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 2.746,99 m<sup>2</sup>ÁREA DE REPARTO 12: 66.297,99 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de media y baja densidad.

Uso global industrial incompatible, salvo tolerancias de norma de zona para talleres artesanos y domésticos.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>r1</sub> [suelo lucrativo residencial del sector] se destina al uso residencial unitario y múltiple en bloque adosado (R<sub>u</sub>B<sub>A</sub> y R<sub>u</sub>B<sub>A</sub>); admitiéndose también el uso residencial múltiple en edificación en bloque exento (R<sub>u</sub>B<sub>E</sub>), en manzanas completas, y en solares de superficie superior a mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>) cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa.

Usos terciarios según tolerancias de normas de zona y en edificios completos de tipología de bloque exento (ITB<sub>E</sub>), en el caso de ubicarse en manzanas completas, o cuando resultare de un Estudio de detalle que armonice la actuación en manzana completa y el solar fuere de superficie igual o superior a mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>)

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>r2</sub> 22.242,85  
correspondiente a un IER de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R3

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada a nivel de PLAN  
denominación: PARCIAL

## SECTOR SUZP-R3

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 75.945,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 3.282,72 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 13: 79.227,72 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de media y baja densidad.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>r3</sub> [suelo lucrativo residencial del sector], se destina a la edificación residencial unitaria bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>), con posibilidades de actuaciones residenciales múltiples en bloque adosado (R<sub>M</sub>B<sub>A</sub>), y de edificación residencial unitaria en bloque exento (R<sub>U</sub>B<sub>E</sub>).

Tolerancia según normas de zona para usos terciarios e industriales de talleres artesanales y domésticos.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>r3</sub> 26.580,75  
correspondiente a un IER de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R4

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada a nivel de PLAN  
denominación: PARCIAL

## SECTOR SUZP-R4 [San Carlos oeste residencial]

## DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 254.993,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 13.186,07 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 14: 268.179,07 m<sup>2</sup>

## CONDICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA PROGRAMACIÓN:

El sector tendrá a su cargo la cesión a la Administración del cauce de la Rambla de Abanilla, con una anchura de 10,00 m en el tramo de la misma que lo atraviesa (2.164,00 m<sup>2</sup>, que se incluyen en el área de reparto).

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de baja y media densidad

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>r4</sub> [suelo lucrativo residencial del sector], se destina a la edificación residencial unitaria en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub>), con posibilidades de actuaciones residenciales múltiples en bloque adosado (R<sub>M</sub>B<sub>A</sub>) y de edificación residencial unitaria en bloque exento (R<sub>U</sub>B<sub>E</sub>).

## CONDICIONES ESPECIALES RELATIVAS A DOTACIONES:

El plan parcial deberá prever una dotación escolar con una superficie mínima de 11.000 m<sup>2</sup>

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>r4</sub> 89.247,55  
correspondiente a un IER/I de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZP-II

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada a nivel de PLAN  
denominación: PARCIAL

## SECTOR SUZP-II [Logístico industrial al noroeste del término]

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 203.375,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 17.330,00 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 15: 220.705,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Usos globales industriales y terciarios, en especial logísticos. residencial en tipologías de media densidad.  
Uso global residencial incompatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

La zona Z<sub>ii</sub> [suelo lucrativo industrial del sector], se destina a la edificación industrial/terciaria en bloque exento (ITB<sub>E</sub>), con vocación de usos logísticos.

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: industrial Z<sub>ii</sub> 71.181,25  
correspondiente a un IEI de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZD-R1

clase de suelo: URBANIZABLE delimitado  
denominación:

## SECTOR SUZD-R1 [residencial delimitado oeste]

## DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 300.621,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 12.994,34 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 19: 313.615,34 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de media densidad.  
Uso global terciario compatible con condiciones.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residencial múltiple en bloque exento (R<sub>M</sub>B<sub>E</sub>), y residenciales unitarias y múltiples en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub> y R<sub>M</sub>B<sub>A</sub>).

Terciario según normas de zona.

## CONDICIONES ESPECIALES RELATIVAS A DOTACIONES:

El plan parcial deberá prever una dotación escolar con una superficie mínima de 17.000 m<sup>2</sup>

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>rd1</sub> 105.217,35  
correspondiente a un IER de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZD-R2

clase de suelo: URBANIZABLE delimitado  
denominación:

## SECTOR SUZD-R2 [residencial delimitado San Carlos]

## DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 241.739,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 10.449,17 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 20: 252.188,17 m<sup>2</sup>

## CONDICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA PROGRAMACIÓN:

El sector tendrá a su cargo la cesión a la Administración del cauce de la Rambla de Abanilla, con una anchura de 10,00 m en el tramo de la misma que lo atraviesa

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global residencial en tipologías de baja y media densidad.  
Uso global terciario compatible con condiciones.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

El uso global es el residencial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación residencial unitarias y múltiples en bloque adosado (R<sub>U</sub>B<sub>A</sub> y R<sub>M</sub>B<sub>A</sub>).

Terciario según normas de zona.

## CONDICIONES ESPECIALES RELATIVAS A DOTACIONES:

El plan parcial deberá prever una dotación escolar con una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: residencial Z<sub>rd4</sub> 84.608,65  
correspondiente a un IER de 0,3500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV)

SECTOR  
SUZD-II

clase de suelo: URBANIZABLE delimitado  
denominación:

SECTOR SUZD-II [industrial delimitado norte]

## DELIMITACION DEL SECTOR:

La señalada en el plano de *Clasificación y calificación del suelo* y en el de *Gestión urbanística, Áreas de reparto y unidades de ejecución*.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 117.289,00 m<sup>2</sup>

RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 0,00 m<sup>2</sup>

ÁREA DE REPARTO 21: 117.289,00 m<sup>2</sup>

## USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES:

Uso global industrial.  
Uso global terciario compatible.

## TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR:

El uso global es el industrial que deberá desarrollarse mediante tipologías de edificación industrial/terciarias en bloque exento (ITB<sub>e</sub>).

## EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Uso predominante: industrial Z<sub>u2</sub> 58.644,50  
correspondiente a un IER de 0,5000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Otros usos lucrativos compatibles:

## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SOLAR INDUSTRIA  
CERÁMICA EN  
N-340 SAN CARLOS

clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

denominación:  
SOLAR CERÁMICA N-340 SAN CARLOS

## ACTUACIONES AISLADAS/INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Posibilidad de creación de un viario que subdivida el solar, mediante la formulación de un Estudio de detalle, que mantenga el resto de las condiciones de uso, tipología y edificabilidad del solar (norma de zona A-5), sin necesidad de formular PAI.

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN

Gran solar donde se ubicó una importante industria cerámica, que puede necesitar una subdivisión mediante la creación de viario público en su interior.  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN

Conexión a las redes secundarias del barrio de San Carlos, y en su caso a las del SUZE-B7, sector con el que está el solar vinculado funcionalmente

## DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

El solar, como base de la edificación industrial existente no exige delimitación alguna, al ser aplicable directamente las condiciones de suelo urbano consolidado.

A través de Estudio de detalle, que en principio no conlleva la delimitación de unidad de ejecución, puede optarse por la subdivisión del mismo al crear viario en su interior, pero al existir un solo propietario no es preciso formular instrumento de equidistribución, bastando simplemente un proyecto ordinario de obras para la ejecución de las determinaciones del Estudio de detalle.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: SOLAR, artículo 55.2.c LUV

El solar constituye una sola área de reparto de **24.020,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **1,0000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** en uso industrial A-5

SOLAR CERÁMICA N-340 SAN CARLOS



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

UNIDAD DE  
EJECUCIÓN n.º 1

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:  
UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 1 [BARRIO DE SAN CARLOS]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde noroeste del casco del Barrio de San Carlos  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras.  
En tanto el Estado sea titular de la carretera N-340 las construcciones respetarán la línea de edificación de la misma. En el supuesto de pasar a titularidad de la Generalidad, se habrá de respetar la zona de protección (en principio coincidente con la línea de edificación)

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del Barrio de San Carlos (oeste), del que es prolongación natural, sin perjuicio de ulterior apoyo en la red primaria prevista para el desarrollo del sector SUZP-R4 [residencial San Carlos].

La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

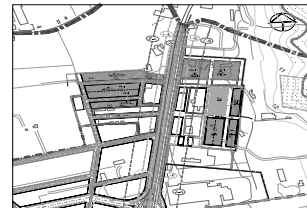
La unidad se delimita con la finalidad de dar un remate orgánico al norte del barrio de San Carlos (oeste) frente al suelo no urbanizable

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su pequeña superficie y densidad no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 1**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **14.640,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,8305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 1 [BARRIO DE SAN CARLOS]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

UNIDAD DE  
EJECUCIÓN n.º 2

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:  
UNIDAD DE EJECUCIÓN n.º 2 [BARRIO DE SAN CARLOS]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde norte del casco del Barrio de San Carlos  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras.  
En tanto el Estado sea titular de la carretera N-340 las construcciones respetarán la *línea de edificación* de la misma. En el supuesto de pasar a titularidad de la Generalidad, se habrá de respetar la *zona de protección* (en principio coincidente con la línea de edificación)

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del Barrio de San Carlos (este), del que es prolongación natural.

La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de dar un remate orgánico al norte del barrio de San Carlos (este) frente al suelo no urbanizable

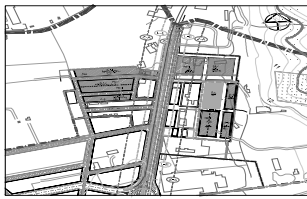
La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su pequeña superficie y densidad no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 2**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **9.443,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,1825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**



## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 2 [BARRIO DE SAN CARLOS]



FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3 [BARRIO DE SAN CARLOS]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde este del casco del Barrio de San Carlos  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del Barrio de San Carlos (este), del que es prolongación natural.

La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesarias.

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de dar un remate orgánico al este del barrio de San Carlos (este) frente al suelo no urbanizable

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su pequeña superficie y densidad no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 3**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **13.003,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,896 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3 [BARRIO DE SAN CARLOS]



FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 4

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 4 [carretera La Campaneta]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que integra la gran fábrica de prefabricados y otro material de construcción, rematando el borde sur de la población

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Mejora redes existentes a lo largo de la carretera de La Campaneta y conexión, o eventualmente, preparación de la misma, a las redes secundarias del sector SUZP-R1

La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesarias.

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

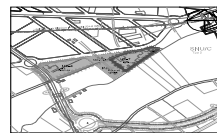
La unidad se delimita con la finalidad de dar un remate al borde sur de la localidad, integrando la gran instalación existente.

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su finalidad no permite la subdivisión ni la integración a otras.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 4**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **12.346,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,6912 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 4 [carretera La Campaneta]



FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 5

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 5 [VAGONETAS]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde norte del casco de Redován junto al Depósito  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del núcleo central de la localidad, al que está vinculado

Otros condicionamientos:

1ª. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a efectos de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su régimen de corrientes y eventuales zonas de inundación peligrosa.

2ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesarias.

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

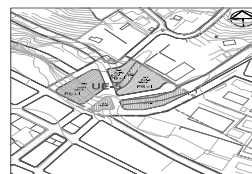
La unidad se delimita con la finalidad de completar los terrenos vacantes entre las edificaciones unifamiliares del piedemonte de la sierra, en la zona de las Vagonetas y el núcleo tradicional del pueblo

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su pequeña superficie y densidad no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 5**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **9.181,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,4204 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 5 [VAGONETAS]



FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 6

clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 6 [entre SUZE-B5 y Ermita]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde norte del casco de Redován junto al pie de la Ermita  
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del núcleo central de la localidad, y a las del SUZE-B5, a los que está vinculada.

Otros condicionamientos:

1ª. El sector no podrá permanezcan en actividad las industrias, existentes en la actualidad, que se califiquen como actividades no compatibles con el uso residencial, según Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990).

2ª. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a efectos de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su régimen de corrientes y eventuales zonas de inundación peligrosa.

3ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de articular los terrenos parcialmente ocupados por edificios industriales en el piedemonte de la sierra, entre el sector SUZE-B5 y el núcleo tradicional al sur y la pinada de la Ermita.

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su pequeña superficie y densidad no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 6**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **7.204,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,2410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 6 [entre SUZE-B5 y Ermita]

FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 7

clase de suelo:URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 7 [junto antigua depuradora]

ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que integra dos instalaciones industriales, rematando el borde sur de la población

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión, o eventualmente, preparación de la misma, a las redes secundarias del sector SUZP-R1

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario.

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de dar un remate al borde sur de la localidad, integrando las edificaciones industriales existentes.

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada su finalidad no permite la subdivisión ni la integración a otras.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

ÁREA DE REPARTO 7

La unidad constituye una sola área de reparto de 6.689,00 m2 de superficie.

Aprovechamiento tipo de 0,8634 m²/m²

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 7 [junto antigua depuradora]

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 8

clase de suelo:URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 8 [BARRIO DE SAN CARLOS]

ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarque la unidad de ejecución completa con posibilidad de subdivisión en dos, por el eje de la avenida que nace en la rotonda de la CN-340.

SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el frente oeste de la CN-340 en el Barrio de San Carlos

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras.

En tanto el Estado sea titular de la carretera N-340 las construcciones respetarán la línea de edificación de la misma. En el supuesto de pasar a titularidad de la Generalidad, se habrá de respetar la zona de protección (en principio coincidente con la línea de edificación).

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del Barrio de San Carlos (oeste), y a las del sector SUZE-B7, industrial, situado en el otro frente de la CN-340, sin perjuicio de ulterior apoyo en la red primaria prevista para el desarrollo del sector SUZP-R4 [residencial San Carlos].

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario.

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de integrar parte de las construcciones ya existentes en el borde oeste de la CN-340 en el barrio de San Carlos (oeste) frente al sector SUZE-B7

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que dada la entidad y autonomía relativa de sus manzanas puede subdividirse en dos por el eje de la avenida que comunica la rotonda sobre la CN-340 con el sector SUZP-R4, siempre que se ejecuten a cargo de la primera de las unidades que se programaren todas las calles que la bordearen y se cediere la parte proporcional del jardín previsto.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

ÁREA DE REPARTO 8

La unidad constituye una sola área de reparto de 67.317,00 m2 de superficie.

Aprovechamiento tipo de 0,3348 m²/m²

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 8 [BARRIO DE SAN CARLOS]

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 9

clase de suelo:URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 9 [noroeste núcleo]

ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde noroeste del casco de Redován en el piedemonte de la sierra, ocupada hoy por instalaciones molestas e insalubres

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes estructurales que discurren por el Camino de la Sierra (prolongación de la calle Pascual Martínez) con tratamiento de esta calle como avenida según planeamiento pormenorizado. En su caso, ejecución conjunta con la unidad de ejecución nº 10 y sector SUZD-R1 del trazado del Camino de la Sierra como avenida con vías de servicio laterales separadas con bandas arboladas.

El proyecto de urbanización debe considerar, a nivel de anteproyecto, el viario y servicios de las calles paralelas al Camino de la Sierra que se prevén en la unidad de ejecución nº 10, para formar calles con pendientes longitudinales regulares, evitando cambios de dirección de las mismas.

Otros condicionamientos:

1º. El sector no podrá programarse en tanto permanezcan en actividad las industrias, existentes en la actualidad, que se califiquen como actividades no compatibles con el uso residencial, según Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990).

2º. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a efectos de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su r

3º. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de rematar el núcleo central de la población, sustituyendo las construcciones e instalaciones existentes (molestas o insalubres) por suelo residencial que incite a su salida. Dada la altimetría de la zona que permite vistas agradables sobre la sierra, ayudará a disminuir la presión constructiva sobre ésta. Muy importante el estudio cuidadoso de los perfiles longitudinales de las calles, aunque fueren precisos desmontes y rellenos de cierta entidad.

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución que, en principio, no debe ser subdividida

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

ÁREA DE REPARTO 9

La unidad constituye una sola área de reparto de 68.073,00 m2 de superficie

Aprovechamiento tipo de 0,4657 m²/m²

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 9 [noroeste núcleo]

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 10

clase de suelo:URBANO NO CONSOLIDADO

denominación:UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 10 [noroeste núcleo]

ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarcará la unidad de ejecución completa

SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Unidad de ejecución que completa el borde noroeste del casco de Redován en el piedemonte de la sierra, ocupada hoy por instalaciones molestas e insalubres e incluso una peligrosa (Taller de pirotecnia de 3ª categoría), autorizado en su día (última autorización julio de 1994).

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras, sin perjuicio del tratamiento unitario de los perfiles longitudinales de las calles paralelas al Camino de la Sierra con la unidad de ejecución nº 9

CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes estructurales que discurren por el Camino de la Sierra (prolongación de la calle Pascual Martínez) con tratamiento de esta calle como avenida según planeamiento pormenorizado. En su caso, ejecución conjunta con la unidad de ejecución nº 9 y sector SUZD-R1 del trazado del Camino de la Sierra como avenida con vías de servicio laterales separadas con bandas arboladas.

En el supuesto de programarse con antelación a la unidad de ejecución nº 9, el proyecto de urbanización debe considerar, a nivel de anteproyecto, el viario y servicios de las calles paralelas al Camino de la Sierra que se prevén en dicha unidad, para formar calles con pendientes longitudinales regulares, evitando cambios de dirección de las mismas.

Otros condicionamientos:

1º. El sector no podrá programarse en tanto permanezcan en actividad las industrias, existentes en la actualidad, que se califiquen como actividades no compatibles con el uso residencial, según Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990).

2º. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a efectos de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su r

3º. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

La unidad se delimita con la finalidad de rematar el núcleo central de la población, sustituyendo las construcciones e instalaciones existentes (molestas o insalubres y la peligrosa) por suelo residencial que incite a su salida. Dada la altimetría de la zona que permite vistas agradables sobre la sierra, ayudará a disminuir la presión constructiva sobre ésta. Muy importante el estudio cuidadoso de los perfiles longitudinales de las calles, aunque fueren precisos desmontes y rellenos de cierta entidad.

La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución que, en principio, no debe ser subdividida y que tiene a su cargo la cesión de una parte del Parque público de la red estructural en suelo urbano, de 4.000 m2

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

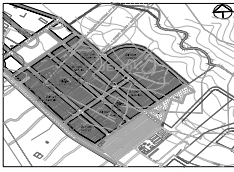
ÁREA DE REPARTO 10

La unidad constituye una sola área de reparto de 127.441,00 m2 de superficie

Aprovechamiento tipo de 0,5050 m²/m²

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 10 [noroeste núcleo]

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 10 [noroeste núcleo]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B4

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo  
URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B4 [En el anterior Plan General, sector B-4]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarca el sector/y unidad de ejecución completa está en proceso de total culminación

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Sector de una gran importancia tanto por su superficie como por permitir conformar un nuevo ensanche de Redován.

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Ya cumplidas, por la creación de redes estructurales y conexión a las redes secundarias del núcleo de la localidad.

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

Cualquier eventual actuación debe operar sobre una o más manzanas completas.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 16**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **227.910,60 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,5110 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** [valores homogenizados con los usados en el Plan General]

SECTOR SUZE-B4 [En el anterior Plan General, sector B-4]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B5

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo  
URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B5 [En el anterior Plan General, sector B-5]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarca el sector/y unidad de ejecución completa está en proceso de total culminación

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Sector que permite una transición agradable desde el núcleo compacto hacia el piedemonte de la sierra. Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras, aunque puede darse considerarse bastante adelantada su ejecución

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Ya cumplidas, por la conexión a las redes secundarias del núcleo central de la localidad.

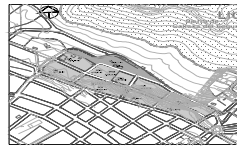
## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

Cualquier eventual actuación debe operar sobre una o más manzanas completas.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 17**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **55.933,32 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,3058 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** [valores homogenizados con los usados en el Plan General]

SECTOR SUZE-B5 [En el anterior Plan General, sector B-5]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZE-B7

clase de suelo: URBANO por la ejecución de un suelo  
URBANIZABLE con PLAN PARCIAL

denominación:

SECTOR SUZE-B7 [En el anterior Plan General, sector B-7]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarca el sector/y unidad de ejecución completa está en proceso de total culminación

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN

Sector de una gran importancia tanto por su superficie como por posibilitar un gran polígono industrial en Redován, dando continuidad a las implantaciones sobre la N-340 de Orihuela y Cox. Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación sin engarce temporal con otras, aunque puede considerarse ya muy avanzada su ejecución

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Ya cumplidas, por la creación de redes estructurales y conexión a las redes secundarias del núcleo de San Carlos.

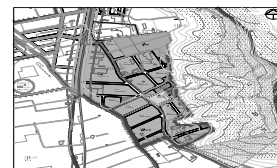
## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

Cualquier eventual actuación debe operar sobre una o más manzanas completas.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 18**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **294.649,80 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,6921 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** [valores homogenizados con los usados en el Plan General]

SECTOR SUZE-B7 [En el anterior Plan General, sector B-7]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R1

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada por el propio Plan General

denominación:

SECTOR SUZP-R1 [En el anterior Plan General, sector B-6]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarque la totalidad del sector.

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Sector de una gran importancia tanto por su superficie como por continuar el nuevo ensanche de Redován iniciado por el sector SUZE-B4. Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación, sin engarce temporal con otras.

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Tiene a su cargo la ejecución de la vía de circunvalación sur, continuación de la creada por el SUZE-B4. La actuación deberá considerar el colector de 800 mm que cruza longitudinalmente la manzana Zri-6 bien para desviarla por la calle paralela, bien para integrarlo como servidumbre sobre los terrenos adjudicables con usos lucrativos, bien para crear una calle peatonal pública sobre su traza.

Otros condicionamientos:

1º. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

2º. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario. 3º. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria clasificada del término municipal "Colada del camino de la Sierra", de 6-8,00 m, con la que linda por el norte (actualmente superpuesta sobre la carretera de Callosa del Segura, CV-900).

VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO: Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

Posibilidad de subdividir la única unidad prevista en dos o tres siempre que el aprovechamiento tipo de ninguna de las nuevas unidades alcance, al menos, el 95 por 100 del propio del sector y en las delimitaciones se incluyan las calles completas cuando la delimitación discorra por ellas. Posibilidad de subdivisión por el camino de la depuradora, cuya traza podría subsistir como calle peatonal a lo largo de la manzana.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: **ÁREA DE REPARTO 11**  
El sector junto al PSJ situado sobre la depuradora desafectada y 2.170,24 m<sup>2</sup> de superficie del gran PQL del Aprovechamiento tipo de **0,3337 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

SECTOR SUZP-R1 [En el anterior Plan General, sector B-6]





## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R2

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada por el propio Plan General

denominación:

SECTOR SUZP-R2 [En el anterior Plan General, sector B-3]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Previstas en principio tres (3), al haberse dividido el sector en otras tantas unidades de ejecución, aunque

**SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN**  
Sector que completa el barrio de El Rincón que mediante la ejecución del Plan se unirá al casco central de

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del casco y de El Rincón.

Otros condicionamientos:

1ª. Habrá de estudiarse en la eventual unidad de ejecución este el riesgo de desprendimientos mediante un estudio previo de detalle con el fin de determinar si es preciso establecer medidas protectoras y/o correctoras.

2ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

3ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesarias.

4ª. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria que discurre por el sector.

## VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO:

Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

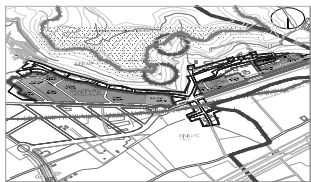
Posibilidad de agrupar las tres unidades previstas.

## ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

El sector junto a 2 746,99 m<sup>2</sup> de superficie del gran POI del monte, junto a la Ermita, constituye un área de Aprovechamiento tipo de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## ÁREA DE REPARTO 12

SECTOR SUZP-R2 [En el anterior Plan General, sector B-3]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R3

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada por el propio Plan General

denominación:

SECTOR SUZP-R3

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Prevista una sola que abarque la totalidad del sector, sin que las dimensiones y conformación del éste aconsejen su subdivisión.

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Sector que unirá la ampliación del casco y el sector SUZE-B5 con el gran parque PQL y que además permitirá la oferta de viviendas en baja densidad que descargue de presión al suelo no urbanizable.

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación, sin engarce temporal con otras.

Mientras no sea clausurado el taller de pirotecnia de 3ª categoría (existente hoy en la unidad de ejecución nº 10) las manzanas Z<sub>23-7</sub>, en su totalidad, y la Z<sub>23-6</sub>, en una pequeña parte, no podrán ser edificadas al hallarse dentro del perímetro de seguridad de 171,35 m del mismo.

Otros condicionamientos:

1ª. Habrá de estudiarse el riesgo de desprendimientos mediante un estudio previo de detalle con el fin de determinar si es preciso establecer medidas protectoras y/o correctoras.

2ª. El sector no podrá programarse en tanto permanezcan en actividad las industrias, existentes en la actualidad, que se califiquen como actividades no compatibles con el uso residencial, según Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990).

3ª. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura de del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su régimen de corrientes y even peligrosa.

4ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad l medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo h abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

5ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamie preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnico Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario.

6ª. Aunque el sector no colinda directamente con el Monte Público, sino que se encuentra separado del mism sobre el camino de Los Vicentes (mayor de 5,00 m) y por el Parque público adscrito a la red estructural de ar

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Conexión a las redes secundarias del casco y del sector SUZE-B5.

## VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO:

Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

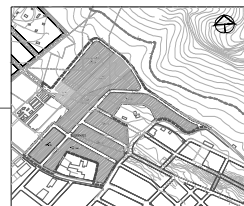
El sector se crea para conformar un remate al núcleo de la población por el norte, junto al gran parque PQL. La gestión se plantea mediante una sola unidad de ejecución, que por sus condiciones físicas no debe, en principio, ser subdividida.

## ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

El sector junto a 3.282,72 m<sup>2</sup> de superficie del gran PQL del monte, junto a la Ermita, constituye un área de reparto de 79.227,72 m<sup>2</sup> de superficie.

Aprovechamiento tipo de 0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## SECTOR SUZP-R3



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

SECTOR  
SUZP-R4

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación  
pormenorizada por el propio Plan General

denominación:

SECTOR SUZP-R4 [Residencial San Carlos]

## ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO

Una sola actuación integrada que abarque la totalidad del sector con posibilidad de subdivisión en dos, atendiendo a las dos zonas lucrativas previstas.

La ejecución del plan parcial debe garantizar la cesión del cauce de la Rambla de Abanilla, con una anchura de 10,00 m en el tramo de la misma que lo atraviesa.

## SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO

Sector que permite la expansión del Barrio de San Carlos y apoyar con oferta residencial a los grandes polígonos industriales inmediatos de Orihuela y Cox.

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación, sin engarce temporal con otras.

En su caso [no ejecución a cargo del ente titular de la carretera] deberá hacer frente a la parte proporcional del costo del desdoblamiento de la carretera nacional 340.

## CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

La red estructural y la secundaria previstas en el sector permiten crear un ámbito totalmente autónomo, en el que se apoyara el propio Barrio de San Carlos.

Otros condicionamientos:

1ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

2ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión

## VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO:

Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial

## DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES

Posibilidad de subdividir la única unidad prevista en dos, separadas por el cauce de la Rambla de Abanilla.

En dicho supuesto la programación de la unidad oeste deberá ser posterior o todo lo más simultánea a la este.

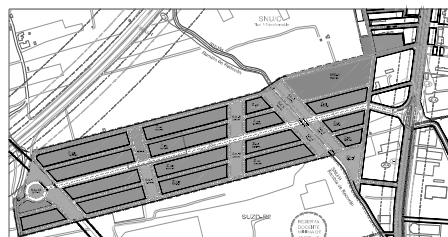
## ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

## ÁREA DE REPARTO 14

El sector junto a 11.022,07 m<sup>2</sup> de superficie del gran PQL del monte, junto a la Ermita, y el paso de la Rambla de Redován a través del sector, que se adscribirá al dominio público hidráulico, de 2.164,00 m<sup>2</sup> de superficie, constituye un área de reparto de 268.179,07 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo de 0,3328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SECTOR SUZP-R4 [Residencial San Carlos]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

**SECTOR  
SUZP-II**

clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación pormenorizada a nivel de PLAN PARCIAL

denominación:

**SECTOR SUZP-II** [Actividades logísticas carretera Benferri]**ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO**

Una sola actuación integrada que abarca el sector completo.

**SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO**

Sector completamente autónomo por su función de logística supralocal.

Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación; sin engarce temporal con otras

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

Ejecución a su cargo de las redes de infraestructuras necesarias para su funcionamiento y conexión de las mismas con las redes infraestructurales primarias de modo suficiente

Otros condicionamientos:

1ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

2ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario.

3ª. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria clasificada del término municipal, "Colada del camino de Abanilla", de 8,00 m de anchura con la que linda r

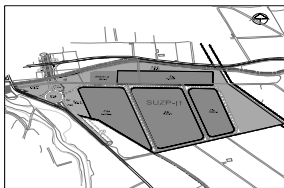
**DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES**

La delimitación del sector coincide con la unidad de ejecución única prevista. Por la índole del sector no podrá subdividirse.

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:** **ÁREA DE REPARTO 15**  
La unidad constituye una sola área de reparto de **220.705,00 m<sup>2</sup>** de superficie.

Aprovechamiento tipo de **0,3225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

SECTOR SUZP-II [Actividades logísticas carretera Benferri]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

**SECTOR  
SUZD-R1**

clase de suelo: URBANIZABLE delimitado

denominación:

**SECTOR SUZD-R1** [residencial suroeste]**ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO**

Una sola actuación integrada que abarca el sector completo. No obstante podrá subdividirse en dos, a través del viario de la red estructural que lo cruza de oeste a este, siempre que la delimitación de las mismas contemple la ejecución completa de dicho viario a cargo de la primera de ellas.

**SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN**

Su programación está condicionada a la previa programación del sector SUZP-R1.

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

Ejecución a su cargo de los tramos de viario estructural incluidos en su delimitación.

La ejecución del plan parcial debe garantizar la cesión de la dotación escolar de superficie mínima 17.000,00 m<sup>2</sup>.

Otros condicionamientos:

1ª. El sector no podrá programarse en tanto permanezcan en actividad las industrias, existentes en la actualidad, que se califiquen como actividades no compatibles con el uso residencial, según Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990). En el supuesto de subdivisión del sector esta inviabilidad de la programación se limitaría al subsector oeste.

2ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

3ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnico Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario.

4ª. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria

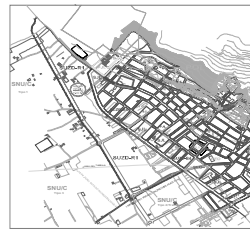
**DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES**

La delimitación del sector coincide con la unidad de ejecución única prevista. No obstante podrá

**VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO:** **Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial**

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:** **ÁREA DE REPARTO 19**  
El sector junto a **17.004,34 m<sup>2</sup>** de superficie del gran PQL del monte, junto a la Ermita, constituye un área  
Aprovechamiento tipo de **0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

SECTOR SUZD-R1 [residencial suroeste]



## FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)

**SECTOR  
SUZD-R2**

clase de suelo: URBANIZABLE delimitado

denominación:

**SECTOR SUZD-R2** [residencial delimitado San Carlos]**ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO**

Una sola actuación integrada que abarca el sector completo. No obstante podrá subdividirse en dos o tres unidades, siempre que la delimitación de las mismas contemple la anchura completa de los viarios de separación que las subdividieren incluida en las que se ejecutaren primero.

En cualquier caso, la ejecución del plan parcial debe garantizar la cesión del cauce de la Rambla de Abanilla, con una anchura de 10,00 m en el tramo de la misma que lo atraviesa que se adscribirá al dominio público hidráulico.

**SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN**

Su programación está condicionada a la previa programación y ejecución del sector SUZP-R4.

En su caso [no ejecución a cargo del ente titular de la carretera] deberá hacer frente a la parte proporcional del costo del desdoblamiento de la carretera nacional 340

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA**

Ejecución a su cargo de los tramos de viario estructural incluidos en su delimitación y en especial, el bulvar previsto a lo largo del linde con el sector SUZP-R4.

La ejecución del plan parcial debe garantizar la cesión de una dotación escolar de superficie mínima 15.000,00 m<sup>2</sup>.

Otros condicionamientos:

1ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.

2ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.

El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.

Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución

3ª. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria

**VINCULACIÓN A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE SUELO LUCRATIVO:** **Mínimo del 6 por 100 de la edificabilidad residencial**

**DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES**

La delimitación del sector coincide con la unidad de ejecución única prevista. No obstante podrá subdividirse en dos o tres unidades, separadas por las prolongaciones de los viales con bulvar previstos en el sector SUZP-R4 que crucen el sector de norte a sur, incluyéndolos en su anchura completa en las unidades que se programaren primero.

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:**

**ÁREA DE REPARTO 20**

El sector junto a **10.449,17 m<sup>2</sup>** de superficie del gran PQL del monte, junto a la Ermita, constituye un área de reparto de **252.188,17 m<sup>2</sup>** de superficie.

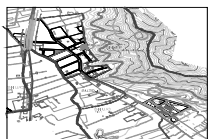
Aprovechamiento tipo de **0,3355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

SECTOR SUZD-R2 [residencial delimitado San Carlos]



FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV)	
<b>SECTOR SUZD-II</b>	clase de suelo: URBANIZABLE delimitado
	denominación:
	<b>SECTOR SUZD-II [industrial delimitado norte]</b>
<b>ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO</b>	
Una sola actuación integrada que abarca el sector completo. No obstante podrá subdividirse en dos unidades, separadas por un vial de tipo bulevar si el plan parcial proyectare uno de ellos en sentido este oeste. La ejecución del plan parcial debe garantizar la cesión del cauce de la Rambla de Abanilla, con una anchura de 10,00 m en el tramo de la misma que lo atraviesa que se adscribirá al dominio público hidráulico.	
<b>SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO</b>	
Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación: sin engarce temporal con ninguna otra.	
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	
Ejecución a su cargo de los tramos de viario estructural incluidos en su delimitación. Otros condicionamientos:	
1º. El Programa de actuación integrada se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura a efectos de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces existentes y de la protección de su régimen de corrientes y eventuales zonas de inundación peligrosa.	
2º. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas.	
3º. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación.	
El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad.	
Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, se deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras neces.	
4º. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria.	
<b>DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES</b>	
La delimitación del sector coincide con la unidad de ejecución única prevista. No obstante podrá subdividirse en dos separadas por un vial de tipo bulevar si así lo previera el planeamiento parcial, siempre que éste se incluya y ejecute en la primera de las unidades que se programe.	
<b>ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: ÁREA DE REPARTO 21</b>	
La unidad constituye una sola área de reparto de 117.289,00 m <sup>2</sup> de superficie.	
Aprovechamiento tipo de 0,5000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

SECTOR SUZD-II [industrial delimitado norte]



Alicante, 1 de febrero de 2008.  
El Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

\*0802440\*

**DIRECCIÓN TERRITORIAL DE SANIDAD****EDICTO**

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA07/1117

Interesado: 50953756Q - Nicolás Jiménez González.

Domicilio: Mercado Central, caseta, 282.

Población: Alacant/Alicante - Alicante.

Fase: acuerdo iniciación.

Preceptos infringidos: para el hecho único: Capítulo I punto 4 del, Anexo II del Reglamento (CE) número 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para conocer el contenido íntegro del acto deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad, calle Girona, 26 -Sección Sanciones y Recursos- en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Alicante, 1 de febrero de 2008.

El Director Territorial de Sanidad, José Vicente García García.

**EDICTO**

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA07/1141

Interesado: 77572721T - Antonio González Melgalejo.

Domicilio: urbanización Los Balcones. Calle Alemania, sin número.

Población: Torre Vieja - Alicante.

Fase: acuerdo iniciación.

Preceptos infringidos:

Para el hecho primero: Capítulo I, punto 1 y Capítulo V, punto 1 - a del Anexo II del Reglamento (CE) número 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el hecho segundo: Capítulo II, punto 1 - b del Anexo II del Reglamento (CE) número 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios (Diario Oficial de la Unión Europea L. 226, de 25 de junio de 2004).

Para el hecho tercero: artículo 6.2 Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas (BOE número 11 de 12.01.2002)

Para conocer el contenido íntegro del acto deberán comparecer en la Dirección Territorial de Sanidad, calle Girona, 26 -Sección Sanciones y Recursos- en el plazo de 5 días desde el siguiente a la publicación de este edicto, transcurrido el cual se entenderá notificado a todos los efectos.

Alicante, 1 de febrero de 2008.

El Director Territorial de Sanidad, José Vicente García García.

\*0802677\*

**EDICTO**

Por no haber sido posible practicar en el domicilio del interesado la notificación que se relaciona a continuación se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a efectos de lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre, B.O.E. 27/11/1992).

Se advierte que de acuerdo con el contenido del artículo 20.6 del Real Decreto 1398/1993 (B.O.E. 04/08/1993), la publicación de este edicto interrumpe el plazo de tramitación del procedimiento.

Expediente: HIGI/07TA07/663

Interesado: 33489543W - Abraham Caparrós Antón.

Domicilio: calle Pi y Margall, 19.

Población: Elda - Alicante.

Fase: resolución.

Preceptos infringidos: