



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**DEL PLAN PARCIAL**

**ZONA RESIDENCIAL DE EL VERGEL.**



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

## INDICE

---

<b>A) <u>PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.</u></b>	<b>4</b>
<b>1.- <u>MEMORIA INFORMATIVA.</u></b>	<b>4</b>
<b>1.1.- <u>INTRODUCCIÓN.</u></b>	<b>4</b>
<b>1.2.- <u>ANTECEDENTES.</u></b>	<b>5</b>
<b>1.3.- <u>PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN. ITER PROCEDIMENTAL. ...</u></b>	<b>5</b>
<b>1.4.- <u>CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.</u></b>	<b>6</b>
<b>1.5.- <u>ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.</u></b>	<b>7</b>
<b>1.6.- <u>FICHA DE PLANEAMIENTO.</u></b>	<b>7</b>



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (ART. 67 R.P.).**

### **2.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PONDERACIÓN Y SELECCIÓN.**

8

### **2.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

9

#### 2.2.1.- Ordenación Estructural

9

#### 2.2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.

9

#### 2.2.3.- Parámetros edificatorios

10

## **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA. (Art. 68 de la LUV).**

11

### **1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

11



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

## **A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **1.1.- INTRODUCCIÓN.**

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial Residencial Norte de El Vergel pretende llevar a cabo determinados reajustes sobre la regulación de las condiciones de edificación de las parcelas residenciales pendientes de consolidación del citado Plan Parcial, con el fin de adaptarse a la regularización del suelo urbano residencial de baja densidad y con ello homogenizar las condiciones de edificación, al tiempo que da cobertura a las edificaciones consolidadas que colmatan el 60% del sector aproximadamente.

De este modo, todas las determinaciones relativas a la ordenación estructural se encuentran previamente establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 4 de Junio de 1.987. La ordenación prevista en el citado Plan Parcial Residencial Norte fue integrada con posterioridad en las Normas Subsidiarias de El Vergel, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 19 de Febrero de 1.993, que en modo



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:

N/Ref.:

alguno se modifica. Únicamente, esta propuesta modificativa pretende una adaptación de las condiciones de edificación de las parcelas residenciales pendientes de consolidación prevista en las Normas Urbanísticas, sin que en modo alguno se altere la calificación ni el destino de las zonas verdes previstas en el antiguo Plan Parcial cuya modificación se pretende, así como ningún parámetro de la ordenación pormenorizada del mismo.

### **1.2.- ANTECEDENTES.**

Por Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 4 de Junio de 1.987, se acuerda la aprobación definitiva del Plan Parcial Residencias Norte de El Vergel. La ordenación prevista en el citado Plan Parcial Residencial Norte fue integrada con posterioridad en las Normas Subsidiarias de El Vergel, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 19 de Febrero de 1.993

### **1.3.- PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN. ITER PROCEDIMENTAL.**

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial del Sector Residencial Norte de El Vergel tiene como único objeto llevar a cabo una adaptación de la regulación de las condiciones de edificación de las parcelas residenciales, con



**Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)**

**S/N:**

**N/Ref.:**

el fin de homogenizar las condiciones de edificación para el suelo urbano residencial de baja densidad, parámetros dentro del concepto de ordenación pormenorizada, sin que en modo alguno se afecte al diseño de la ordenación propia del Sector, ni estructural ni pormenorizada previstas en el Plan Parcial. Así mismo se pretende regularizar diferentes edificaciones auxiliares que no se han tenido en cuenta en el PPZR y que se hace necesario ordenar como la altura máxima, como retranqueos, materiales a emplear, etc., todo ello en concordancia con las ordenanzas específicas de las vigentes NNSS, en concreto el art. 43 y 44

Existen divergencias entre diferentes unidades de ejecución, como es el caso de la U.E-1 y la U.E.-3 de suelo urbano respecto al PPZR, a pesar de tener la misma calificación urbanística de suelo urbano residencial de baja densidad y la misma tipología edificatoria como aislada, pareada y en hilera. Es decir, mediante esta modificación se trata de unificar los criterios y regularizar las condiciones de edificación del PPZR sin variar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Dado que la presente Modificación Puntual de Plan Parcial se refiere únicamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del Sector, tras su sometimiento a información pública, compete su aprobación definitiva al Ayuntamiento de El Vergel, al amparo de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:

N/Ref.:

El iter procedimental seria:

1.- Sometimiento a información pública, atendiendo a lo establecido en el art. 90.2 en relación con el art. 83.2 de la LUV, esto es, sometimiento a información pública por plazo de un mes, mediante publicación de anuncio en el DOCV y en un diario no oficial de amplia difusión en el municipio de El Vergel.

2.- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de El Vergel, dado que no supone una modificación de la ordenación estructural, sino una leve adecuación de los parámetros edificatorios de la tipología de vivienda unifamiliar pareada o en fila, que es un parámetro de la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el art. 37.1.f de la LUV, siendo competente el Ayuntamiento para su aprobación definitiva, al amparo de lo establecido en el art. 91.1 de la LUV.

#### **1.4.-CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.**

No es preciso reproducir este apartado en su integridad, por cuanto nos remitimos al Plan Parcial aprobado definitivamente.



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

### **1.5.- ANALISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.**

Por lo que respecta a la Modificación Puntual de Plan Parcial, no existe ninguna afección que resulte de la legislación sectorial de aplicación.

### **1.6.- FICHA DE PLANEAMIENTO.**

Los parámetros de la ordenación del sector se mantienen sin modificación alguna, tal y como consta en el Plan Parcial Residencial Norte.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: PONDERACIÓN Y SELECCIÓN.**

En este punto nos remitimos al modelo de ordenación previsto en el Plan Parcial Residencial Norte aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 4 de Junio de 1.987. La ordenación prevista en el citado Plan Parcial Residencial Norte fue integrada





Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:

N/Ref.:

con posterioridad en las Normas Subsidiarias de El Vergel, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 19 de Febrero de 1.993, cuyo modelo se asume en su integridad, con la salvedad de las modificaciones mínimas imprescindibles para la adecuación de las normas urbanísticas del Plan Parcial a las necesidades de regularización con las ordenanzas del suelo urbano residencial baja densidad de las vigentes NNSS.

A este respecto es preciso matizar que en modo alguno se pretende la modificación de la ordenación diseñada ni la alteración de los elementos de la ordenación estructural que se asumen en su integridad. La Modificación Puntual es únicamente del Plan Parcial Residencial Norte pero no de la Ordenanza 43 ni sus concordantes de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

## **2.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **2.2.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

En modo alguno esta Modificación Puntual del Plan Parcial y Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vergel afecta a la ordenación estructural.



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

### **2.2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

El objetivo perseguido con la redacción de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial es único: adecuar las condiciones de edificación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a la ordenanza 43 y concordantes de las vigentes NNSS que es la que regula las otras unidades de ejecución en residencial baja densidad aprobadas , como son la U.E.-1 y la U.E.-2 de suelo urbano y que presentan las mismas características tipológicas, a efectos de homogeneizar las condiciones de edificación de las zonas residenciales de baja densidad. La aplicación será para las cuatro unidades de ejecución que forman parte del PPZR , así como para sus parcelas vacantes como las ya edificadas, las cuales podrán adaptarse a la presente modificación.

### **2.2.3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O EN HILERA MODIFICADOS.**

La modificación parcial de las ordenanzas del Plan Parcial Zona Residencial que se establecen son las siguientes:

## CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 3.4. Parcelación



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

3.4.1. Superficie mínima de cada parcela (*no se modifica*)

3.4.2. Superficie a ocupar por la edificación en cada parcela.

Superficie máxima a ocupar en cada parcela o índice máximo de ocupación. Se establece que la ocupación máxima sea del 40% englobando tanto la edificación principal como la secundaria. El 60% restante de la superficie se considerará como espacio libre de utilización privada, pero no de edificación.

3.4.3. Configuración y características de las parcelas (*no se modifica*).

3.4.4. Agrupación de parcelas (*no se modifica*)

3.4.5. Segregación de parcelas (*no se modifica*)

#### CAPITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

##### 4.2. Tipos de edificación.

Para la construcción de piscina se elimina el coeficiente máximo de 4% de la superficie de la parcela al no computar como edificabilidad siendo libre sus dimensiones y formas, aplicándose obligatoriamente los retranqueos mínimos que se describen en el apartado 4.5.



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:

N/Ref.:

Se permite la edificación secundaria adosada a la valla medianera siempre que haya acuerdo entre los colindantes y estén más retrasadas que la fachada de la edificación principal respecto a la calle.

#### 4.3. Volumen máximo edificable

El volumen edificable máximo permitido es de 1,45m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela o sector, que transformando sus unidades a las actuales, la edificabilidad máxima permitida será 0.483 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, (entendiendo una altura media de 3m. incluyendo forjado).

Las instalaciones deportivas o recreativas en las zonas verdes, solo podrán alcanzar como máximo, un volumen edificable de 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.4. Alturas (*no se modifica*).

#### 4.5. Retranqueos y voladizos

Los retranqueos a frente de vial se establecen como mínimo 4m. y los lindes laterales a 3m., tanto la edificación principal como la secundaria.

Para las piscinas que se eleven hasta de 1m. sobre el nivel natural del terreno se establece como mínimo 2m. a frente de vial y 1m. a lindes laterales, medidos desde la lámina de agua. Para piscinas que se eleven más de 1m., el retranqueo a lindes será



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:

N/Ref.:

igual a la altura de la piscina, respetando siempre como mínimo los 2m. a frente a vial ( en el caso que la altura se encuentre entre 1 y 2m.). La altura máxima permitida es de 3m.

Las pérgolas se pueden adosar a linde de vial y laterales. Son construcciones no cerradas con cubrición a base de entrevigado pudiéndose colocarse cañizo, brezo o similares, prohibiéndose el fibrocemento, plástico o metálicos.

## CAPITULO 5. CERRAMIENTO O VALLADO DE LAS PARCELAS.

5.1. Obligatoriedad (*no se modifica*).

5.2. Estructura

El cerramiento de parcela, tanto para frente de vial como laterales, estará compuesto por un basamento macizo de fábrica hasta una altura máxima de 1.70m. y verja o tela metálica hasta completar los 2m. de altura máxima, debiendo ser el cerramiento calado, y pudiendo utilizarse el seto vivo, quedando prohibido en todo caso, el uso e instalación de alambre de espino.

Se autorizan portadas artísticas en las fachadas con oleo o dintel, hasta una altura máxima de 3m. en los lugares de acceso a la parcela.



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

**B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA (Art. 68 de la LUV)**

**1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial Residencial Norte de El Vergel mantiene en su integridad las Normas Urbanísticas, existiendo una pequeña modificación en los parámetros de edificación de las Viviendas Unifamiliares Aisladas, Pareadas o en Fila o en Hilera, de las ordenanzas del Plan Parcial citado, dado que es preciso adaptar su contenido a lo establecido en el presente documento.

A modo de resumen se detallan las variaciones introducidas descritas en el apartado 2.2.3

	<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES ,PAREADAS O EN HILERA</b>		
	Vigentes NNSS. ORDENANZAS 43 y 44	PLAN P. RESIDENCIAL Art.3, Art.4 y Art. 5	MODIFICACIÓN del P.Parcial
-Parcela mínima	Vivienda aislada=400 m2 Vivienda pareada/fila=1.000 m2 con 250m2 por vivienda.	Vivienda aislada=800 m2 Vivienda pareada/fila=600 m2 por cada vivienda.	<b>No se modifica</b>
-Ocup. max. Viviendas	40%	30% edif. Principal 10% edif. segunda	<b>40%</b>
-Ocup. max. Piscinas	No computa ocupación	4% máx.	<b>No computa ocupación</b>
-Vol. Max. Edif.o edificabilidad	0,4 m2 t / m2 s	1,45 m3/m2	<b>0,483 m2 t / m2 s</b> <b>(No se modifica, solo se</b>



**Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Verger  
(Alicante)**

**S/N:  
N/Ref.:**

			<b>cambian unidades)</b>	
-Alturas	7 m.	7 m.	<b>No se modifica</b>	
-Nº de plantas	B+1, se permiten sótanos y semisótanos que en el caso de sobresalir 1.20m computaran como planta	S+B+1	<b>No se modifica</b>	
-Retranqueo Viviendas A frente vial A resto lindes	4 m. 3 m.	6 m. 4 m.  1) La edif. sec. podrá adosarse a los lindes laterales previo acuerdo entre los colindantes, pero la principal se retranqueará mín. 3m.  2) Para Pareadas o en Fila, la edificación se adosará mediante la edificación secundaria y retranqueada respecto la principal.	4 m. 3 m.  1) La edif. sec. podrá adosarse a los lindes laterales previo acuerdo entre los colindantes, pero la principal se retranqueará mín. 3m.  2) Para Pareadas o en Fila, la edificación se adosará mediante la edificación secundaria y retranqueada respecto la principal..	
-Retranqueo Piscinas A frente vial A resto lindes  (medidos desde lámina agua)	2m. 1m.	- -	2 m 1 m.	Para piscinas que no se eleven más de 1m.  Si la piscina se eleva más, el retranqueo a lindes= la altura de la piscina
-Altura de vallado	Max. Maciz 1.4 m + 0,60 celosia, rejas, etc. Máx. total 2.0 m.	Max. Maciz 1.0 m + 1,0 celosia, rejas, etc. Máx. total 2.0 m.	<b>Max. Maciz 1.7 m + 0,3m. celosia, rejas, etc. Máx. total 2.0 m.</b>	
-Pérgolas	-	-	<b>Se pueden adosar a linde de vial y laterales. Son construcciones no cerradas con cubrición a base de entrevigado pudiéndose colocarse cañizo, brezo o similares, prohibiéndose el fibrocemento, plástico o metálicos.</b>	



Ajuntament /  
Ayuntamiento  
de  
El Vergel  
(Alicante)

S/N:  
N/Ref.:

En El Vergel, septiembre de 2012.

Juan Antonio Valles Casado

Fdo. El arquitecto municipal.