

[illegible]

PROMOTOR: **NOU LITORAL, S.L.**
INGENIERO C. C. y P.: **SALVADOR ESPAÑA TAMAYO**

Nº de colegiado: 7.435



ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INTRODUCCIÓN

- I.1.1. Antecedentes.
- I.1.2. Definición del área objeto de la ordenación.
- I.1.3. Contenido y objetivos del Plan Parcial de Mejora.

1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

- I.2.1. Situación urbanística local y comarcal.
- I.2.2. Ordenación prevista en el planeamiento.
- I.2.3. Obras programadas y política de inversiones públicas.
- I.2.4. Afecciones.

1.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DE LOS TERRENOS

- I.3.1. Usos del suelo y estructura de la propiedad.
- I.3.2. Características orográficas de los terrenos y clima.
- I.3.3. Infraestructuras existentes.

1.4. ANEJO I: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

1.5. ANEJO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1. INTRODUCCIÓN.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

II.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

II.4. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PROPUESTAS.

- II.4.1. Criterios de ordenación.
- II.4.2. Usos y aprovechamientos edificatorios.
- II.4.3. Consecuencias de la Ordenación.

II.5. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- II.5.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- II.5.2. Objetivos y parámetros urbanísticos del planeamiento superior.
- II.5.3. Conexiones de integración y conexión.
- II.5.4. Ficha de Planeamiento.
- II.5.5. Ficha de Gestión.

II.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA.

- II.6.1. Red viaria
- II.6.2. Suelo dotacional no viario.
- II.6.3. Suelo residencial.

II.7. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

II.8. PRESCRIPCIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

II.9. CUADROS DE SUPERFICIES DEL SECTOR.

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

III.1. TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

III.2. TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo Primero: Calificación del suelo y aprovechamiento urbanístico.

Capítulo Segundo: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Mejora.

III.3. TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo Primero: Condiciones generales.

Capítulo Segundo: Condiciones generales de la edificación en las zonas de uso privado.

Capítulo Tercero: Condiciones particulares de las zonas.

Capítulo Cuarto: Condiciones Particulares de la Zona RuBE “Residencial Unitario en Bloque Exento”

Capítulo Quinto: Condiciones Particulares de la Zona RmBE “Residencial Múltiple en Bloque Exento”

Capítulo Sexto: Las Redes de Reserva de Suelo Dotacional Público.

SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS VERDES.

SECCIÓN TERCERA. EQUIPAMIENTOS.

SECCIÓN CUARTA. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN (No normativos)

I.01.	Situación del Sector:	E: 1/10.000
I.02.	Estructura de la propiedad, plano catastral:	E: 1/ 2.000
I.03.	Topografía del terreno:	E: 1/ 2.000
I.04.	Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes:	E: 1/ 2.000
I.05.	Infraestructuras, redes de servicio y bienes demaniales:	E: 1/ 2.500
I.06.	Ordenación Estructural:	E: 1/ 2.000
I.07.	Afecciones físicas y jurídicas:	E: 1/ 2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN (Normativos)

O.01.	Justificación de las mejoras propuestas:	E: 1/ 2.000
O.02.	Calificación del suelo:	E: 1/ 2.000
O.03.	Red dotacional:	E: 1/ 2.000
O.04.	Aprovechamientos lucrativos y parcelas edificables:	E: 1/ 2.000
O.05.	Unidad de Ejecución y Estudios de Detalle:	E: 1/ 2.000
O.06.	Afecciones físicas y jurídicas:	E: 1/ 2.000

PLANOS DE IMAGEN DEL SECTOR (Orientativo, sin eficacia normativa)

P.01.	Propuesta de implantación:	E: 1/ 2.000
--------------	----------------------------	-------------

I.1. INTRODUCCIÓN.

I.1.1. Antecedentes.

La aprobación de las Normas Subsidiarias de El Verger en el año 1.993, en las que se propone para el ámbito del Sector C un uso “Residencial de Baja Densidad”, así como la reciente tramitación conjunta de la Homologación y del Plan Parcial de dicho sector por parte de la Administración Local, demuestran el interés en desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos dentro de este Plan Parcial de Mejora.

Describimos a continuación las tramitaciones que se han seguido hasta la fecha en relación con el sector que ahora nos ocupa:

- 1º** El 19 de febrero de 1.993 se aprobaron definitivamente, por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU), las Normas Subsidiarias de el Término Municipal de El Verger. En ellas, para todo el ámbito de suelo situado entre el casco urbano y la costa, se le asignaba la calificación de “Suelo Urbanizable de Baja Densidad para uso turístico residencial. La zona quedaba dividida en dos sectores: el “C” y el “D”, además de incluir dos planes parciales desarrollados casi íntegramente en la actualidad.
- 2º** Con motivo de la aprobación definitiva por parte de la C.T.U. en fecha 13 de noviembre de 2.000, de un documento conjunto de Homologación de todo el sector D, así como del Plan Parcial del Boticari II (ámbito del sector D1), se acuerda una solución que permite la conexión viaria para toda la “Zona Turística”, constituyendo un único acceso para todo el área de expansión residencial del municipio, incluido el sector “C”. En el documento de Homologación se recoge el informe de la Comisión Territorial, en el que se hace referencia a que dicha conexión, así como la previsión de mantener un ancho de 14 m. para el Camino de Salobres y el Camino Real de Gandía, constituyen la red estructural viaria que afecta y vertebrará los nuevos sectores.
- 3º** En septiembre de 2.003 el Ayuntamiento aprueba provisionalmente el expediente de Homologación para el sector “C”, que toma como punto de partida, las pautas marcadas por el sector “D”, al ser idénticas sus condiciones de conexión y en el mes de julio de 2.004 es remitido a la Conselleria de Territorio y Vivienda, conjuntamente con un Plan Parcial que desarrolla su ordenación pormenorizada.

Actualmente el expediente está pendiente de ser aprobado y se ha supeditado su aprobación a la aportación de una documentación complementaria.
- 4º** En las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento de El Verger, se ha llegado a un acuerdo para presentar esta Homologación y desestimar la anterior, adecuarla a la nueva Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y de esta forma aprobar definitivamente un único documento que permita el desarrollo del sector.
- 5º** El presente Texto Refundido del Plan Parcial de Mejora se redacta para cumplir las

exigencias que se realizan en el informe que emite el Servicio Técnico de Planificación y Ordenación del Territorio el 3 de mayo de 2006, tras haber realizado una solicitud de corrección de deficiencias. En sus conclusiones se supedita la aprobación definitiva de la Homologación y el Plan Parcial del Sector C de El Vergel, a la refundición de ambos textos de forma que se incorporen las modificaciones introducidas durante la tramitación, y que están relacionadas con la necesidad de fijar los porcentajes máximos y mínimos de edificabilidad terciaria dentro del Sector.

Las actuaciones llevadas a cabo constatan el interés en desarrollar esta zona y con la definitiva puesta en marcha de las obras de la rotonda que unifica las carreteras CN-332, Carretera de Denia y de Pego, se soluciona el problema principal del acceso rodado a los sectores “C”, “D” y “E”, que paralizaba el desarrollo de los terrenos.

I.1.2. Definición del área objeto de la ordenación.

El área objeto de la Ordenación se sitúa al norte del Término Municipal de El Vergel, en su zona más próxima a la costa, lindando con los términos de Denia y Els Poblets; está constituida por terrenos dedicados en su mayoría a cultivo de cítricos, además de otros cultivos de regadío y de secano. Otra parte del suelo se encuentra baldía. Existen edificaciones dedicadas a uso regadío que alberga las bombas para impulsión del agua.

El sector que se quiere desarrollar está limitado por infraestructuras viarias existentes, en parte asfaltadas y en otras no; suelos recientemente urbanizados y parcialmente consolidados, así como accidentes naturales del terreno.

En concreto los lindes del sector son:

- Por el este: Delimitación por el Suelo de Dominio Público de la Cuenca del barranco de Portelles, que separa la actuación del Término Municipal de Els Poblets.
- Por el sur: Delimitación por el vial perimetral de la Unidad de Ejecución-1 y 3 del Suelo Urbanizable correspondiente al Plan Parcial del Sector “Zona Residencial”
- Por el oeste: Con el Suelo Urbano correspondiente al Plan Parcial del “Boticari”
- Por el norte: por el Camino Viejo de Gandia que marca el límite con el Término Municipal de Dénia.

Se encuentra muy cercano al mar, quedando parcialmente dentro del área de influencia de Costas (500m. a partir de la línea de la ribera del mar. Tiene una ligera caída hacia la costa y hacia el barranco.

El Sector “C” delimitado tiene una superficie de 243.999,65 m². y tras la actuación, todo su perímetro quedaría urbanizado y conectado con el resto de infraestructuras del municipio, así como con la red viaria de los municipios colindantes de Dénia y de Els Poblets.

I.1.3. Contenido y objetivos del Plan Parcial de Mejora.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la documentación del presente Plan Parcial está integrada por los siguientes documentos:

Documentos sin eficacia normativa:

- Memoria Informativa y Anexos.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.

Documentos con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

El Plan Parcial de Mejora que se pretende aprobar para el desarrollo urbanístico del Sector C conforme a las determinaciones establecidas por la Homologación, propone la mejora de la ordenación pormenorizada por medio de la introducción de una zona de ordenación de edificación abierta para poder acometer, de manera más racional, los futuros desarrollos del municipio.

Se ajustará a lo establecido por el art. 80 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana 201/98 que desarrollan las determinaciones previstas en las secciones 6ª y 7ª del capítulo II acerca de los planes urbanísticos en la LRAU.

Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, los objetivos del Plan Parcial de Mejora se hacen coincidir con los de dicha ley y con los objetivos señalados en el documento de la Homologación, que suponen una mejora de la ordenación prevista.

Respecto de esta, la presente alternativa técnica propone a través de su nueva ordenación:

- Dar continuidad a los desarrollos residenciales colindantes con el sector, incluso con los correspondientes a otros municipios (el caso del Sector 7 de Denia y el más reciente del término municipal de Els Poblets, al otro lado del barranco).
- La incorporación de una nueva zona urbanística Residencial Múltiple en Bloque Exento (RmBE), que permita una ordenación más coherente con el uso residencial vacacional que se quiere dar a este área.
- La concentración de los equipamientos públicos en una única parcela con fácil acceso.
- La creación de “pasillos verdes” que potencien la permeabilidad hacia la costa del propio sector y así como del Plan Parcial de la Zona Residencial y que permitan recorridos peatonales alternativos a los exclusivamente rodados.
- Ofrecer una mayor capacidad del suelo dotacional, que amplíe el patrimonio municipal de suelo y mejore la calidad ambiental de la urbanización.
- Aprovechar de forma más coherente los recursos del suelo en relación a los desarrollos urbanísticos.

I.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

I.2.1. Situación urbanística comarcal y local.

El sector que se quiere desarrollar, se encuentra situado en la “Costa Blanca”, y más concretamente en la “Marina Alta”, región natural que comprende la zona litoral al norte de la provincia de Alicante. En las últimas décadas, el desarrollo turístico ha modificado fundamentalmente el aspecto y la economía de estos pueblos situados en su costa o cerca de ella.

Por su situación geográfica y al ser un enclave natural de excepcionales características, se hace casi obligado, un enfoque de las soluciones para su desarrollo que preste una especial atención al punto de vista turístico, en el que se aprovechen los recursos naturales del territorio, y su puesta en valor para el disfrute por el hombre en su tiempo libre y en contacto con la naturaleza.

Parece evidente que, en el futuro, la región que nos ocupa, sin olvidar ni abandonar la que hasta hace poco ha sido su principal actividad productiva, la agricultura -acompañada por su propia industria de transformación- debe encaminar sus esfuerzos a potenciar el “turismo”, para el cual esta región cuenta con inmejorables condiciones. Desde la propia administración local, con la adjudicación de un uso “residencial de baja densidad” para el sector C y la reciente tramitación conjunta de una Homologación y un Plan Parcial para este sector (actualmente en fase de aprobación definitiva), se demuestra el interés y la vocación de estos terrenos a ser desarrollados urbanísticamente.

La Homologación que se pretende aprobar, por similitud con la del “Sector D”, sigue las pautas marcadas por esta última, y viene condicionada por tener las mismas condiciones de conexión con la Red Primaria Viaria, la rotonda de acceso los sectores.

I.2.2. Ordenación prevista en el Planeamiento.

El Plan Parcial de Mejora, como ya se ha indicado, será modificativo de la ordenación estructural por lo que, evidentemente, no se adecua a lo prescrito por las NN.SS., sin embargo se mantienen los principales parámetros urbanísticos vigentes en los documentos de planeamiento, así como las condiciones fijadas en las Normas Subsidiarias de El Vergel para los suelos urbanizables, que se recogen en la norma 34.

El ámbito de actuación comprende el Sector C “Partida Barranquet”, que es una parte de la zona prevista para la expansión residencial municipal y que las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbanizable para el que establece un uso característico de “Residencial de Baja Densidad”, al que le asigna una edificabilidad global sobre suelo bruto = $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$, con una parcela mínima de 800 m^2 .

En cuanto a la regulación de los usos, tanto las Normas Subsidiarias, como la ficha de planeamiento de la Homologación, hacen referencia al uso compatible terciario, que se admite al no

ser contradictorio con el uso global, y al prohibido que es el industrial.

La Homologación, delimita el sector del presente Plan parcial de Mejora. En ella se fija, a través de su ficha de gestión, la ordenación estructural que sirve de base para desarrollar la ordenación pormenorizada contenida en este Plan Parcial. No existe, para este sector ningún elemento de la Red Primaria que pueda ser contabilizado como Red Secundaria por no estar dentro del sector. Se definen además, las condiciones de conexión e integración de la Unidad de Ejecución Única, que afecta a los accesos al conjunto de sectores residenciales de esta zona y que resuelven conjuntamente, a través de una rotonda, las intersecciones de la CN-332, la CV-723 a Denia, la CV-700 a Pego y la del propio sector. Esta rotonda que unifica los enlaces a estas poblaciones, junto con el camino de Salobres y el Camino Real de Gandía (así se prevé en el Plan General de dicho municipio), conforman la red estructural viaria que afecta al Sector C.

Por otro lado la conexión a los servicios existentes se harán en su mayor parte a través de las redes que discurren por el camino de Salobres (red de alcantarillado, abastecimiento de agua potable, media tensión, telefonía...) y los viales que se conectarán en continuación con los existentes en el Plan Parcial del la Zona Residencial.

I.2.3. Obras programadas y política de inversiones públicas.

La política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo del Plan Parcial de Mejora y las obras programadas por la planificación sectorial de las Administraciones Públicas, son las que se han relacionado referentes a la construcción ya iniciada de la rotonda, y las que afectan a una posible desafección de la CN-332 entre las localidades de Ondara y Pego, prevista para un futuro próximo.

I.2.4. Afecciones.

Al situarse la presente actuación cercana a la costa y al oeste del Barranco de Portelles, le son de aplicación:

1.- Ley de Costas: Ley 22/1988 de 28 de Junio / Reglamento de la Ley de Costas: Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre.

Distancias a contabilizar a partir de "Límite interior de la ribera del mar":

- 500 m: Zona de influencia.

2.- Ley de Aguas: Ley 29/1985 de 2 de Agosto / Reglamento del Dominio Público Hidráulico: Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril.

- 5 m: Zona de servidumbre.

- 100 m: Zona de policía.

3.- Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje: Ley 4/2.004 de 30 de junio.

- Zona de prohibición de edificación, dependiente del Organismo de Cuenca correspondiente, en cualquier caso la distancia a la parcela privada más cercana definida por el planeamiento es de unos 40 m.

Cabe señalar que la ordenación propuesta respeta todos los parámetros antes consignados. Se ha creado una zona verde contigua al cauce del barranco, de forma que la distancia mínima entre las manzanas edificables y la línea de la arista superior del cauce es mayor de 20 m. y todos los terrenos incluidos en esta zona son públicos. Por otra parte, la zona de influencia de la Ley de Costas, afecta a la ordenación urbanística de la edificación, que deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes.

Sobre los planos de información y de ordenación se grafían estas afecciones.

No existe ninguna otra afección jurídica sobre el terreno que ordena el presente Plan Parcial de Mejora.

I.3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DE LOS TERRENOS.

En lo que se refiere a las bases de planeamiento de carácter general y a gran escala, nos remitiremos a lo expuesto en las Normas Subsidiarias de El Verger y a las cartografías temáticas editadas por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; de forma concreta para el ámbito del sector, haremos mención a las siguientes:

I.3.1. Usos del suelo y estructura de la propiedad.

Los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector por las Normas Subsidiarias, se prevén como una zona de ampliación del suelo urbano sobre un área predominantemente agrícola, con cultivos predominantes de cítricos, con escasas edificaciones muy heterogéneas y dispersas, desde casetas de aperos hasta recientes edificaciones destinadas a vivienda vacacional. La existencia de estas edificaciones aconseja un tratamiento especial, que permita su permanencia de la forma menos traumática y gravosa para el conjunto.

El suelo se encuentra repartido entre diversos propietarios, de los cuales la empresa NOU LITORAL, S.L. tiene un porcentaje de suelo superior al 85%, el siguiente propietario en cantidad de suelo tiene alrededor de un 6%, quedando el resto dividido en pequeños propietarios.

En el plano de *“Usos y aprovechamientos del Suelo”*, se reflejan los aprovechamientos del terreno y se localizan las edificaciones existentes, se describen. Por el ámbito atraviesan una serie de caminos agrícolas que dan acceso a parcelas alargadas dispuestas en sentido norte-sur y de este-oeste en la zona más próxima al barranco. Existen también acequias de propiedad privada.

De las casi 25 hectáreas del suelo, gran parte de este se dedica al cultivo de cítricos, con un sistema de regadío; algunos de ellos abandonados y otros incluso baldíos. Las parcelas son de tamaño reducido, salvo alguna excepción, con parcelas que oscilan entre las 0,25 a 0,5 hectáreas aproximadamente.

Lindante con el sector se encuentra el Camino Real de Gandía, perteneciente a la Red de Primaria del Plan General de Denia, y el Barranco de Portelles que es suelo de Dominio Público. Existe también una Estación de Abastecimiento de Agua de titularidad municipal.

En el catastro, las parcelas afectadas, se señalan pertenecientes al polígono número 2 del Catastro de Rústica del término municipal de El Vergel (Partida Barranquets). Las superficies utilizadas para realizar las mediciones y delimitar los bordes del sector, son las resultantes del levantamiento topográfico y las investigaciones realizadas por topógrafos conocedores de la zona.

I.3.2. Características orográficas del terreno y clima.

El sector es prácticamente llano, con una caída hacia el mar y hacia el barranco, con desniveles que no llegan a los tres metros entre un extremo y otro del sector y una diferencia de cota

media respecto del nivel del mar de aproximadamente 3,5 m.

Clima mediterráneo marítimo con temperaturas suaves durante todo el año, presentando una escasa amplitud térmica gracias a la inercia térmica que caracteriza las masas de agua marina y a las brisas marinas.

Las precipitaciones son escasas, presentando unos niveles máximos en otoño y casi una total ausencia durante el verano, presentándose frecuentemente en forma torrencial.

Las características más destacables se describen en la memoria informativa del documento de Homologación

El municipio de El verger es recorrido de oeste a este por las cuencas de los ríos Girona y el barranco de Portelles, actuando este último como límite natural al este del sector que desarrolla el presente Plan Parcial de Mejora.

I.3.3. Infraestructuras existentes.

VIAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.

Actualmente y a escala supramunicipal, los terrenos del sector C están rodeados por la carretera nacional CN-332 y la carretera de Les Marines, que parte de esta última para llegar a Denia. Existe una rotonda en fase de ejecución de 70 m. de diámetro que unifica el cruce con la carretera CN-332, la de Denia (CV-730), la de Pego (CV-700), y se da acceso a la zona turística.

El enlace con la zona turística se produce a través de una glorieta de menores dimensiones de la que parten, por un lado, el Camino de Salobres que cruza el sector "D" sensiblemente perpendicular a la costa hasta el Camino Real de Denia, y por otro, una calle completamente urbanizada que atraviesa de norte a sur el Plan Parcial del Sector Residencial y que enlaza con una de las avenidas más importantes de nuestro sector.

Estos dos caminos, conjuntamente con la rotonda de la CN-332, forman la red estructural del sector. El Camino Real de Denia que se encuentra sin asfaltar en el tramo que bordea el sector, atraviesa en su parte nor-este, el barranco de Portelles por un badén sin señalizar, para volver a asfaltarse ya dentro del Término Municipal de Els Poblets. El camino de Salobres, asfaltado y por el que discurren las principales infraestructuras que permitirán abastecer al sector, tiene prevista una anchura de 14 m. y discurre muy próximo al ámbito del sector, siendo tangente a él en su extremo sur-oeste.

El resto de conexiones consisten su borde sur, en una calle de la red secundaria del Plan Parcial del Sector Residencial que hace de vial perimetral, y en su borde este, en una calle urbanizada que discurre paralela al barranco del Portelles hasta el límite sur-este del sector donde se produce una diferencia de cota entre las rasantes puente que atraviesa el Barranco de Portelles y que lo conecta con el T. M. de Els poblets.

No existen vías pecuarias ni coladas que atraviesen el sector.

REDES DE SERVICIOS.

Tal y como hemos analizado en el capítulo anterior, la mayoría de los servicios existentes tienen su trazado por el camino de Salobres.

En el extremo sur-oeste y colindante con el sector, se encuentra una planta potabilizadora de agua desde la que se da abastecimiento a la población. Se encuentra en el cruce con el camino de Salobres.

Existe una subestación eléctrica colindante a la carretera nacional CN-332 en su intersección con el Camino de Salobres desde la que está prevista la traída de la Media Tensión al sector.

Por el camino de Salobres discurre el trazado de la red de saneamiento cuya conducción tiene un diámetro de 800 mm. suficiente para las previsiones de crecimiento del sector y que llega hasta la E.D.A.R. situada en el extremo norte del municipio de El Verger. Existe otra red de saneamiento existente próxima al sector en su cota más baja y próxima al mar que recoge actualmente las aguas residuales del sector del Boticari I, donde también es posible conectar.

La red de telefonía se extiende por el Plan Parcial del Sector Residencial y deberá realizarse el enganche a dicha red desde dicho sector, o bien desde el Camino de Salobres donde también se encuentran arquetas de la compañía.

El abastecimiento de agua potable esta previsto desde la planta potabilizadora (desaladora) partiendo de la canalización principal que discurre por el Camino de Salobres.

No existe en las proximidades ninguna red de gas natural.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. INTRODUCCIÓN.

La presente Memoria Justificativa se ha redactado de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, L.R.A.U., así mismo recoge las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ajustándose su contenido a lo indicado en el artículo 67 y 85.A del citado Reglamento.

Se aporta la documentación adicional exigida para un Plan Parcial de Mejora en la que se recogen las reformas pretendidas en su relación al conjunto del sector y a su entorno inmediato, haciendo especial referencia a la Red Primaria de dotaciones y a que se mejoran las directrices que definen la evolución urbana del municipio.

En este capítulo se justifican las modificaciones propuestas en la ordenación, dando cumplimiento al art. 85 del RPCV, en relación a las inicialmente previstas el Ayuntamiento de El Vergel.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

Las vigentes Normas Subsidiarias de El Vergel clasifican los terrenos objeto de la actuación como Suelo Urbanizable de uso residencial. Con la inclusión de este suelo se demuestra el interés por parte de la Administración Local de desarrollar urbanísticamente el sector. La zona, en su situación actual, se ha mantenido sin urbanizar a la espera de una solución técnica que permitiese resolver el acceso viario a los nuevos desarrollos residenciales. Tras el visto bueno de las administraciones implicadas (con los respectivos informes favorables de la Consellería de Obras Públicas y Transportes, la Oficina del Plan de Carreteras, el Ministerio de Fomento y la Diputación Provincial) a la propuesta de conexión viaria para toda la "zona turística" de El Verger, la urbanización del sector dará satisfacción a la creciente demanda existente en el municipio por suelo urbanizable destinado a residencia vacacional.

Por su situación estratégica dentro del municipio y su cercanía a las atractivas playas de la zona, la creación de un tipo de viviendas orientadas al turismo, ofrece una gran oportunidad para aprovechar los recursos naturales del territorio.

Es importante también la urbanización de los límites del sector con los términos municipales colindantes y resolver la zona próxima al barranco de Portelles, para permitir el uso público de los terrenos en la zona de servidumbre, así como mejorar los accesos por la zona norte a través del Camino Real de Gandía.

II.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero, establecen para el desarrollo urbanístico de los terrenos, la previa programación de los mismos mediante el correspondiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada que contenga la ordenación pormenorizada de los terrenos, garantice la adecuada conexión e integración en el entorno de la actuación, y asegure la obtención por la Administración del aprovechamiento que le corresponda.

En este caso, es preciso realizar el trámite de la Homologación del planeamiento en el sector afectado, de conformidad con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la LRAU, puesto que se modifican parámetros estructurales de las Normas Subsidiarias de El Verger y sobre dicho sector no existe Homologación aprobada definitivamente.

En el mes de julio del presente año, el Ayuntamiento de El Verger remite a la Conselleria de Territorio y Vivienda, una Homologación redactada por sus servicios técnicos, para tramitar junto con un Plan Parcial de desarrollo de la ordenación pormenorizada del Sector C. Actualmente está pendiente de ser aprobada y se ha supeditado su aprobación a la aportación de una documentación complementaria y tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento y la propia Conselleria, se ha llegado a un acuerdo para presentar esta Homologación y desestimar la anterior, adecuarla a la nueva Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y de esta forma aprobar definitivamente un único documento que permita el desarrollo del sector.

Con el objeto de mejorar la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbanizable, que dote de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo y amplíe la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, se formula este Plan Parcial de Mejora en virtud del art. 80 del RPCV. En él, se incorpora una nueva zona de Ordenación Urbanística que permite proponer un modelo de desarrollo más flexible y equilibrado, donde los espacios privados interiores de la parcela son comunes y sirven de espacio de relación a los futuros residentes, con amplias zonas ajardinadas, piscinas de uso colectivo, pistas deportivas, etc...

Se presenta como documento integrante del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada que se propone.

La Aprobación Provisional se hará por parte del Ayuntamiento que la remitirá a la Conselleria de Territorio y Vivienda para su Aprobación Definitiva.

II.4. Alternativas contempladas. Justificación de las mejoras propuestas.

La propuesta de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación se ajusta a los criterios definidos en el documento de Homologación de forma que supone la mejora de la ordenación prevista para dicho sector por lo siguiente:

- Se reduce la densidad máxima de viviendas por hectárea que se fija desde las Normas Subsidiarias, lo que redundará en la calidad de los espacios que se van a desarrollar.
- La incorporación de las dos zonas de ordenación urbanística (RuBE y RmBE), permite un desarrollo más coherente con el uso residencial vacacional con que se quiere dotar al sector, pues se consigue un mejor aprovechamiento de los espacios libres interiores de las parcelas para uso común. Se procura mantener una coherencia con los desarrollos residenciales colindantes al sector, con el empleo, en los bordes ya urbanizados, de una tipología similar a la existente, incluso con los correspondientes a otros municipios.
- Existe una mayor capacidad del suelo dotacional, puesto que se prevén unos estándares por encima de los mínimos que propone el Anexo del R.P.C.V. Se amplía de esta forma el patrimonio de suelo municipal y se mejora la calidad ambiental de la urbanización.
- La concentración del equipamiento público se realiza en una parcela, lo que permite al ayuntamiento disponer de un espacio más flexible al que puede asignar usos que puedan necesitar de una parcela más amplia. El ámbito del sector es relativamente pequeño y con la parcela estratégicamente situada colindante con las zonas verdes continuas, se garantiza su accesibilidad desde todos los puntos del sector y se da cobertura a la futura población residente.
- Se dota de intencionalidad y se jerarquiza el viario del sector, segregando recorridos peatonales.
- La disposición de las zonas verdes, acompañando los viales, mejora la calidad de los espacios libres pues los hacen más continuos y se potencia su uso. Se facilita la permeabilidad desde el interior hacia la costa y se procura la continuidad con los viales de la "Zona Residencial". Se crean unos bulevares de gran anchura que mejoran la red viaria del sector y que se satisfacen las reservas de aparcamientos en suelo público.
- De los todos los usos posibles para disponer en las áreas afectadas por la servidumbre que impone el cauce del Barranco del Portelles según la Ley de Aguas y en las propias normas urbanísticas, se considera la zona verde la que ofrece un mejor tratamiento de la zona pública que debe mantenerse en la franja de 5m. desde el Dominio Público.
- Para posibilitar en esta zona, bien comunicada y próxima desarrollos similares, la coexistencia de usos terciarios complementarios, se ha desarrollado una normativa que permita compatibilizar dichos usos, **manteniendo un porcentaje mínimo.**

- En relación a las redes y servicios existentes, el Sector se integra de forma adecuada con los sistemas generales previstos en las Normas Subsidiarias.

II.4.1. Criterios de ordenación.

La zona donde se pretende llevar a cabo el desarrollo de los terrenos tiene una topografía relativamente plana, con un paisaje típico de llanura aluvial que desciende hacia la costa, transformada en campos de cultivo de cítricos. Los límites vienen marcados desde la Homologación coincidiendo con límites naturales del terreno y desarrollos urbanísticos ya existentes o en previsión de su desarrollo.

1º Con la reducción de la densidad máxima de viviendas, se pretende el desarrollo de unidades residenciales de una superficie media acorde con los usos previstos.

2º Con la incorporación de las dos zonas de ordenación urbanística (RuBE y RmBE), se procura dar solución a los bordes ya urbanizados con el empleo de una tipología similar a la existente que permite resolver las medianeras con usos similares. Por otra parte, el empleo de la tipología de edificación de bloque, haciéndola compatible dentro de una misma parcela con la anterior, permite ampliar la superficie de la parcela destinada a los espacios comunes como puedan ser jardines, piscinas, pistas deportivas, etc. Se confiere un atractivo, tanto para los futuros residentes que disfrutarán de estos espacios, como para la imagen de la ciudad, al permitir su integración visual con el entorno más próximo. Se adopta como tipología dominante, la edificación plurifamiliar que se dispone en bloques adaptados a los viales que deja la posibilidad de crear zonas comunes en el interior de la parcela privada.

Para la nueva zona de ordenación, se detallarán unas normas urbanísticas que permitan un desarrollo edificatorio coherente con la idea de dejar grandes espacios libres interiores a las parcelas. Se toma como referencia una profundidad edificable para cada bloque de 15 m., que permite el diseño de viviendas pasantes y contar con superficies acordes a su destino residencial, así como unas condiciones higiénicas óptimas.

En el caso de la tipología unifamiliar se establecen retranqueos para su ubicación dentro de la parcela, pudiendo ser esta, aislada, pareada, en hilera o agrupada y disponer también de espacios mancomunados.

Se busca con esta solución, mejorar los recursos y la gestión de los espacios privados para conseguir desarrollos más sostenibles que no impliquen un uso irracional de los recursos naturales.

3º Con el cumplimiento de los estándares exigidos por el Anexo del Reglamento del Planeamiento de forma holgada, se genera más suelo municipal que aporta mayor calidad y mejores servicios a los futuros residentes del sector.

Para la disposición del suelo dotacional público, se ha querido concentrar el equipamiento en una parcela única, en un punto que será una referencia importante cuando se urbanice el resto del

sector, al estar situado en los viales que conectan el sector con la Red Primaria (Camino de Salobres y prolongación del vial desde la glorieta de acceso). Se consigue con esta solución no fraccionar los usos y posibilitar una mejor gestión del espacio público. Se prevé un uso deportivo.

Las zonas verdes se disponen paralelas a las vías que atraviesan el sector, haciéndolo más permeable y permitiendo que una amplia cantidad de viviendas se abran a estos espacios. Se da cumplimiento a la normativa sectorial vigente en relación a las afecciones generadas por el barranco.

4º La red viaria en la que se apoya garantiza la conexión con el viario estructural y la continuidad con los sectores próximos. Se plantea una sección que ordene el tránsito rodado y peatonal a lo largo del sector en el sentido norte-sur. Los viales de amplia sección transversal, mejoran la capacidad del aparcamiento ligado al carácter residencial de los desarrollos y permiten un espacio de relación de calidad.

En el caso de las calles sin zona verde, se han considerado viales de gran anchura de 17 y 20 m. que actúen como espacios abiertos al que se orienten las viviendas sin perder privacidad.

5º Se prevé la compatibilidad del uso terciario en la normativa, que sirva para dar satisfacción a las posibles demandas de este uso en función de las actuaciones que se lleven a cabo y de las exigencias que se generen por parte de la población.

6º La ordenación propuesta se conecta perfectamente con las redes de infraestructuras existentes, consiguiendo una integración con el entorno.

II.4.2. Usos y aprovechamientos edificatorios.

El uso propuesto para el sector es el residencial, en el que se prevé la edificación de 1.098 viviendas para la densidad máxima definida de 45 viv./Ha.

La edificabilidad máxima prevista es de 85.399,88 m²t, que se fija desde la Homologación en función del índice de edificabilidad bruta del sector, igual a 0,35m²t/m²s.

Se definen dos zonas de ordenación para el sector, en función del sistema de ordenación adoptado como es la de edificación aislada, con una tipología edificatoria de bloque exento, cuya diferencia se viene determinada por el uso global podrá ser el residencial unitario (en el que existe una vivienda por parcela) y que dará lugar a la zona RuBE; así como el residencial múltiple (en el que se permite más de una vivienda por parcela) que define la zona RmBE; ambas compatibles con los usos terciarios y hoteleros, e incompatibles con el industrial.

- RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO (RuBE).

Las manzanas M1, M2 y M4B se destinan a la edificación unifamiliar, con el fin de adaptarse a la tipología existente en los desarrollos parcialmente consolidados y minimizar de esta forma los problemas de borde al crear áreas homogéneas, así como de permitir la pervivencia de las construcciones consolidadas dentro del sector.

La superficie total de las tres manzanas suma 14.844,29 m². Para las manzanas M1 y M2 se asigna un coeficiente de edificabilidad de $e = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$, de forma que la edificabilidad total es de 5.159,00 m²t., mientras que para la manzana M4B, se ha buscado un índice que permita mantener las edificaciones existentes y que coincida con el aprovechamiento que tiene materializado en la actualidad, incrementado en un 10% aproximadamente, que permita la ampliación de la superficie construida hasta un total 538,30 m²t.

En la manzana M4B se mantienen las dos viviendas existentes, no permitiendo el desarrollo de más unidades residenciales.

FICHA DE ZONA RuBE

USO DOMINANTE	Residencial unitario (RuBE)
USOS COMPATIBLES	Residencial unifamiliar adosado Terciario comercial y hotelero. Dotacional público o privado, salvo cementerios y EDAR. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.
USOS INCOMPATIBLES	Terciario comercial y hotelero, dotacional y aparcamientos, en sus categorías compatibles con vivienda.
USOS INCOMPATIBLES	Industrial.
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada.
TIPOLOGÍA	Vivienda Aislada, Pareada, Adosada y Agrupada.
PARCELA MÍNIMA	800 m ² .

• RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO (RmBE).

Para el resto del suelo residencial se ha elegido la tipología de bloque abierto por sus características inherentes que permiten liberar suelo con una menor densidad en la edificación.

Asimismo la configuración de las manzanas resulta ideal para la situación en su interior de los elementos comunes necesarios para un uso turístico o residencial de calidad, como podrían ser piscinas, instalaciones deportivas, o zonas de uso lúdico ajardinadas, obteniendo así un espacio de relación entre vecinos, del que todas las viviendas van a poder disfrutar.

En concreto esta zona se materializa en las manzanas M3, M4, M5, M6 y M7, con un total de 142.567,35 m². Las manzanas M3, M4 y M7 están dentro de la zona de Afección de Costas y por lo tanto las edificaciones que en ellas se realicen deberán cumplir su normativa sectorial.

Para este uso se asigna un coeficiente de edificabilidad de $e = 0,5591 \text{ m}^2/\text{m}^2_{\text{s}}$, de forma que la edificabilidad total es de 79.702,58 m²t. Puesto que un diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad (85.399,88 m²t) deberá dedicarse al uso terciario, lo que suponen 8.539,99 m²t, la edificabilidad residencial solo podrá alcanzar el noventa por ciento (90%) restante, 71.162,59 m²t.

FICHA DE ZONA RmBE

USO DOMINANTE	Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES	Residencial unifamiliar en cualquiera de sus formas. Terciario comercial y hotelero. Dotacional público o privado, salvo cementerios y EDAR. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.
USOS INCOMPATIBLES	Terciario comercial y hotelero, dotacional y aparcamientos, en sus categorías compatibles con vivienda.
USOS INCOMPATIBLES	Industrial.
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada.
TIPOLOGÍA	Bloque exento.
PARCELA MÍNIMA	3.500 m2.

Para la regulación de los usos se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

1º Los tipos y categorías de usos referidos en las Normas Urbanísticas hacen referencia a la normativa existente en las Normas Subsidiarias de El Vergel, procurando homogeneizar los criterios, en especial los referidos a la zona RuBE, y regulando de forma especialmente minuciosa la zona RmBE, por no estar reflejada como tal en la normativa urbanística.

2º Uso Global: es el que define el destino genérico de cada Zona de Ordenación.

3º Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona

4º Uso Complementario: es el que deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto o a los usos Compatibles, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

5º Uso Prohibido o Incompatible: es aquél cuya instalación no está permitida por el Plan.

A continuación se indican las superficies y edificabilidades, así como el número estimado de viviendas por manzana para cada uso previsto:

Nº Manzana	ZONA	Superficie	m2s Parcela	% SS	IEN	Edificabilidad		Nº Viv.
M1	RuBE	8.459,56	12.897,50	5,29%	0,4000	3.383,82	5.159,00	21
M2	RuBE	4.437,94				1.775,18		11
M4B	RuBE*	1.946,79	1.946,79	0,80%	0,2765	538,30	538,30	2
M3	RmBE	25.563,55	142.567,35	58,43%	0,5591	14.291,36	79.702,58	191
M4	RmBE	23.625,91				13.208,11		176
M5	RmBE	21.176,05				11.838,52		158
M6	RmBE	38.183,21				21.346,40		285
M7	RmBE	34.018,63				19.018,19		254
TOT. LUCRATIVO:		157.411,64		64,51%		85.399,88		1.098

II.4.3. Consecuencias de la Ordenación.

El desarrollo de los terrenos supondrá la posibilidad de crecimiento de la actividad turística para el municipio de El Vergel, en consonancia con el entorno, favorecido por la existencia de

importantes elementos naturales cercanos y que permiten su disfrute por parte de la población. Se intenta equilibrar, por tanto, la demanda de un tipo de vivienda vacacional, con una oferta residencial acorde con las exigencias de calidad del municipio.

Su impacto a nivel paisajístico es escaso al tratarse de terrenos colindantes a desarrollos existentes, con la existencia de alguna vivienda aislada dentro del ámbito. Se mejora el tratamiento de zona pública del entrono del barranco. El horizonte inmediato del sector era la urbanización del mismo, ya prevista en las Normas Subsidiarias. Se conseguirá de este modo un remate adecuado al borde urbano de la zona norte.

Las consecuencias en cuanto a las infraestructuras de servicios urbanos no son relevantes puesto que las dimensiones del sector permiten que la futura demanda de estos servicios básicos sea satisfecha por las redes existentes.

Un objetivo que es importante y queda resuelto por el Plan Parcial es la conexión del Sector con los sectores ya desarrollados y con las unidades de ejecución del Plan Parcial de la "Zona Residencial" hacia el interior. Para ello es conveniente que se realice la rotonda que da acceso al sector, lo que permitirá su conexión con la zona de la playa. En este sentido el Plan Parcial de Mejora propuesto, conecta de forma más intencionada los sectores colindantes, ofreciendo una continuidad a los viales principales y facilitando su integración a la red estructural.

Al tiempo, se dotará al área de zonas verdes a escala de jardín, necesarias para el equilibrio ambiental y urbanístico de las nuevas unidades residenciales, complementado por los espacios privados ajardinados, que mejorarán la calidad urbanística de la zona.

II.5. Adecuación a la ordenación estructural.

II.5.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Debido la ausencia de Planes de Acción Territorial con incidencia sobre el ámbito de actuación, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio son las que se establecen desde las Normas Subsidiarias en coherencia con la política urbanística municipal. Por otra parte se han observado, en la redacción de este Plan Parcial, las cartografías temáticas de la COPUT, y con especial atención los estudios realizados por el PATRICOVA para las zonas con posibles riesgos de inundación.

Las directrices que se formulan en la Homologación, se ajustan a los objetivos expuestos en las Normas Subsidiarias y en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje:

a) En relación con la adecuación a las Normas Subsidiarias:

- A pesar de que el riesgo de inundación es nulo según la Cartografía Temática de la COPUT, se han adecuado las condiciones de aprovechamiento del suelo lucrativo reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en orden a reducir al mínimo los efectos de posibles inundaciones.
- Se mantienen las directrices de evolución urbana propuestas desde la Administración local pues se quiere preservar un desarrollo residencial con bajas densidades y por ello, se han mantenido los aprovechamientos previstos en el sector, reduciendo la densidad máxima de viviendas, e introduciendo una nueva tipología de manera que se consiga un desarrollo más racional aprovechando los recursos naturales de la zona.

b) En relación con la adecuación a las características del municipio:

- Con el fin de adecuarse a la demanda del mercado inmobiliario de tipologías de media y baja densidad se ha regulado el uso del suelo lucrativo privado permitiendo la compatibilidad de las mismas.
- Se ha dotado al Sector de equipamientos públicos y espacios libres en proporción adecuada al desarrollo propuesto que puedan servir, tanto al sector, como a los suelos urbanos residenciales cercanos ya desarrollados.
- Se propone una red de saneamiento separativa, canalizando las aguas residuales hasta la EDAR, situada en el límite nor-oeste del término municipal.
- Se resuelven las situaciones de borde de las urbanizaciones existentes a la vez que se conecta el sector de una forma clara con el acceso previsto desde la rotonda de la carretera nacional, se procura la adecuación del Camino Real de Gandía dentro del término municipal de Denia, así como del vial que comunica con Els Poblets.

II.5.2. Objetivos y parámetros urbanísticos del planeamiento superior.

Las Normas Subsidiarias de El Vergel, en su Norma 34, fijan para la Zona de Suelo Urbanizable, una serie de parámetros urbanísticos concretos. La entrada en vigor de la LRAU, con posterioridad a la aprobación del planeamiento, ha hecho necesaria la Homologación Sectorial Modificativa que introduce los criterios de conexión y desarrollo del sector, con las mínimas modificaciones en la ficha urbanística, tal y como queda reflejado en la documentación que acompaña al presente Plan Parcial de Mejora.

Las condiciones establecidas por las fichas urbanísticas de la Homologación que deben cumplirse por el presente Plan Parcial de Mejora y que no se modifican, son las siguientes:

Sector: El Plan Parcial delimita, como sector único, el ámbito el Sector C "Partida Barranquet", según los criterios establecidos por la Homologación. Se programa como una única Unidad de Ejecución.

Superficie del Sector: 243.999,65 m²

Densidad: Se hace referencia al art. 19 de la LRAU, donde se establece una densidad máxima de viviendas de: 75 viv./ Ha.

El Plan Parcial mantiene la misma densidad máxima de 45 viv./ Ha. fijada por la Homologación.

HOMOLOGACIÓN. → 45 viv./ Ha.	≥	PLAN PARCIAL → 45 viv./ Ha.
		Nº máximo de viviendas: 1.098 viviendas

Índice de edificabilidad bruta: En cuanto a la edificabilidad residencial máxima, en la Homologación se fija en 0,35 m²_t / m²_s.

HOMOLOGACIÓN: 0,35 m ² _t / m ² _s	≥	PLAN PARCIAL → 0,35 m ² _t / m ² _s
		Edificabilidad bruta: 85.399,88 m ² _t

Aprovechamiento Tipo: El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el producto del aprovechamiento objetivo del Sector por el coeficiente de homologación -según uso y tipología- es decir, la edificabilidad total entre la superficie del Área de Reparto, descontando las superficies dotacionales ya afectadas a su destino.

La homologación determina el Aprovechamiento Tipo, coincidente con el IEB del Sector.

Aprovechamiento Tipo: 0,3500 m²_t / m²_s

Usos: se fijarán en las normas urbanísticas particulares de cada zona, dando cumplimiento a las determinaciones generales de uso fijadas en las fichas urbanísticas contenidas en la Homologación. En cualquier caso, el uso global deberá ser el residencial, tanto unifamiliar como

plurifamiliar, y deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el art. 5 del Anexo del R.P.C.V. Se establecerán los demás usos compatibles e incompatibles, justificando la conveniencia o no de su implantación.

Gestión: El Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución para el Sector C, que abarca toda la superficie del sector, configurando de esta forma, su propio Área de Reparto. En el punto siguiente se asegura el cumplimiento de las condiciones de conexión y programación. Al tratarse de una única Unidad de Ejecución, puede desarrollarse de forma independiente, sin necesidad de esperar el desarrollo de otra previamente.

II.5.3. Condiciones de conexión e integración con el entorno.

El Plan parcial delimita el ámbito de la Actuación integrada que deberá ser desarrollada en una única Unidad de Ejecución y quedan establecidas, desde la Homologación, las siguientes condiciones de programación:

En cuanto al viario:

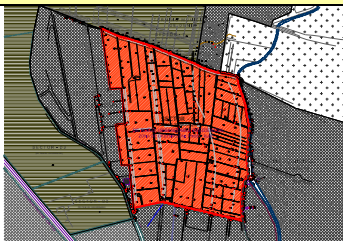
- El acceso al sector se realiza desde la CN-332, mediante una glorieta planificada a tal efecto. Desde dicha rotonda, a través del viario propuesto para el Plan Parcial Sector Zona Residencial, se debe garantizar la conexión del viario previsto con el sector C.

En cuanto a los servicios:

- Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.
- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.
- Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.
- La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

II.5.4. Ficha de PLANEAMIENTO

DENOMINACIÓN	SECTOR C "PARTIDA BARRANQUET"
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE MEJORA

DELIMITACIÓN GRÁFICA		
		
SUPERFICIES	TOTAL SECTOR	243.999,65 m ² _s
	COMPUTABLE	243.999,65 m ² _s
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNITARIO Y COLECTIVO.	
USOS COMPATIBLES Y/O COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL: En todos sus tipos. TERCARIO: Comercial y hotelero en parcela independiente o localizado en edificios o parcelas residenciales. DOTACIONAL: Excepto EDAR y cementerio. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL.	
TIPOLOGÍAS DOMINANTES	Vivienda Unifamiliar: - Aislada, Pareada, Adosada y Agrupada. Vivienda Plurifamiliar: - Aislada.	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	R m B E / R u B E Residencial Múltiple BLOQUE EXENTO/ Residencial Unitario BLOQUE EXENTO	
OBJETIVOS A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL	- La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano del municipio, reforzando el valor cultural del mismo. - Integración del paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre ésta, sus desarrollos cercanos y su entorno rural. - Ordenar pormenorizadamente el sector con la delimitación entre los espacios privados y los públicos. - Implantar los criterios de accesibilidad establecidos en la normativa correspondiente. Crear recorridos peatonales segregados del tráfico rodado. - Establecer las garantías para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, equilibrando las dotaciones de servicios con los asentamientos urbanos que se produzcan y prever zonas verdes por encima de las exigencias mínimas que prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁX.	85.399,88 m ² _t m ² _t	IEB	0,35 m ² _t /m ² _s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁX.	85.399,88 m ² _t m ² _t	IER	0,35 m ² _t /m ² _s
EDIFICABILIDAD TERCARIA MÁX.	según compatibilidad usos	IET	según compatibilidad usos
DENSIDAD / Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45 viv/ha		1.098 viv
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m ² _t / m ² _s		

II.5.5. Ficha de GESTIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Unidad de Ejecución ÚNICA		
SUPERFICIE TOTAL	243.999,65 m²s		
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCS)	243.999,65 m²s		
SUPERFICIE DOTACIONAL YA AFECTADA A SU DESTINO	0,00 m²s		
SUPERFICIE DE CESIÓN MÍNIMA	Red viaria	(21,50 % SCS)	52.459,92 m²s
	Zonas verdes	(10,00 % SCS)	24.399,97 m²s
	Equipamientos	(2,50 % SCS)	6.099,99 m²s
ÁREA DE REPARTO	SECTOR C		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m2t/m²s		

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Se delimita una única Unidad de Ejecución que puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que respete las condiciones de conexión establecidas en la Memoria y en el Plano de Ordenación Estructural del Sector

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

- Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C.
- Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial.
- Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.
- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.
- Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.
- La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.

II.6. Justificación del cumplimiento de estándares y elementos de la Red Secundaria.

En el Art. 22.1 de la LRAU, se establecen las exigencias mínimas de calidad urbana, y en el Reglamento que la desarrolla, en sus anexos, se fijan los estándares aplicables para la redacción de los Planes Parciales de uso residencial.

Así mismo, en aplicación de lo dispuesto en la Homologación respecto de las reservas dotacionales de la Red Primaria Viaria, incluida en el sector se computará, a los efectos del Art.2 del Anexo del RP, como estándar de red secundaria en la medida en que se cumplan las condiciones establecidas en el citado artículo: *ser cedidas y ejecutadas con cargo al sector*.

II.6.1. Red viaria

En cumplimiento del artículo 4 y 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, el cálculo de los estándares dotacionales se establecerá en el caso del viario, RV+AV, en función del índice de edificabilidad bruta y en el caso del dotacional no viario SD-RV-AV, y su desglose en ZV y EQ en función del índice de edificabilidad residencial (que en este caso coincide con el de la edificabilidad bruta).

$$IEB = IER = 85.399,88 / 243.999,65 = 0,35 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s$$

Por tanto, y al no especificar un índice de edificabilidad terciario, se entrará en la tabla con el $0,35 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s$ para calcular todos los estándares.

ESTÁNDARES FIJADOS EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO C V.

Art. 22.1. b) *Reserva mínima de suelo dotacional público, sin contar con el viario, que deberá superara los 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 de techo potencialmente edificable (desarrollado por el art. 6 del Anexo del RPCV):*

Superficie computable del sector:	243.999,65 m^2_s
Techo potencialmente edificable:	85.399,88 m^2_t
Suelo Dotacional público sin incluir el viario ($35 \text{ m}^2_s / 100 \text{ m}^2_t$):	29.8889,96 m^2_s
o el 12,50% de la superficie computable):	30.499,96 m^2_s
Suelo previsto en el Plan Parcial:	32.863,55 m^2_s

Art. 22.1. c) *Reserva mínima de zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado anterior y en todo caso, más de un 10% de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso (desarrollado por el art. 6 del Anexo del RPCV):*

Superficie computable del sector:	243.999,65 m^2_s
-----------------------------------	---------------------------

Techo potencialmente edificable:	85.399,88 m ² _t
Zonas verdes (15 m ² _s / 100 m ² _t	12.809,98 m ² _s
o el 10% de la sup. computable):	24.399,97 m ² _s
Suelo previsto en el Plan Parcial:	26.642,82 m²_s

Se seguirán las directrices expuestas en el RPCV y su Anexo, en cuanto a los estándares aplicables y a las características que deben cumplir las Redes de Reserva de Suelo Dotacional Público y los estándares de calidad urbana:

Art. 4 (Anexo RPCV). Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales.

Superficie total del sector (computable) 243.999,65 m²_s

PLAN PARCIAL		(según R.P.C.V.)	
IEB:	0,35 m ² _t / m ² _s		
IER:	0,35 m ² _t / m ² _s		
ZV:	26.642,82 m ² _s	(10,91 %)	≥ 10,0 %
EQUIPAM:	6.238,73 m ² _s	(2,56 %)	≥ 2,50 %
RV+AV:	53.724,46 m ² _s	(22,02 %)	≥ 21,50 %

Art. 5 (Anexo RPCV). Se garantizará un mínimo de edificabilidad terciaria por medio de asignar, a las manzanas cuya zona de ordenación sea de Residencial Múltiple -y de forma proporcional a su techo- un mínimo de un 10% de la edificabilidad total permitida. En lugar de definir la localización del uso Terciario, se considera más apropiado, regular en la normativa urbanística, la compatibilidad de estos usos.

Art. 8 (Anexo RPCV). *En todo sector que cuente con más de 8.000 m²_t residencial, el suelo dotacional público deberá preverse en, al menos, una parcela reservada a tal fin.*

En el Plan Parcial se prevén dos parcelas dotacionales de:	6.236,18 m ² _s
	164,54 m ² _s

Art. 10 (Anexo RPCV). *La reserva mínima de aparcamiento en sectores residenciales no será inferior a los siguientes módulos: 1 plaza por unidad residencial (vivienda, apartamento, chalet o estudio) si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyesen más, se reservará una plaza adicional más por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.*

La reserva de aparcamiento en suelo dotacional público debe ser como mínimo, el 50 por ciento de la reserva de aparcamientos obligatoria en parcela privada. Suponemos que la edificabilidad se destina a uso residencial, lo que supone una condición más restrictiva que si consideráramos un

uso terciario compatible:

Superficie computable del sector:	243.999,65 m ² _s
Densidad máxima:	45 viv / Ha.
Nº máximo de viviendas:	1.098 viviendas.
Nº mínimo plazas de aparcamiento en parcela privada RuBE:	34x1,0 = 34
Nº mínimo plazas de aparcamiento en parcela privada RmBE:	1.064x1,1 = 1.170,4
Nº mínimo de plazas por uso terciario a razón de 1 plaza/150m ² :	8.540/150 = 57
Nº total plazas de Aparcamiento en dotacional público: (50%):	631 Plazas

En el Plan Parcial se prevé un número total de plazas de aparcamiento: **816 Plazas**

Art. 17 (Anexo RPCV). Que desarrolla el art. 17.2 de la LRAU y el art. 36 del RPCV y hace referencia a los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento.

Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

En ningún caso se superan estas previsiones, pues el planeamiento municipal asignaba al Sector C una densidad de viviendas que podía alcanzar las 75 viv./Ha. lo que traducido en viviendas, alcanzaría la cantidad de 1.844 viviendas y tomando un promedio de 3,2 hab./ Viv. se obtiene un total de 5.900 nuevos habitantes. En el Plan Parcial de Mejora propuesto, al disminuir la densidad establecida en la Homologación a 45 viv./Ha., se prevé un número inferior de habitantes de 3.514 tomando un promedio de 3,2 hab/ viv.

(NOTA: 3,2 Hab/Viv. Es la "ratio" empleado por la Conselleria de Cultura para dimensionar los centros educativos)

II.7. Delimitación de unidades de ejecución.

El Plan Parcial delimita para el Sector una única Unidad de Ejecución, en la que se pueden producir las operaciones de cesión, equidistribución y urbanización, que define el ámbito completo de la Actuación Integrada.

Las características de la Unidad de Ejecución figuran en la Ficha de Gestión contenida en la Homologación, e incluida en el anexo de esta memoria.

Unidad de Ejecución Única, Sector C	243.999,65 m ² _s .
-------------------------------------	--

II.8. Prescripciones para la formulación de Estudios de Detalle

En principio no es necesaria la redacción de Estudios de Detalle para el desarrollo de la ordenación, pudiendo los proyectos ordinarios ordenar directamente los volúmenes en las zonas edificación abierta RuBE y RmBE. El presente Plan Parcial de Mejora, sin perjuicio de la aplicación que prevean las normas Subsidiarias para su redacción en casos concretos, contempla la posibilidad realizar Estudios de Detalle en las áreas delimitadas en el plano correspondiente.

El propósito del Estudio de Detalle se limitará al reajuste de las alineaciones y la ordenación de volúmenes, siempre que se justifique por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Ubicación de edificabilidad terciaria en alguna de sus parcelas superior, en más de un 50% al mínimo establecido en la normativa urbanística.
- Cuando se constituya un acuerdo entre los propietarios de parcelas contiguas para construir edificaciones adosadas, sin respetar la separación a lindes, según lo establecido en la normativa urbanística.
- Redelimitación de alineaciones externas y/o internas, así como fijación de rasantes.
- Creación de nuevos viales o dotaciones.

Así mismo, la Administración podrá proponer la tramitación de Estudios de Detalle cuando considere que las condiciones urbanísticas de una manzana no garanticen el suficiente nivel de definición como para otorgar la licencia de edificación.

Los Estudios de Detalle, además de lo establecido en el Art.26 de la LRAU y los Art.100 y 101 del RP, deberán formularse cumpliendo las siguientes condiciones específicas:

- a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el de una manzana completa, incluidos los espacios libres privados.
- b) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente por el Plan Parcial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, incluso concentrándola en un edificio de uso exclusivo terciario. Aunque no se puedan trasvasar edificabilidades entre manzanas, si podrán trasvasar viviendas de una manzana a otra disminuyendo y aumentando proporcionalmente la ratio de m² por vivienda.
- c) La ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones de las manzanas establecidas en el Plan, entendidas aquellas como las que separan las parcelas edificables y, en su caso, los espacios libres públicos aparcamientos y calles peatonales, del viario público de circulación rodada. En el caso de la creación de nuevos viales, estos deberán cumplir que su ancho mínimo será de 6 metros si son peatonales y de 12 metros si son de tránsito rodado.
- d) En el caso de las parcelas con frente al Camino Real de Gandía, se limitarán a uno por

parcela los accesos rodados desde esta vía, debiendo hacer el resto desde los viales transversales.

Valencia, mayo de 2.006.

EL INGENIERO C. C. y P.

Firmado: Salvador España Tamayo.

Nº de colegiado: 7.435

II.9. Cuadro de superficies del Sector

SUPERFICIES LUCRATIVAS:

Nº Manzana	ZONA	Superficie	m2s Parcela	% SS	IEN	Edificabilidad		Nº Viv.
M1	RuBE	8.459,56	12.897,50	5,29%	0,4000	3.383,82	5.159,00	21
M2	RuBE	4.437,94				1.775,18		11
M4B	RuBE*	1.946,79	1.946,79	0,80%	0,2765	538,30	538,30	2
M3	RmBE	25.563,55	142.567,35	58,43%	0,5591	14.291,36	79.702,58	191
M4	RmBE	23.625,91				13.208,11		176
M5	RmBE	21.176,05				11.838,52		158
M6	RmBE	38.183,21				21.346,40		285
M7	RmBE	34.018,63				19.018,19		254
TOT. LUCRATIVO:		157.411,64		64,51%		85.399,88	85.399,88	1.098

SUPERFICIES PÚBLICAS:

ZONAS VERDES:

Nº Manzana	ZONA	Superficie		% SS	IEN	Anexo RPCV
M4	S.JL.1	5.271,70		10,91%	>	10,00%
M6	S.JL.2	7.567,15				
M9	S.JL.3	13.785,97				
Total Zonas Verdes:		26.624,82			>	24.399,97

EQUIPAMIENTOS:

Nº Manzana	ZONA	Superficie		% SS	IEN	Anexo RPCV
M6	S.I.D.	164,54		2,56%	>	2,50%
M8	S.DR.1	6.074,19				
Total Equipamientos:		6.238,73			>	6.099,99
Sup.						
Z.V.+Equipam.:		32.861,00		13,47%	>	12,50%

RED VIARIA:

Nº Manzana	ZONA	Superficie		% SS	IEN	Anexo RPCV
s/M	S.RV	45.018,00		22,02%	>	21,50%
s/M	S.AV	8.706,46				
Total Red Viaria:		53.724,46			>	52.459,92

TOT. Dotacional: **86.588,01** **35,49%** **>** **34,00%**

III. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE.

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.1.1.- Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas Regulatorias.
- Art. 1.1.2.- Documentación del Plan Parcial de Mejora.
- Art. 1.1.3.- Definiciones y términos empleados.
- Art. 1.1.4.- Vigencia y revisión del Plan Parcial de Mejora.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo Primero: Calificación del suelo y aprovechamiento urbanístico.

- Art. 2.1.1.- Calificación del suelo y aprovechamientos.
- Art. 2.1.2.- Régimen de propiedad del suelo y cesiones
- Art. 2.1.3.- Cesiones de aprovechamiento, delimitación de Unidad de Ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Capítulo Segundo: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Mejora.

- Art. 2.2.1.- Gestión urbanística del Plan Parcial de Mejora.
- Art. 2.2.2.- Estudios de Detalle.
- Art. 2.2.3.- Proyectos de Urbanización.

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo Primero: Condiciones generales.

- Art. 3.1.1.- Contexto de las condiciones generales.
- Art. 3.1.2.- Condición de solar.
- Art. 3.1.3.- Normas generales de la edificación.
- Art. 3.1.4.- Concepto y clasificación de los usos.
- Art. 3.1.5.- Zonas de Calificación Urbanística.
- Art. 3.1.6.- Condiciones de accesibilidad.
- Art. 3.1.7.- Edificabilidad.
- Art. 3.1.8.- Reserva de aparcamientos.

Capítulo Segundo: Condiciones generales de la edificación en las zonas de uso privado.

- Art. 3.2.1.- Edificabilidad total máxima de las zonas.
- Art. 3.2.2.- Situación de la edificación.
- Art. 3.2.3.- Altura de edificación.
- Art. 3.2.4.- Construcción por encima de la altura de cornisa.
- Art. 3.2.5.- Medianerías.
- Art. 3.2.6.- Sótanos.
- Art. 3.2.7.- Piscinas.
- Art. 3.2.8.- Condiciones generales de la edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Residencial Unitario en Bloque Exento" (RuBE)
- Art. 3.2.9.- Condiciones generales de la edificación y desarrollo de la zona de Calificación "Residencial Múltiple en Bloque Exento" (RmBE)

Capítulo Tercero: Condiciones particulares de las zonas.

Art. 3.3.1.- Contexto de las condiciones particulares de las Zonas de Ordenación.

Capítulo Cuarto: Condiciones Particulares de la Zona RuBE “Residencial Unitario en Bloque Exento”

Art. 3.4.1.- Ámbito de aplicación.

Art. 3.4.2.- Condiciones de uso.

Art. 3.4.3.- Condiciones de la parcela.

Art. 3.4.4.- Condiciones de la edificación.

Capítulo Quinto: Condiciones Particulares de la Zona RmBE “Residencial Múltiple en Bloque Exento”

Art. 3.5.1.- Ámbito de aplicación.

Art. 3.5.2.- Condiciones de uso.

Art. 3.5.3.- Condiciones de la parcela.

Art. 3.5.4.- Condiciones de la edificación.

Capítulo Sexto: Las Redes de Reserva de Suelo Dotacional Público.

SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS VERDES.

SECCIÓN TERCERA. EQUIPAMIENTOS.

SECCIÓN CUARTA. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS.

III.1.- TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1.1. – Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas Reguladoras.

El presente documento tiene por objeto regular los desarrollos de la Ordenación Pormenorizada del Sector.

Las presentes Normas serán de aplicación dentro del ámbito del Sector Residencial C “Partida Barranquet” de las Normas Subsidiarias de El Verger, aprobadas definitivamente el 19 de febrero de 1.993.

En todo lo no previsto expresamente en este documento, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de El Verger, así como las leyes y reglamentos aprobados con posterioridad a éste y que conforman el marco legal y jurídico aplicable al desarrollo de las determinaciones que se fijan desde estas Normas Urbanísticas Reguladoras.

Para la calificación de los usos dentro del Plan Parcial de Mejora, se estará a lo dispuesto en la Orden de 26 de abril de 1.999, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Art. 1.1.2. - Documentación del Plan Parcial de Mejora.

Como ya se ha definido en el punto I.1.3 de la memoria informativa, el presente documento de Normas Urbanísticas, conjuntamente con los planos de Ordenación, componen los documentos con eficacia normativa y de obligado cumplimiento. El documento de memoria marca las pautas que deben seguirse en el desarrollo del sector. Tanto los particulares afectados, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan Parcial de Mejora.

En caso de existir discrepancia entre los documentos que integran el Plan Parcial de Mejora, primará lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en los Planos de Ordenación y por último, en su Memoria.

Art.1.1.3.- Definiciones y términos empleados.

Los términos utilizados en las presentes normas urbanísticas se corresponden con los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de El Verger y su sentido e interpretación, por tanto, coincidentes.

Las siglas NN.SS. se utilizan para designar las Normas Subsidiarias.

Las siglas L.R.A.U. se utilizan para designar la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, “Reguladora de la Actividad Urbanística”, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 24 de noviembre de 1.994.

Asimismo, las siglas R.P.C.V. hacen referencia al “Reglamento de planeamiento de la

Comunidad Valenciana”, aprobado por Decreto del Gobierno Valenciano 201/1.998.

En cuanto al presente documento se establecen las siguientes definiciones, además del conjunto definido en la normativa vigente:

- **COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:** Se refiere al índice que determina los metros cuadrados de superficie construida (techo edificable) que se pueden edificar por cada metro cuadrado de suelo. Puede expresarse en metros cuadrados o en metros cúbicos, y referirse a suelo bruto (que contempla el suelo inicial bruto de todo el sector) o a suelo neto (cuando se contempla el suelo neto de las parcelas resultantes con derecho a aprovechamiento).

- **EDIFICABILIDAD:** es el producto de multiplicar la superficie por el coeficiente de edificabilidad. También puede referirse a “edificabilidad bruta” (sobre el suelo inicial bruto de sector) o a “edificabilidad neta” (cuando se multiplica el suelo neto de las parcelas resultantes edificables).

- **SUPERFICIE OCUPACIÓN:** Es la superficie en planta resultante de la proyección en planta de las líneas externas de la edificación. El índice de ocupación máximo se expresa en porcentaje sobre la parcela neta.

- **SUPERFICIE CONSTRUIDA:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas y construcciones auxiliares siempre que se realicen sobre rasantes y salvo que en las ordenanzas particulares de cada zona se exprese lo contrario.

- **ALINEACIONES DE PARCELA:** Establecen el límite entre las parcelas edificables con los suelos públicos.

- **ALINEACIONES INTERIORES DE PARCELA:** Establecen el límite de la edificación dentro de la parcela, fijando los retranqueos.

- **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es la distancia, medida verticalmente, desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medido en el punto medio de la fachada.

- **ALTURA LIBRE:** Es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma (sobre acabados y revestimientos finales).

Art.1.1.4.- Vigencia y revisión del Plan Parcial de Mejora.

El presente Plan Parcial de Mejora tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración del presente documento que pudiese afectar a alguna determinación de carácter no estructural, será tramitada como modificación del Plan Parcial de Mejora. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, que se regula en el Título 2º de estas Normas Urbanísticas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial de Mejora para incorporación de nuevos viales de dominio privado, complementarios de la red viaria básica y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en este supuesto, se redacten.

III.2.- TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo Primero: Calificación del suelo y aprovechamiento urbanístico.

Art. 2.1.1.- Calificación del suelo y aprovechamientos.

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística, que establecen para todo el ámbito la asignación de los usos pormenorizados, vienen recogidas en el plano de ordenación de "Calificación de Usos".

2. En concordancia con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Verger para la zona residencial de baja densidad, el Plan Parcial de Mejora califica la totalidad del Sector con uso Residencial y se definen para las parcelas privadas edificables, dos calificaciones denominadas "Residencial Unitario en Bloque Exento" (RuBE) y "Residencial Múltiple en Bloque Exento" (RmBE), que constituyen dos Zonas de Ordenación Urbanística específicas cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título III del presente documento.

3. En todo aquello que no venga regulado expresamente referido a la Zona de Calificación urbanística, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de El Verger.

4. Las calificaciones pormenorizadas del suelo, contenidas en el presente Plan Parcial de Mejora, agrupadas por el carácter básico del régimen de propiedad y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Red Viaria Secundaria:

Viario de tránsito (SRV)	45.018,00 m2s
Aparcamiento (SAV)	8.706,46 m2s

Zonas Verdes Secundarias:

Jardines (SJL)	26.624,82 m2s
----------------	---------------

Dotacional Secundario:

Equipamiento deportivo (SRD)	6.074,19 m2s
Servicio Urbano de Infraestructuras (SID)	164,54 m2s

Total suelo de dominio y uso público **86.588,01 m2s**

SUELOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Edificación Residencial Unitario en Bloque Exento (RuBE) 14.844,29 m2s

Edificación Residencial Múltiple en Bloque Exento (RmBE) 142.567,35 m2s

Total suelo de uso privado **157.411,64 m2s**

Total Superficie Computable del Sector 243.999,65 m2s

5. La calificación de suelo contenida en el Plan General, en el ámbito del presente Plan Parcial, con expresión de su superficie, es la siguiente:

Superficie calificada SUZ_R (Urbanizable residencial) 243.999,65 m2s

Total superficie Sector 243.999,65 m2s

Art. 2.1.2.- Régimen de propiedad del suelo y cesiones.

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución Única del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 2.1.1. de estas Normas Urbanísticas. Todos estos suelos serán cedidos totalmente urbanizados.

2. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en la calificación que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado" establece el artículo 2.1.1. de estas Normas Urbanísticas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en las presentes Normas.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Art. 2.1.3.- Cesiones de aprovechamiento, delimitación de Unidad de Ejecución y obras de urbanización con cargo a los propietarios.

1. El Aprovechamiento Tipo (AT) referido a este sector, que se constituye el mismo como Área de Reparto, es la edificabilidad unitaria establecida en el Plan Parcial de Mejora: 0,35 m2t/m2s.

2. El Aprovechamiento Objetivo (A), o aprovechamiento real, es la edificabilidad de destino privado que permite el planeamiento que, en nuestro caso, es la edificabilidad bruta:

$$A = EI = SCS \times AT = 243.999,65 \times 0,3500 = 85.399,88 \text{ m2t}$$

En donde:

SCS = Superficie Computable del Sector (Área de Reparto)

AT = Aprovechamiento Tipo

3. El derecho de los propietarios de suelo del Plan Parcial será el correspondiente al Aprovechamiento Subjetivo (A') del mismo, de acuerdo con la legalidad vigente. Será de cesión al Ayuntamiento de el Verger, a través de la reparcelación correspondiente, al excedente de aprovechamiento, tal como se define en el art. 60.4 de la L.R.A.U. El aprovechamiento subjetivo será el 90 por 100 del aprovechamiento objetivo.

$$A' = 0,90 \times 85.399,88 = 76.859,89 \text{ m}^2$$

4. La totalidad del ámbito de este Plan Parcial está integrado en una única Unidad de Ejecución. Serán a cargo de los propietarios las obras de urbanización del Sector, así como las conexiones exteriores de este ámbito hasta las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el art. 30.1 a) de la L.R.A.U. En particular, dicho compromiso supone a la ejecución por parte del urbanizador, de la obra pública complementaria consistente en la conexión del sector con la carretera CN-332 a través de la rotonda, con una superficie aproximada de 3.850,00 m²., el acondicionamiento del acceso a través del Camino Real de Gandía, las obras de redelimitación de rasantes para hacer posible la conexión del sector con el término municipal de Els Poblets y las necesarias para hacer las acometidas de los servicios a las redes existentes (enumeradas en las condiciones de programación de la Ficha de Gestión)

La Unidad de Ejecución comprende la totalidad del Sector:

$$UE = 243.999,65 \text{ m}^2$$

Capítulo Segundo: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Mejora.

Art. 2.2.1.- Gestión urbanística del Plan Parcial de Mejora.

1. El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución Única, que será desarrollada a través de los mecanismos de gestión establecidos en los artículos 29 y 30 de la L.R.A.U.

2. Fuera del ámbito del Plan Parcial, se ejecutará por parte del urbanizador la obra pública complementaria consistente en la conexión del sector con la CN-332 por medio de una rotonda, cuyos costes se repartirán proporcionalmente con los sectores de la "Zona Turística", que comprenderán movimientos de tierra, pavimentación y urbanización de la misma.

Art. 2.2.2.- Estudios de Detalle.

Para la redacción de los estudios de detalle, serán de aplicación estas Normas Urbanísticas, además de lo contenido en la memoria justificativa del presente Plan Parcial de Mejora.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el Plan Parcial, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el de una manzana completa.
- b) El Estudio de Detalle podrá ordenar la manzana, estableciendo los cambios morfológicos necesarios.
- c) No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada pormenorizadamente por el Plan Parcial, ni trasvasar edificabilidades entre manzanas, tan solo dentro de ellas.
- d) La ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones exteriores establecidas en el Plan, entendidas estas como las que separan las parcelas edificables de la red viaria pública.
- e) El Estudio de detalle no podrá disminuir, en ningún caso, la parcela mínima establecida en las presente Normas.

2. En todo se estará a lo dispuesto en el art. 100 del R.P.C.V.

Art. 2.2.3.- Proyectos de Urbanización.

1. La Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial de Mejora será objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución, conforme a lo establecido en el art. 34 de la L.R.A.U. Este Proyecto de Urbanización contemplará la urbanización del Suelo Dotacional Público del Sector y las conexiones exteriores de este ámbito hasta las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, en cumplimiento de lo exigido por el art. 30.1 a) de la L.R.A.U.

2. La urbanización de los suelos de dominio y uso privado resultantes, en su caso, de la implantación de tipologías edificatorias adosadas o abiertas, se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerará vinculante hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única y se determine la parcelación de las manzanas privadas.

III.3.- TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo Primero: Condiciones generales.

Art. 3.1.1.- Contexto de las condiciones generales.

Para establecer las condiciones particulares de la edificación en el sector, nos remitiremos al capítulo XIII de las Ordenanzas Generales para el suelo urbano, contemplado en las ordenanzas nº 1 a 25 de las Normas Subsidiarias de El Vergel y que se complementan con lo establecido por la Homologación y la propia normativa urbanística definida en el Plan Parcial de Mejora.

Con carácter más concreto se establecen desde este Plan Parcial las siguientes condiciones generales:

Art. 3.1.2. – Condición de solar.

Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en el artículo 6 de la L.R.A.U.

Art. 3.1.3. – Normas generales de la edificación.

1. En todas las normas y determinaciones no expresamente definidas en las Normas Urbanísticas del Sector C se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño (HD/91) de obligatoria observancia en el ámbito de la Comunidad Valenciana, deberán cumplir la normativa de la CPI-96 y las Normas referentes a la edificación de las Normas Subsidiarias de El Veger en el Capítulo XII “Ordenanzas Generales para el Suelo Urbano”.

2. Aunque no están permitidos los trasvases de edificabilidad entre manzanas, si se podrá aumentar el número de viviendas en una manzana de una zona de ordenación siempre que no se supere el número máximo correspondiente a dicha zona y siempre que se realice el trasvase de viviendas entre manzanas o solares correspondientes a una misma tipología edificatoria. Para poder realizar el trasvase, el promotor deberá acreditar previamente, la propiedad de todas las parcelas afectadas o el acuerdo existente a tal efecto, entre los propietarios involucrados en la propuesta.

Art. 3.1.4. – Concepto y clasificación de los usos.

Para la regulación de los usos se han tenido en cuenta los siguientes criterios. Los tipos y categorías de usos referidos en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial de Mejora se refieren a la normativa ya existente en las Normas Subsidiarias de el Verger, procurando homogeneizar los criterios y regulando de forma especialmente minuciosa la zona RmBE, por no contemplarse esta tipología y por las condiciones tan singulares de la zona.

- **CARACTERÍSTICO O GLOBAL:** es el que define el destino genérico de cada Zona de Ordenación

- COMPATIBLE O PERMITIDO: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.
- PROHIBIDO O INCOMPATIBLE: es aquél cuya instalación no está permitida por el Plan.

Art. 3.1.5. – Zonas de Calificación Urbanística.

Para el suelo residencial del sector se establecen dos Zonas de Calificación (en la de residencial unitario se diferencia entre el uso existente consolidado y los nuevos desarrollos) en las presentes Normas Urbanísticas donde se definen las tipologías edificatorias siguientes:

- Edificación residencial unitario en bloque exento, le resulta de aplicación la norma zonal **RuBE**, de edificación aislada. Se ha contemplado una subzona, la **RuBE***, de edificación aislada, adecuada a las existencia de viviendas dentro del sector, con unos parámetros edificatorios que contemplan su situación particular.
- Edificación residencial múltiple en bloque exento, le resulta de aplicación la norma zonal **RmBE**, de edificación aislada.

El suelo dotacional se compone de:

- Suelo dotacional viario: viario y aparcamiento (**S.R.V.** y **S.A.V.**)
- Suelo dotacional no viario:
 - Zonas verdes (**S.J.L.**)
 - Equipamiento deportivo (**S.D.R.**)
 - Servicio de infraestructuras (**S.I.D.**)

Art. 3.1.6. – Condiciones de accesibilidad.

Deberá preverse el acceso rodado a la parcela desde un vial también rodado, pudiendo realizar el acceso desde caminos privados interiores de parcela.

Se deberá dar acceso rodado, a todos los edificios residenciales que se prevean dentro de la parcela. Los espacios libres y de servicio, podrán ser mancomunados.

Es obligatorio, en todo el ámbito del Plan Parcial, la observancia de la normativa referente a la Ley 1/1.998, de 5 de mayo de "Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y de la Comunicación", así como del decreto 39/2.004 de 5 de marzo de "Accesibilidad en la Edificación de Pública Concurrencia y en el medio Urbano".

Art. 3.1.7. – Edificabilidad.

1. El Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto del presente Plan Parcial de Mejora es el fijado en el documento de Homologación del sector C, igual a 0,3500 m²t/m²s.

2. La edificabilidad para el uso residencial es de 0,35 m²t/m²s, aplicado sobre la totalidad del

Sector y no sobre parcela neta. Respecto a la edificabilidad sobre parcela neta, para cada uno de los usos antes señalados, se estará a lo dispuesto en el Plano de Ordenación “Aprovechamiento lucrativo y parcelas edificables”.

Deberá garantizarse que al menos un diez por ciento (10%) se destinará a un uso terciario (que no podrá ser destinado íntegramente a alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial), para lo que se fijará un mínimo de edificabilidad terciaria en las manzanas con Zona Residencial Múltiple (RmBE) proporcionalmente a la edificabilidad permitida y dejando, en la Zona Residencial Unitaria, la posibilidad de compatibilizar en uso terciario con el residencial.

En las parcelas destinadas a uso dotacional será el Ayuntamiento quien determine, en función de sus necesidades, la edificabilidad a asignar de acuerdo con las Normas Subsidiarias.

Art. 3.1.8.- Reserva de aparcamiento.

La reserva mínima de aparcamiento será la prevista, para usos residenciales, en el Art. 10 del Anexo al RPCV, que afecta a la calificación RuBE y RmBE, que deberá reservar, al menos, 1 plazas por cada vivienda, apartamento o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela; todo ello en el interior de las manzanas, debiendo tener, en el suelo dotacional público, al menos el 50% de lo previsto en el privado.

Capítulo Segundo: Condiciones generales de la edificación en la zona Residencial de uso privado.

Art. 3.2.1.- Edificabilidad total máxima de las zonas.

La edificabilidad que corresponde a la calificación residencial, incluyendo la destinada a uso terciario, con sus zonas correspondientes responde a la siguiente tabla:

ZONA	Superficie de ZONA	IEN	Edificabilidad
RuBE	12.897,50 m2s.	0,4000 m2t/m2s	5.159,00 m2t.
RuBE*	1.946,79 m2s.	0,2765 m2t/m2s	538,30 m2t.
RmBE	142.567,25 m2t	0,5591 m2t/m2s	79.702,58 m2t

La edificabilidad máxima de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta, por el coeficiente de Edificabilidad Neta especificado. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo permitidos sobre rasante.

No entrarán en el cómputo de la edificabilidad máxima del sector, los espacios ocupados por los elementos auxiliares (salas de máquinas, depósitos de agua, salas de máquinas, huecos de

ascensores ni otros servicios); los patios, terrazas, escaleras, los voladizos, marquesinas, balcones, o similares siempre que sean exteriores o abiertos al exterior; las pérgolas, las plantas bajas diáfanas cuyo uso sea comunitario (pasos a los espacios libres interiores de parcela, salas de reuniones), los espacios total o parcialmente abiertos, protegidos o no con cerramientos desmontables, y los destinados a usos de aparcamientos, servicios y actividades auxiliares o complementarias del uso principal, piscinas, vestuarios y salas de maquinaria de mantenimiento, recintos de juegos al aire libre o infantiles y cualesquier construcción realizada en sótano o semisótano.

Art. 3.2.2.- Situación de la edificación.

Al encontrarse la edificación dentro de la zona de influencia de costas las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes a las que se refiere el artículo 30 de la Ley de Costas. Por tanto, las edificaciones en ningún caso podrán ser paralelas al mar, siendo su directriz principal, perpendicular a la línea de costa.

Art. 3.2.3.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de la edificación están definidas por la altura reguladora y el número máximo de plantas. Ambos parámetros se definen en las condiciones particulares de cada zona. Por número de plantas se entiende el total de ellas sobre las de sótano y/o semisótano, de haberlos, incluyendo siempre la planta baja.

Art. 3.2.4.- Construcción por encima de la altura de cornisa.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrán admitirse con carácter general, y con las limitaciones y excepciones que se establezcan en las condiciones particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y elementos de ventilación siempre que no superen en 1 m. la altura máxima de cumbrera y estén separadas más de 4 metros de las fachadas. Se admitirán estas mismas instalaciones, por encima de la cara inferior del forjado de techo de los áticos permitidos, y de la cumbrera de las cubiertas inclinadas.

b) En el caso de cubiertas inclinadas, Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,50 metros por encima de las aristas de la altura de cornisa del edificio en fachada y patios, formen una inclinación de 40° (cuarenta grados) sobre la horizontal.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima, se permitirá, además de las construcciones del apartado anterior, la construcción de antepechos barandillas y remates ornamentales.

Art. 3.2.5.- Medianerías.

Todas las medianerías que pudieran quedar vistas en su totalidad o en parte, en tanto no se construya el edificio contiguo, serán acabadas con los mismos materiales, ejecución, calidad y color que las fachadas.

Art. 3.2.6.- Sótanos y semisótanos.

Se consideran semisótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la rasante del terreno.

Se consideran sótanos aquellos locales cuya cara superior o techo esté situada por debajo de la rasante del terreno.

En ambos casos se autoriza su construcción, siempre que su altura mínima libre sea de 2,20 metros. No contabilizarán como planta a efecto de las alturas máximas permitidas por las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

En ningún caso los sótanos serán habitables.

Art. 3.2.7.- Piscinas.

Las piscinas deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación. Salvo en las que se proyecten para uso unifamiliar, la separación mínima del borde de la piscina a los lindes de parcela será de 2 metros.

Art. 3.2.8.- Condiciones generales de la edificación y desarrollo de la zona de Calificación “Residencial Unitario Bloque Exento” (RuBE)

1. La tipología edificatoria en el ámbito de la presente calificación será la de edificación aislada, con la fachada retranqueada de la línea de fachada y comprende las manzanas M1, M2 y M4B. La línea límite de edificación se grafía expresamente el plano de ordenación “*Aprovechamiento lucrativo y parcelas edificables*”.

2. En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a los retranqueos fijados en las condiciones particulares medidos sobre las alineaciones exteriores, a las edificabilidades establecidas en el correspondiente plano de ordenación y a las condiciones definidas en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones –salvo el supuesto recogido en el Art. 2.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas-, bastando con el proyecto de edificación o de obras ordinario.

3. El proyecto de edificación de los edificios incluidos en esta zona asociados a espacios libres privados, no necesitará de la definición de la urbanización de dicho espacios, pero si deberá indicar la ubicación de las edificaciones auxiliares, caso de que existiesen.

Art. 3.2.9.- Condiciones generales de la edificación y desarrollo de la zona de Calificación “Residencial Múltiple Bloque Exento” (RmBE)

1. La tipología edificatoria en el ámbito de la presente calificación será la de edificación aislada, con la fachada retranqueada de las líneas de fachada, comprende la manzana M3, M4, M5, M6 y M7. La línea límite de edificación se grafía expresamente en el plano de ordenación *“Aprovechamiento lucrativo y parcelas edificables”*.

2. En esta zona de calificación, la edificación se ajustará a los retranqueos fijados en las condiciones particulares medidos sobre las alineaciones exteriores, edificabilidades establecidas en el correspondiente plano de ordenación y a las condiciones definidas en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, sin que sea necesaria ninguna figura de planeamiento de desarrollo para la edificación que cumpla dichas condiciones, salvo el supuesto recogido en el Art. 2.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas, bastando con el proyecto de edificación o de obras ordinario.

3. El proyecto de edificación de los edificios incluidos en esta zona asociados a espacios libres privados, deberán contener la urbanización de dicho espacio libre privado, con la ubicación de los equipamientos privados que, en su caso, se prevean.

Capítulo Tercero: Condiciones particulares de las zonas.

Art. 3.3.1.- Contexto de las condiciones particulares de las Zonas de Ordenación.

Para establecer las condiciones particulares de la edificación en el sector, nos remitiremos al capítulo XVI de las Ordenanzas Específicas para el suelo urbano residencial de baja densidad, contemplado en las ordenanzas nº 39 a 44 de las Normas Subsidiarias de El Vergel y que se complementan con lo establecido por la Homologación y la propia normativa urbanística definida en el Plan Parcial de Mejora.

Con carácter más concreto se establecen desde este Plan Parcial las siguientes condiciones particulares según las zonas de edificación propuestas:

Capítulo Cuarto: Condiciones particulares de la zona RuBE, “Residencial Unitario en Bloque Exento”.

Art. 3.4.1.- Ámbito de aplicación.

La siguiente normativa será de aplicación en el conjunto de manzanas del Sector C de El Vergel, a las que se ha asignado la calificación RuBE en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial de Mejora, concretamente en las manzanas M1, M2 y M4B.

Art. 3.4.2.- Condiciones de uso.

a) Uso Global o Característico:

- Residencial en cualquiera de sus categorías.

b) Usos compatibles:

- Comercial, hotelero y hostelero, oficinas, socio-cultural, religioso y similares, taller y artesanía, aparcamientos en sótano y PB, docente, sanitario-asistencial, recreativos no calificados de superficie superior a 100 m2., público-administrativo, recreativos calificados de superficie inferior a 200 m2.

c) Usos prohibidos:

- Industrial, salvo almacenes vinculados a los usos permitidos, espectáculos, tanatorio y cementerio, y EDAR.

Art. 3.4.3.- Condiciones de la parcela.

a) Parcela mínima:

- Viviendas asiladas: 800 m2. Solo se permite una vivienda (una finca registral).
- Viviendas pareadas: 1.000 m2. Solo se permiten dos viviendas (dos fincas registrales).
- Viviendas en hilera: 1.500 m2. El número de fincas registrales coincidirá con el de viviendas.
- Viviendas agrupadas: 2.500 m2. El número de fincas registrales coincidirá con el de viviendas.

b) Diámetro inscribible:

- El diámetro inscribible mínimo será de 12 m.

c) Fachada mínima:

- La fachada mínima se establece en 12 m.

Estas parcelas no se podrán dividir, pero si agregarse a otras, formando una parcela resultante mayor.

Art. 3.4.4.- Condiciones de la edificación.

a) Tipología de la edificación:

- La edificación podrá ser aislada, pareada, adosada o agrupada, coincidiendo con la descrita para los desarrollos de suelos urbanizables residenciales de baja densidad en la Norma 34. En el caso de que la tipología empleada sea la adosada, cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada con una superficie de 300 m2. de los que al menos 100 m2. deberán quedar libres de edificación, constituyendo una zona ajardinada. En el caso de que se trate de vivienda agrupada, no se fija número máximo de viviendas, siendo éste consecuencia del resto de parámetros urbanísticos.

b) Ocupación máxima:

- La ocupación máxima de la parcela será del 60%.

c) Coeficiente de edificabilidad neta:

- La edificabilidad, expresada en m² de techo de uso característico residencial sobre m² de suelo de parcela neta (IEN) se establece en **0,4000 m²_t / m²_{s neto}**
- La edificabilidad, en el caso de existir edificaciones consolidadas, coincidirá con las superficies edificadas actualmente, a las que se incrementará un 10 % de la edificabilidad. Se establece en **0,2765 m²_t / m²_{s neto}**.

d) Altura máxima reguladora:

- La altura máxima de cornisa será de 7 m. medidas sobre la rasante de de la alineación principal, según se establece para esta norma zonal desde las Normas Subsidiarias.
- El número máximo de plantas será de dos (PB+I).
- Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, con las limitaciones establecidas en la ordenanza común a todas las zonas, y computando la edificabilidad correspondiente a la superficie con una altura libre superior a 1,50 m.

e) Separación a lindes:

- La separación a linde principal: 4 m.
- La separación a linde lateral y posterior: ½ de la altura de cornisa, con un mínimo de 3 m.
- Se admitirá la supresión del retranqueo obligatorio a lindes en planta baja, de edificaciones auxiliares y complementarias (garajes, cuartos de maquinarias,... los usos terciarios, con un límites de 10 m. en todo el perímetro compartido.
- No se establece ninguna condición de separación a lindes de los sótanos.
- Se exceptuará del cumplimiento de las distancias a lindes aquellas edificaciones ya construidas en el momento de aprobación del plan.

f) Separación entre edificaciones

- La separación mínima entre fachadas de edificaciones independientes dentro de una misma parcela será de 4 metros.
- Las edificaciones de parcelas contiguas podrán construirse adosadas, sin respetar por tanto la separación establecida a lindes, siempre que se constituya un acuerdo suscrito por los propietarios afectados y reflejado en documento notarial. En el caso de que las edificaciones no se construyan simultáneamente, la primera de ellas tratará la medianera con idénticos criterios que si se tratara de una fachada y tras la construcción de la segunda no quedará ninguna medianera al descubierto.
- Se permitirá adosar edificaciones auxiliares, también previo acuerdo suscrito por los propietarios afectados y reflejado en documento notarial.

g) Número de viviendas por parcela:

- Podrá edificarse en cada parcela el número de viviendas que expresamente se establezca en el Proyecto de Reparcelación, procediendo al reparto proporcional del total de viviendas asignado a cada manzana en el presente Plan Parcial de Mejora.

h) Aparcamientos:

- Deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda.
- Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, ó 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para minusválidos.
- Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la superficie de la parcela, siempre que no superen el 25% de la superficie de esta.
- Para el acceso a los mismos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de las Normas Subsidiarias (Ordenanza 15), no pudiendo superar la pendiente máxima de acceso, el 16%.

Capítulo Quinto: Condiciones particulares de la zona RmBE, “Residencial Múltiple en Bloque Exento”.

Art. 3.5.1.- Ámbito de aplicación.

La siguiente normativa será de aplicación en el conjunto de manzanas del Sector C de El Vergel, a las que se ha asignado la calificación RmBE en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial de Mejora, concretamente la M3, M4, M5, M6 y M7.

Art. 3.5.2.- CONDICIONES DE USO.

a) Uso global o característico:

- Residencial en cualquiera de sus tipos.

b) Usos compatibles:

- Comercial, hotelero y hostelero, oficinas, socio-cultural, religioso y similares, taller y artesanía, aparcamientos en sótano y PB, según las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias, docente, sanitario-asistencial, recreativos no calificados de superficie superior a 100 m²., recreativos calificados de superficie inferior a 200 m²., y público-administrativo.

c) Usos prohibidos:

- Industrial, salvo almacenes vinculados a los usos permitidos, espectáculos, tanatorio y cementerio, y EDAR.

Art. 3.5.3.- Condiciones de la parcela.

a) Parcela mínima:

- La superficie de parcela mínima será de 3.500 m².

b) Diámetro inscribible:

- El diámetro inscribible mínimo será de 30 m.

c) Fachada mínima:

- La fachada mínima se establece en 35 m.

Estas parcelas no se podrán dividir, pero si agregarse otras, formando una parcela resultante mayor.

Art. 3.5.4.- Condiciones de la edificación.

La tipología será la de Edificación Plurifamiliar en Bloque Exento, que viene definida por los siguientes parámetros:

a) Tipología:

- La edificación será en Bloque Abierto. La tipología edificatoria definida por los parámetros enumerados a continuación es la característica de la construcción de viviendas plurifamiliares en bloque exento. Podrá combinarse con otras tipologías que permitan mayor flexibilidad en los conjuntos residenciales.

b) Ocupación máxima:

- La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

c) Coeficiente de edificabilidad neta:

- La edificabilidad, expresada en m² de techo de uso característico residencial sobre m² de suelo de parcela neta (IEN) se establece en **0,5591 m²_t / m²_{s neto}**

d) Altura máxima reguladora:

- La altura máxima de cornisa será de 16 m. medidas sobre la rasante de la alineación principal (acera) hasta la parte inferior del último forjado.

e) Separación a lindes:

- La separación a linde principal: $\frac{1}{2}$ de la altura de cornisa, con un mínimo de 5 m.
- La separación a lindes laterales y posteriores: $\frac{1}{2}$ de la altura de cornisa, con un mínimo de 4 m.
- Podrán adosarse a los lindes de vía pública de anchura superior a 18 m. las plantas bajas, siempre que su uso sea de aparcamientos o para uso terciario en cuyo caso además deberá ser accesible al público desde la misma.
- Se admitirá la supresión del retranqueo obligatorio a fachadas para las plantas bajas destinadas a aparcamientos o bajos comerciales, en las fachadas recayentes a calles superiores a 18 m. de anchura, hasta un fondo máximo de 15 m.
- Se admitirá la supresión del retranqueo obligatorio a lindes en planta baja, de edificaciones auxiliares y complementarias (garajes, cuartos de maquinarias,...) y los

mencionados usos terciarios, con un límite de 15 m. en todo el perímetro compartido.

- No se establece ninguna condición de separación a lindes de los sótanos.
- Se exceptuará del cumplimiento de las distancias a lindes aquellas edificaciones ya construidas en el momento de aprobación del plan.

f) Separación entre edificaciones

- La separación mínima entre fachadas de edificaciones independientes dentro de una misma parcela será de $(H_c + H_c')/4$, siendo H_c la altura de cornisa de una de las edificaciones separadas y H_c' la altura de la otra edificación, con un mínimo de 6 m.
- Las edificaciones de parcelas contiguas podrán construirse adosadas, sin respetar por tanto la separación establecida a lindes, siempre que se constituya un acuerdo suscrito por los propietarios afectados y reflejado en documento notarial. En el caso de que las edificaciones no se construyan simultáneamente, la primera de ellas tratará la medianera con idénticos criterios que si se tratara de una fachada y tras la construcción de la segunda no quedará ninguna medianera al descubierto.
- La longitud máxima de cada bloque será de 50 m., permitiéndose bloques de hasta 70 m. cuando estos se dispongan perpendicularmente a la línea de costa.

g) Número de viviendas por parcela:

- Podrá edificarse en cada parcela el número de viviendas que expresamente se establezca en el Proyecto de Reparcelación, procediendo al reparto proporcional del total de viviendas asignado a cada manzana en el presente Plan Parcial de Mejora.

d) Aparcamientos:

- La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada se determina según el uso que se establezca en cada una, según el Anexo al RPCV y acorde con las características descritas en capítulo XIII de las Ordenanzas Generales de las Normas Urbanísticas. Deberá preverse como mínimo una plaza por vivienda si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas. Si se construyen más unidades se preverá una plaza más por cada 10 nuevas viviendas que se edifiquen en la parcela.
- Además se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de edificación de otros usos.
- Serán plazas de 2,20 x 4,50 m, ó 3,30 x 4,50 m en caso de plazas para minusválidos.
- Los aparcamientos podrán estar en sótanos o semisótanos, o en la superficie de la parcela, siempre que no superen el 25% de la superficie de esta.
- Para el acceso a los mismos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de las Normas Subsidiarias, no pudiendo superar la pendiente máxima de acceso, el 16%.

Capítulo Sexto: Las Redes de Reserva de Suelo Dotacional Público.

*SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA.***Art. 3.6.1.- Ámbito de aplicación.**

1. La siguiente normativa será de aplicación para los elementos grafiados a tal efecto en los planos de ordenación, S.RV. y S.AV.

Art. 3.6.2.- Condiciones de uso y edificación.

1. El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.
2. Las condiciones para la red viaria serán las establecidas en la Norma 62 del capítulo XI de las Normas Subsidiarias de El Verger:
3. Se estará a lo dispuesto en el proyecto de urbanización.

*SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS VERDES.***Art. 3.6.3.- Ámbito de aplicación.**

1. La siguiente normativa será de aplicación para los elementos grafiados a tal efecto en los planos de ordenación, S.JL. No se incluyen aquí, los espacios libres de dominio privado y uso privado o comunitario internos a las manzanas.

Art. 3.6.4.- Condiciones de uso y edificación.

1. El uso es exclusivamente público y ligado a una función de esparcimiento, recreo y actividades deportivas de la población residente.
2. Las condiciones para las zonas verdes serán las establecidas en la Ordenanza 21 del capítulo XIII de las Normas Subsidiarias de El Verger:
3. Se estará a lo dispuesto en el proyecto de urbanización.

*SECCIÓN TERCERA. EQUIPAMIENTOS.***Art. 3.6.5.- Ámbito de aplicación.**

1. Está integrado por los equipamientos deportivos (S.RD) e infraestructura-servicio urbano (SID) que se ubican en las parcelas grafiadas en los planos de ordenación.

Art. 3.6.6.- Condiciones de uso y edificación.

1. La edificación se ajustará a las condiciones funcionales de los diferentes equipamientos o que se deriven de la normativa sectorial aplicable para el cumplimiento de las normas de protección y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

*SECCIÓN CUARTA. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS.***Art. 3.6.7.- Ámbito de aplicación.**

1. Se corresponde con las redes de servicio necesarias para el desarrollo de la actuación propuesta. No se incluyen las redes internas de cada una de las manzanas.

2. Las condiciones para las infraestructuras básicas y de servicios serán las establecidas en el Capítulo XI de las Normas Subsidiarias, bajo el epígrafe de Normas de Urbanización. Deberán cumplir las normativas sectoriales vigentes y se ejecutarán según proyecto de urbanización.

Art. 3.6.8.- Condiciones de uso y edificación.

1. El uso es exclusivamente público y ligado a su misma función.

Valencia, mayo de 2.006.

EL INGENIERO C. C. y P.

Firmado: Salvador España Tamayo.

Nº de colegiado: 7.435