
MEMORIA

I. INTRODUCCION

1. GENERALIDADES

1.1 Antecedentes.

Se desarrolló Propuesta de Actuación para el Sector XIII "EL VERGERET" por encargo de D^a María Angeles Hernandez De Blas con D.N.I. 74.184.556-B en representación de la mercantil BRAVO MEDITERRANEA S.L. ,con CIF - B 53008223, domiciliada en Rojales, Av. de las Naciones, 20 Urb. Ciudad Quesada, 03170. Remitido el expediente de Homologación modificativa, Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización del Sector XIII, "El Vergeret", del Plan General de Xixona, al Ayuntamiento de Alicante el día 30 de noviembre de 2000 para emisión del informe correspondiente, resultó un dictamen desfavorable en sesión celebrada el 13 de febrero de 2001, basándose en el informe emitido por los departamentos Técnicos de Obras y Proyectos y de Planeamiento Urbanístico. A fecha 16 de junio de 2001 el Ayuntamiento de Xixona volvió a remitir nueva documentación, señalando el Ayuntamiento de Alicante las discrepancias que debían eliminarse para emitir informe favorable. Con fecha 15 de enero de 2002 se remitió una propuesta modificada del Expediente de Homologación del Sector XIII "El Vergeret", resultando un informe negativo con fecha 15 de abril de 2002 redactado por los citados Departamentos Técnicos de Obras y Proyectos del Planeamiento Urbanístico, tras lo cual se presentó una separata de la Homologación y el Plan Parcial en el mes de julio de 2002 para dar cumplimiento a dicho informe del Ayuntamiento de Alicante. Finalmente, remitido por el Ayuntamiento de Jijona el 17 de diciembre de 2002 el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en fecha 5 de noviembre de 2002, por el que se emite dictamen favorable a la Homologación modificativa, Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización del Sector citado, adaptándose los documentos a la última separata.

A fecha Junio de 2.004 se informa por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) de la C.O.P.U.T. el documento presentado y aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayto. de Jijona de los terrenos del Sector XIII "El Vergeret"; en dicho informe se enumeraban las siguientes deficiencias que afectaban a los documentos de Homologación y Plan Parcial:

- ❑ Se deberán indicar las conclusiones que se deriven de la observancia de la cartografía temática editada por la COPUT, incorporando documentación gráfica y conclusiones respecto de la compatibilidad o incompatibilidad de estas con el planeamiento propuesto
- ❑ Se deberá aportar Certificado Municipal o de la administración competente, donde quede expresamente mencionada la suficiencia de caudal de abastecimiento de Agua Potable para el nuevo sector...art. 2634 RPCV
- ❑ En relación con el tendido de líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el sector y en virtud de lo dispuesto en el Decreto 1955/2000, la franja de terreno sobre la que discurren las líneas eléctricas y una franja adicional de 5 metros a ambos lados, deben quedar afectas a la servidumbre de dicho tendido eléctrico (no computables a efectos de estándares de red secundaria), sin destinarse a otros usos, para lo cual deberán eliminarse de esa superficie las reservas de aparcamiento previstas y contemplarse las franjas de servidumbre en todos los planos de ordenación con distinto grafismo, sin perjuicio de que deban seguir cumpliéndose los estándares dotacionales mínimos reglamentarios.
- ❑ Deberá aportarse Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector y de cada una de las unidades de ejecución previstas, con los contenidos regulados y previstos en el RPCV, que incluyan indicación expresa de las condiciones de conexión del sector sin remitirse a otras partes del documento.
- ❑ Deberá suprimirse la bolsa de suelo residencial situada al norte del sector cuyo único acceso rodado lo constituye un pequeño vial en fondo de saco, debido a que no cumple con los criterios urbanísticos del art. 6.1.a y d de LRAU
- ❑ Deberán justificarse la ubicación de los suelos de zona verde de red secundaria y sus condiciones de calidad con base al art. 35C y F RPCV, reubicándose en su caso, ya que las condiciones topográficas de las mismas hacen muy difícil su uso.
- ❑ No puede considerarse suficiente la sección y el diseño propuesto para los viales de la red estructural, que no están acordes con el vial perimetral sur del sector. Deberá contar con un viario correctamente jerarquizado que impida la desorientación que se produce en este tipo de conglomerados urbanos extensivos que facilite un tránsito suficientemente fluido.

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL SECTOR XIII "EL VERGERET"
TÉRMINO MUNICIPAL DE JIJONA

Subsanadas dichas deficiencias en los documentos de Homologación y Plan Parcial se presentan en el Excmo. Ayto. de Jijona los documentos con las deficiencias subsanadas para su envío a la CTU y que así conceda aprobación provisional al documento, posteriormente la documentación será de nuevo devuelta al Excmo. Ayto. de Jijona para que sea ya por parte de este Ayuntamiento su definitiva aprobación.

En Julio de 2.004 se presenta nueva documentación de Homologación y Plan Parcial en la que se modifica según criterio del Excmo. Ayuntamiento de Jijona el uso de dos parcelas situadas al norte del sector calificadas como JL de 10.954 m²s y 12.986 m²s respectivamente, que pasan a calificarse como Equipamiento Asistencial (TD).

1.2 Objeto.

Este documento instrumenta el trámite de HOMOLOGACIÓN de parte de unos terrenos situados en el Término Municipal de Jijona, denominados en el Planeamiento Vigente como Sector XIII "EL VERGERET", y tiene como misión principal, según la ley, establecer las determinaciones que integran la "Ordenación Estructural", definiendo especialmente, las reservas de suelo que integran la Red Primaria de Dotaciones Públicas, de acuerdo con el art.17 en sus apartados 1,2,3,4 y 6 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU, en lo sucesivo), distinguiéndolas de las determinaciones de la Ordenación pormenorizada a las que se refiere el art. 18 de la misma ley, a efectos de su posterior desarrollo urbanístico.

1.3 Ambito.

El Territorio objeto de esta Homologación abarca los terrenos incluidos y denominados en el Plan General vigente como Sector XIII "EL VERGERET" del Término Municipal de Jijona, que se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable No Programado, fijándose asimismo sus condiciones urbanísticas en el art. 3.3.8. de la Normativa del mismo.

La superficie del Sector en el Plan General Vigente es de aproximadamente 200 Hectáreas, de las cuales 183,1534 Hectáreas, son las que se pretende homologar por medio de este documento.

1.4 Iniciativa

La propuesta de actuación global se efectúa por encargo de D^a. María Angeles Hernández De Blas con D.N.I. 74.184.556-B en representación de la Mercantil BRAVO MEDITERRANEA S.L., con domicilio para notificaciones en la Av. de las Naciones, 20 Urb. Ciudad Quesada, 03170, Rojales Alicante con C.I.F. B-53008223, en base a las facultades reconocidas a la iniciativa privada en los Arts. 2.5 y 5 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (LRAU, en lo sucesivo).

2. ENCUADRE.

2.1. Adaptación de los Planes.

La adaptación del planeamiento de rango general anterior a las determinaciones de la actual legislación urbanística valenciana se halla regulada discrecionalmente en la D.T. PRIMERA, apdo. 1, LRAU

"1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento a la presente Ley(...)"

2.2. Concepto de homologación.

Sin embargo la citada D.T. PRIMERA, en su apdo. 2, completa el sentido de lo anterior definiendo el trámite de HOMOLOGACION como sigue:

"2. Los Municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la Homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de algunos de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

A) Una modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18.

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesaria para cumplir las exigencias de la presente Ley..."

Estas determinaciones han sido desarrolladas en la "Instrucción de Planeamiento 1/1996", de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la C.O.P.U.T., aprobada por Orden de 29/03/1996 (IP1/96, en lo sucesivo).

2.3 Necesidad objetiva.

En cualquier caso, aunque no se trata de reclasificación de suelo, la homologación que nos ocupa si desclasifica parte del ámbito definido en el Plan General para este Sector, además de que se alteran ligeramente algunos parámetros definidos en la ficha de características del sector en la Normativa vigente, especificados en el art. 3.3.8. de las mismas, que son los siguientes:

1.- Se redefine el límite Norte del Sector pasando a ser la línea de coronación de las cimas de la Sierra Sivila, ya que esta es elemento natural topográfico que diferencia las condiciones de desarrollo de los terrenos a ambos lados de la misma

2.- Se disminuye la edificabilidad Bruta de 0,25 m²s / m²t a 0,20 m²s / m²t.

3.- Se pasa de 10 a 12 viviendas por Hectárea.

4.- Aumentar el porcentaje de viviendas adosadas del 30% al 50 %

Entendemos que los cambios pretendidos dan lugar a una Homologación Modificativa, aunque muy suave, ya que los cambios no suponen una variación importante de los criterios definidos en la Normativa Vigente para el ámbito que nos ocupa, posibilidad prevista por el art. 55.5 LRAU, que exige inequívocamente la Homologación de su ámbito; según la Disposición Transitoria PRIMERA, apdo. 3, de la citada Ley, en cuanto establece:

"3 La aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin."

3. PROCEDIMIENTO.

3.1 Tramitación del expediente.

Cualquiera que sea el carácter de la Homologación ésta deberá producirse según lo dispuesto en la D.T. PRIMERA, apdo. 2, LRAU, "por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley" (es decir, arts. 38 a 40 y c.c.d., LRAU) sustanciándose conforme al trámite siguiente:

- a) Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de someter el expediente a información pública.

- b) Información pública del expediente por plazo mínimo de un mes, salvo que la Homologación se tramitase conjuntamente con el Plan Parcial y/o Programa Modificativo que constituye su finalidad última, en cuyo caso el plazo será de 20 días (art. 46.4, por concordancia con el 52.1, LRAU).

- c) Remisión del mismo a los Departamentos y Administraciones interesadas por razón de sus competencias, para su informe simultáneo.

- d) Aprobación provisional del expediente por el Ayuntamiento.

- e) Remisión del mismo a la comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, para su aprobación definitiva.

3.2 Expedientes paralelos.

La coincidencia de distintos documentos en fases sucesivas de tramite de planeamiento y/o de gestión, que pueden simultanearse por principios de economía procesal, aconseja establecer las siguientes precisiones.

- a) Si se simultanea la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector nuevo y la del Planeamiento Parcial vinculado con la del documento de Homologación corresponderá la Aprobación Definitiva de ambos a la Comisión Territorial de Urbanismo en este caso, conforme a lo previsto en la D. T. PRIMERA, apto. 3, y su concordante el art. 54.1B, LRAU.
- b) Alternativamente, la Aprobación Definitiva de estos expedientes asociados será competencia del Ayuntamiento, en base a los arts. 47.1 y 52.2 de la Ley citada, si fuesen tramitados posteriormente a la Homologación de referencia después de ser aprobada ésta por la CTU.

3.3 Cédula de Urbanización.

En el supuesto de tramitación simultanea no será exigible la Cédula de Urbanización establecida como condición previa en el art. 31 y concordantes, LRAU, por hallarse concretadas las determinaciones estructurales de la misma en el documento de Homologación, aprobado por el mismo organismo de la Administración que debe expedirla al tiempo que el Plan Parcial. Esta circunstancia se halla considerada en el apdo. 2 del Capítulo III, de la instrucción IP 1/96.

II. FUNDAMENTOS.

4. ANTECEDENTES.

4.1 Planeamiento vigente.

A escala de Término rige el Plan General de Ordenación Urbana de Jijona, que tiene una vigencia de más de 17 años y que en este periodo ha estado sometido a varias modificaciones, en este momento están en proceso de revisión. Este planeamiento fue desarrollado apoyándose en la legislación urbanística del momento: Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976 y sus respectivos Reglamentos.

4.2 Objetivos y criterios.

Se establecen en la Ficha de características del Sector en el art. 3.3.8. Que textualmente dice así:

Art. 3.3.8.Desarrollo turístico en "EL VERGERET" (SECTOR XIII)

Comprende el área definida como urbanizable mediante mecanismos urbanísticos anteriores, y cuya superficie total afecta a varios municipios.

El área afecta al término municipal de JIJONA, queda incluida en el Sector XII, y se desarrollará mediante un único programa de actuación, que abarcará varias zonas a desarrollar mediante planes parciales de superficie superior a 50.000 m² .

El uso preferente será el de viviendas unifamiliares aisladas, pudiéndose establecer zonas de viviendas unifamiliares agrupadas, siempre que estas no superen el 30% del total de las viviendas.

Se excluye el uso industrial en todas sus categorías.

La edificabilidad bruta Máxima se establece en 0,25 m².

La densidad máxima bruta será de 10 viviendas por Hectárea.

El Programa garantizará la ejecución de todos los sistemas Generales que se incluyan dentro de su ámbito y a las necesarias conexiones con el Exterior

4.3. Régimen urbanístico.

El definido en el art. anterior y que se intenta modificar de acuerdo con lo expuesto en el art. 2.3 del presente documento

5. JUSTIFICACIÓN.

5.1 Carácter del documento

Este documento tiene el carácter de Homologación por exigencia de la D.T. Segunda, apdo. 2, de LRAU; cuyos contenidos de adaptación a la ley se desarrollan en la Instrucción IP/96, a nivel de planeamiento general, para definir un ámbito de Suelo Urbanizable cuya "ordenación estructural" debe ser adecuada a las determinaciones exigidas por la legislación urbanística valenciana, de vigencia posterior, para incorporarse al "modelo territorial" del planeamiento general en vigor.

5.2 Alcance material.

El documento modifica las determinaciones del Planeamiento General Vigente y lo adecua a la nueva legislación y al futuro planeamiento de acuerdo con las conversaciones mantenidas con este Ayuntamiento, por lo tanto, de acuerdo con el art.4 de la Orden 29/03/96, como además de homologar un sector se modifican aspectos de la Ordenación Vigente debe considerarse la presente Homologación como MODIFICATIVA.

Las modificaciones a realizar son las siguientes:

- 1.- Se redefine el límite Norte del Sector pasando a ser la línea de coronación de las cimas de la Sierra Sivila, ya que esta es elemento natural topográfico que diferencia las condiciones de desarrollo de los terrenos a ambos lados de la misma
- 2.- Se disminuye la edificabilidad Bruta de $0,25 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t}$ a $0,20 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t}$.
- 3.- Se pasa de 10 a 12 viviendas por Hectárea.
- 4.- Aumentar el porcentaje de viviendas adosadas del 30% al 50 %

5.2 Alcance territorial.

Por lo que se refiere a la extensión del ámbito considerando este documento ha de clasificarse como una HOMOLOGACION SECTORIAL, para definir la delimitación de uno o más sectores, excluyendo el resto del Término municipal.

III. HOMOLOGACIÓN.

6. PROPUESTA

6.1 Identificación del Sector

De acuerdo con los criterios de Sectorización del art. 20 de LRAU y del art 17 del RP/CV se redefine el Sector XIII "EL VERGERET", atendiendo a las reglas definidas en el apartado A. de art 20 de LRAU.

Art 20 La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurara con ejes viarios y alineaciones propias de la red Primaria o Estructural de Dotaciones, o excepcionalmente con los límites del suelo no Urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

A) Los caminos rústicos , las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, solo podran configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifiquen.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto se fija como límite natural del sector la línea que une las cumbres de la Sierra de Sivila ya que además de suponer una barrera orográfica marca el límite entre dos zonas de desarrollo urbanístico completamente diferenciadas, debido a su orientación, soleamiento, vistas, accesibilidad, ...etc.

Los límites del Sector quedan de la siguiente forma:

- Norte. Línea de unión de las cimas de La sierra de Sivila.
- Sur. El término municipal de Alicante.
- Este. Rambla de L'ESTRET.
- Oeste. La carretera Nacional N-340.

El Sector se identifica con el nombre de; Sector XIII "EL VERGERET".

6.2 Coherencia urbanística

Para el cumplimiento de los objetivos de programación posterior que se establecen como imprescindibles en el art. 30.1, apdos. A y B LRAU, y demás condicionantes de integración urbanística, se justifica lo siguiente:

Art.30.1 Los Programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

B) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

- a) El Sector se considera único siendo este menor que el definido por el Plan General Vigente debido a que prescinde de los terrenos en la ladera Norte de la Sierra de Sivila, ya que ambos terrenos quedan separados por las cumbres de la citada Sierra, El Sector se divide en cuatro unidades de ejecución por conveniencia de estudio. (UE).
- b) Se establecen las soluciones de conexión e integración exterior y las funcionales del viario e infraestructuras propios del sector.
- c) Se prevén reservas dotacionales con el carácter de "medidas compensatorias" del incremento de aprovechamiento privado que se genera en el Nuevo Sector, 46.935 m²s de Parque Público, y 378.107 m²s de Monte Público superando en exceso lo justificado en el ANEXO 3 de este documento en aplicación del art. 55.3 de la LRAU.

6.3 Impacto ambiental

Al tratarse de una Homologación Modificativa que no reclasifica suelo, de acuerdo con los arts. 28.1.B y 28.1 D, LRAU, no es preceptivo la realización de Impacto Ambiental.

7. DESCRIPCION.

Considerando los criterios y determinaciones vigentes del planeamiento general, y los del futuro planeamiento en Avance de Revisión, para adecuarlos a las exigencias del art. 17 y concordantes de LRAU, las condiciones de desarrollo del Sector mantienen o modifican las determinaciones actuales, o bien incorporan las que fueren necesarias para ese fin atendiendo a las futuras previsiones.

7.1. Ordenación estructural.

En base a los criterios del art. 17.1 LRAU sobre "ordenación estructural" se concretan las siguientes determinaciones:

A. Directrices estratégicas:

SE MANTIENEN los "objetivos y criterios" del Plan General vigente, siendo estas ampliadas de acuerdo a las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, incluyendo algunas previsiones del planeamiento en Revisión.

SE MODIFICA el ámbito del Sector definido en el Plan General Vigente ya que la línea que une las cumbres de la Sierra de Sivila supone una barrera orográfica y marca el límite entre dos zonas de desarrollo urbanístico completamente diferenciadas, debido a su orientación, soleamiento, vistas, accesibilidad, ...etc.

SE INCORPORAN además los objetivos de integración y conexión que señala el art. 30.1 LRAU.

B. Clasificación del Suelo:

SE MANTIENE para los terrenos del antiguo Sector XIII "EL VERGERET" del Plan General Vigente, que forman parte del ámbito que se homologa, la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado.

Se MODIFICA la clasificación de los suelos pertenecientes al antiguo Sector XIII "EL VERGERET" del Plan General Vigente que no son homologados, pasando a ser Suelo No Urbanizable Común tipo C, según las Normas Urbanísticas de la Homologación del Plan General de Jijona.

C. Zonificación por usos: Necesariamente, SE INCORPORAN los elementos de calificación del Sector, asignándole un uso característico "residencial" y un aprovechamiento urbanístico adecuado para completar la finalidad de este documento, disminuyendo de 0,25 a 0,20 m²t /m²s, ya que para el número máximo de viviendas que se permite en el sector daría lugar a edificaciones con excesivos metros de suelo construidos.

D. Ordenación del Suelo No Urbanizable: Lógicamente, SE MANTIENEN por omisión las determinaciones del resto del Suelo No Urbanizable que no participan de este estudio.

E. Delimitación del nuevo Sector: Obviamente SE MODIFICA la sectorización del Plan General vigente ya que se redefinen los Límites del Sector, por las razones ya expuestas justificándose el perímetro delimitado .

F. Servidumbres públicas: SE MANTIENEN, otorgándoles consideración de Red Primaria Supra-Municipal, las servidumbres "non aedificandi" de la Carretera Nacional N-340 ; así como las derivadas de la Vía Pecuaria "Colada del Rincón del Rey" y de las L.A.A.T.

-
- G. Numero máximo de viviendas: SE AUMENTA el número de viviendas por Hectárea de 10 a 12 unidades, de acuerdo con el ANEXO 4 del presente documento.
- H. Porcentaje de tipos de Vivienda: SE AUMENTA el porcentaje de viviendas unifamiliares agrupadas del 30% al 50 %, igualando el número de viviendas unifamiliares aisladas al de agrupadas.
- I. Aprovechamiento tipo (AT): SE INCORPORA este parámetro urbanístico, estableciéndose justificadamente en el valor $AT = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para todo el ámbito del Area de Reparto (**AR**) del Sector cuya superficie abarca $1.831.534 \text{ m}^2\text{s}$ ó bien 183,15 Has. coincidiendo con la superficie del propio Sector.
- J. Objetivos de desarrollo: SE MANTIENEN las condiciones análogas a las originales de planificación:
- Tipología de edificación: VIVIENDA UNIFAMILIAR, que engloba las variedades de edificación, "aislada" y "agrupada".
 - La tipología definitiva asignada a cada una de las manzanas se realizará mediante el correspondiente Estudio de Detalle que podrá afectar a una o varias manzanas y que en todo caso deberá mantener la proporción entre tipología aislada y agrupada de acuerdo a lo definido en el apartado H de este punto.
 - Densidad máxima: $D = 12 \text{ viv}/\text{Ha}$, que resulta adecuado para el tipo de demanda de estas zonas turísticas aunque no se alcanza en este planeamiento.
 - Coeficiente de edificabilidad bruta (**E**): $E = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, tratándose de un concepto análogo al de APROVECHAMIENTO OBJETIVO o "real", formulado en valor unitario, según la definición del art. 60.1 LRAU. Su valor se mantiene idéntico al del "aprovechamiento tipo" (AT) puesto que carece de cargas externas.

- I. Centros de actividad: No se prevén en el ámbito del Sector "densidades de frecuentación" susceptibles de generar tráfico intenso, a efectos de ser consideradas en la "ordenación estructural" del municipio con carácter excepcional.

7.2. Red Primaria

Conforme determinan los apdos. 1J y 2 del art. 17 LRAU, los elementos que componen la Red Primaria son:

- A. Asimilables a parque público municipal (PQL): Como "medidas compensatorias" en función del incremento de la población del sector (apdo. 6.2.c, de esta Memoria) se prevén las siguientes, cuya cuantía acumulada supera en exceso la reserva legal exigible:

- En el Sector se dispone una superficie de 46.935 m²s para Parque Público que supera la cantidad exigible.
- La "Zona de afección" de la carretera N-340 que delimita el Sector por el Oeste suman aproximadamente de 26.837 m²s, no siendo computadas como Red Secundaria del Sector.
- Se dota al sector de una Zona de Uso Público en la Sierra de Sivila de 378.107 m²s, no habiéndose computado como red secundaria y de cesión al Ayto. de Jijona.

- D. Dotaciones de ubicación prefigurada: A este respecto conviene prefiar la ubicación del Parque Público (QL) correspondiente a ZONA VERDE como medida compensatoria de carácter "**dotación sectorial**", con una superficie total de 46.935 m²s.

También se prefiguran dos parcelas de 5.700 m²s y 18.879 m²s para ubicación de "EQUIPAMIENTOS" dedicados a infraestructuras y servicios (ID), para instalación de depósitos reguladores de agua potable, y una estación depuradora de aguas residuales, asimismo también el resto de equipamientos RD y TD.

E. Viales e infraestructuras interiores: Aparte de las ya indicadas, se consideran estructurales el viario principal grafiado en los planos de Ordenación Estructural.

7.3. Red General de Infraestructuras y Servicios Condiciones de Conexión e Integración.

El territorio que nos ocupa se dota de las Infraestructuras y Servicios necesarios que garanticen el funcionamiento autónomo del mismo y sus conexiones, e integración con el resto del territorio.

a) Red de Abastecimiento.

Se integra en la Red mediante conexión con la futura impulsión de Alicante a Jijona y participando de las dotaciones previstas para este Municipio, como aportación se realizará una conducción de Ø300 de fundición desde el punto de entronque (grafiado en los planos de Homologación) hasta la rotonda de acceso al Polígono del S.E.P.I.V.A.. Para su regulación se dispondrá de uno o varios depósitos de agua potable con una capacidad de 7000 m³ que garantizarán el suministro de agua potable con dos días y medio de autonomía.

b) Red de Saneamiento.

En la captación y depuración de aguas residuales, el sector es autónomo por su situación dentro del territorio. Se implantará una E.D.A.R para la depuración de aguas en el Sector que satisfaga sus necesidades, ampliándose paralelamente al desarrollo de las distintas fases del sector a medida que se ejecuten las distintas Unidades de Ejecución. En la estación depuradora se almacenan las aguas tras ser sometidas a un tratamiento terciario, empleándose posteriormente para el riego de jardines dentro del ámbito del propio Sector, siendo vertido el agua sobrante al barranco "El Vergeret".

c) Red Viaria

La red viaria diseñada permite la accesibilidad a todas las zonas del Sector, ajustándose a la topografía existente. La conexión del Sector con el resto del territorio, se realiza a través de las intersecciones de la red Primaria del mismo con la carretera N-340 y la CV-774; mediante un paso a distinto nivel que permiten todos los movimientos en el primer caso, y una intersección en T de acuerdo con la Normativa vigente de carreteras.

d) Red Eléctrica

La conexión se realizará en la Subestación de Iberdrola colindante con el Sector.

7.4 Elementos de la Red Primaria a efectos de verificar estándares mínimos exigibles a la Red Secundaria

De acuerdo con el art.2 del Anexo del RP/CV los elementos de la Red Viaria Primaria se computarán a efectos de cumplir los estándares mínimos exigibles de la Red Secundaria ya que se trata de vías que discurren por el sector y son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas.

Albatera, Julio de 2004

EL INGENIERO DE C.C. P.

EL I.T.O.P.

Fdo.:Fernando Paton Quiles

Fdo.:Juan José Alarcón Martínez

ANEXO 1: CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

Art. 3.3.8.Desarrollo turístico en "EL VERGERET" (SECTOR XIII)

Comprende el área definida como urbanizable mediante mecanismos urbanísticos anteriores, y cuya superficie total afecta a varios municipios.

El área afecta al término municipal de JIJONA, queda incluida en el Sector XII, y se desarrollará mediante un único programa de actuación, que abarcará varias zonas a desarrollar mediante planes parciales de superficie superior a 50.000 m²

El uso preferente será el de viviendas unifamiliares aisladas, pudiéndose establecer zonas de viviendas unifamiliares agrupadas, siempre que estas no superen el 30% del total de las viviendas.

Se excluye el uso industrial en todas sus categorías.

La edificabilidad bruta Máxima se establece en 0,25 m².

La densidad máxima bruta será de 10 viviendas por Hectárea.

El Programa garantizará la ejecución de todos los sistemas Generales que se incluyan dentro de su ámbito y a las necesarias conexiones con el Exterior

ANEXO 2: FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR XIII "EL VERGERET" HOMOLOGADO

SECTOR " XIII EL VERGERET"**1. IDENTIFICACION DEL SECTOR**

a) Denominación: Sector XIII "EL VERGERET".

b) Delimitación

Norte: Línea de cumbres de la Sierra de Sivila

Sur : Límite de Término con Alicante.

Este: Rambla de L'ESTRET

Oeste: Nacional N-340

c) Superficie: 1.831.534 m²s ó 183,15 Has., equivalente a su Area de Reparto.

2. CLASIFICACION DEL SUELO

Suelo Urbanizable "sin pormenorizar".

3. USO CARACTERISTICO: Residencial.**4. APROVECHAMIENTO TIPO (AT): 0,20 m²t/m²s.****5. AREA DE REPARTO (AR): 1.831.534 m²s ó 183,15 Has..****6. NORMATIVA DE DESARROLLO**

a) Tipología de edificación: VIVIENDA UNIFAMILIAR, "aislada" o "agrupada" con un porcentaje máximo del 50% para la tipología agrupada.(art. 2.4.5, Normativa PLAN GENERAL).

b) Densidad máxima (D): 12 viv./Ha. (número máximo de viviendas 2.192 viv.)

c) Edificabilidad bruta (E): 0, 20 m²t/m²s.

7. DOTACIONES SECTORIALES.

Los estándares señalados en los art. 22.1 LRAU. y 26 a 37 de su Reglamento de Planeamiento, así como en el ANEXO del citado Reglamento, incorporando elementos asimilados a Red Primaria que no hayan sido computados en el Plan General.

8. ESTRATEGIA DE ACTUACIONES

Cuatro unidades de Ejecución

- **UE-1**, que abarca 651.086 m²s. (35,55%)
- **UE-2**, que abarca 528.402 m²s. (28,85%)
- **UE-3**, que abarca 259.972 m²s. (14,19%)
- **UE-4**, que abarca 392.074 m²s (21,41%)

9. CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

a) Red de Abastecimiento.

Se integra en la Red mediante conexión con la futura impulsión de Alicante a Jijona y participando de las dotaciones previstas para este Municipio, como aportación se realizará una conducción de Ø300 de fundición desde el punto de entronque (grafiado en los planos de Homologación) hasta la rotonda de acceso al Polígono del S.E.P.I.V.A.. Para su regulación se dispondrá de uno o más depósitos de agua potable con una capacidad de 7000 m³ que garantizarán el suministro de agua potable con dos días y medio de autonomía.

b) Red de Saneamiento.

En la captación y depuración de aguas residuales, el sector es autónomo por su situación dentro del territorio. Se implantará una E.D.A.R para la depuración de aguas en el Sector que satisfaga sus necesidades. En la estación depuradora se almacenan las aguas tras ser sometidas a un tratamiento terciario, empleándose posteriormente para el riego de jardines dentro del ámbito del propio Sector, siendo vertido el agua sobrante al barranco "El Vergeret". La ejecución y financiación de la depuradora correrá a cargo del sector.

c) Red Viaria

La red viaria diseñada permite la accesibilidad a todas las zonas del Sector, ajustándose a la topografía existente y creando un viario estructural que lo atraviesa de adecuadas dimensiones. La conexión del Sector con el resto del territorio, se realiza a través de las intersecciones de la red Primaria del mismo con la carretera N-340 y la CV-774; mediante un paso a distinto nivel que permiten todos los movimientos en el primer caso, y una intersección en T de acuerdo con la Normativa vigente de carreteras los criterios de la Diputación Provincial de Alicante.

d) Red Eléctrica

La conexión se realizará en la Subestación de Iberdrola colindante con el Sector. Las líneas que discurren por el sector serán soterradas con cargo al sector (salvo las indicadas en los planos de ordenación).

10. GESTION URBANISTICA

- Indirecta, mediante programación de la Actuación Integrada correspondiente a una o varias Unidades de Ejecución.

11. ORDEN DE PRIORIDAD DE DESARROLLO.

1º UE1, 2º UE2, 3º UE3, 4º UE4; pudiendo programarse simultáneamente dos o más unidades de ejecución.

ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN DE DOTACION DE PARQUE PUBLICO

Por tratarse el ámbito que nos ocupa de un suelo clasificado como urbanizable no programado en un plan general aprobado con anterioridad a LRAU deberán tenerse en cuenta las medidas compensatorias de parque público de acuerdo con el art. 17.1 de LRAU.

De acuerdo con el ANEXO nº 4 del presente documento el número de viviendas asciende a 2.192 unidades.

La densidad de habitación fijada es de 3,33 hab/viv

La población será:

$$\text{N}^{\circ} \text{ habitantes} = 2.192 * 3,33 = 7.299,36$$

El art.17.2A LRAU establece un estándar de 0,5 Has. por cada 1000 habitantes para Parque Público por lo que la superficie necesaria será de:

$$7.299,36 * 0,5 / 1.000 = 3,64968 \text{ Has} = 36.496,8 \text{ m}^2$$

Los espacios libres ordenados en el sector calificados como parque público y zona verde (105.019 m²) supera la superficies mínimas, tanto reglamentarias como compensatorias (91.442,82 m²) exigidas para este sector.

ANEXO 4: MODIFICACION DEL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

El Sector presenta una superficie total lucrativa residencial de 820.393 m²s los cuales se reparten de la siguiente forma:

- -Residencial Baja Densidad→..... 40.707 m²s
- -Residencial Mixto (Agrupadas y Aisladas)→.....779.686 m²s

La dimensión de las parcelas de Baja Densidad será de 1.000 m² s, lo que se justifica por la situación de las mismas en el sector y la topografía del terreno en esta zona, de forma que tendremos:

$$40.707 \text{ (m}^2 \text{ s)} / 1.000 = 40,707 \text{ viviendas} \approx 41 \text{ viv.}$$

En cuanto al Residencial Mixto en él se incluyen las tipologías aislada y agrupada al 50 %, disponiéndose de parcelas de 500 m² s en el caso de aisladas y de 225 m² s en el de agrupadas de forma que:

$$779.686 \text{ (m}^2 \text{ s)} / 725 \text{ (m}^2 \text{ s/parcela)} = 1.075,42 \text{ viviendas}$$

$$\text{Agrupadas} + \text{Aisladas} = 1.075,42 * 2 = 2.151 \text{ viv.}$$

Con lo que tenemos un total de viviendas entre Mixtas y de Baja Densidad de 2.192 viviendas.

El número de viviendas por hectárea del sector, que presenta una superficie total de 1.831.534 m² s, o lo que es lo mismo 183,1534 Has. Será:

$$2.192 \text{ viv./} 183,1534 \text{ Has.} \approx 12 \text{ viv./Ha.}$$

Las edificabilidades de aisladas, agrupadas y baja densidad serán:

Agrupadas.

- 1.075 viviendas
- 225 m²s cada una
- con 129 m²t por parcela

$$E_1 = 1.075 \times 129 / 1.075 \times 225 = 0,573 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$$

Aisladas.

- 1.075 viviendas
- 500 m²s cada una
- con 190 m²t por parcela

$$E_2 = 1.075 \times 190 / 1.075 \times 500 = 0,380 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$$

Baja densidad.

- 41 viviendas
- 1.000 m²s cada una
- con 320 m²t por parcela

$$E_3 = 41 \times 320 / 41 \times 1.000 = 0,32 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$$

Por lo tanto se pasa de las 10 viv./ Ha. de las que se disponía a 12 viv./ Ha.