

# PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA ALMARCH DE COLOMER



JIJONA (ALICANTE)

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

**MEMORIA**

**1.-**

## **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

**1.1.-**

### **DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.**

#### **1.1.1.-MEMORIA INFORMATIVA.**

##### **1.1.1.A-INTRUDUCCIÓN.**

El presente Plan de Reforma Interior ha sido redactado por La sociedad de Arquitecturas García y Vidal S.L. representada por los Arquitectos D. Carlos García Sánchez y D. Andrés Vidal Morales . Su desarrollo se ajusta a lo establecido para tal fin por la L.R.A.U., el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el P.G.O.U. de Jijona. .

Su documentación es la especificada por el Art. 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y en el Art. 27 de la L.R.A.U. en su apartado E.

El promotor de este expediente es el del Programa de Actuación Integrada que se aneja ,Promotora de Inmuebles de Aigües, CIF B53738795 con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Manuel Macia Juan n1 4, Elche y representada por Tomás Alvarado Lozano, con DNI 21.986.438-W. Al mismo tiempo Plan De Reforma Interior esta refrendado por D. Fernando Verdú Mira, como propietario de la parcela nº 126 del polígono 8 de rústica , finca de 16462 m2 de los 33527.00 m2 que componen la totalidad del sector.

El contenido del Plan de Reforma Interior ha sido redactado en desarrollo de los informes municipales de 29 de septiembre de 2003, que se corresponde con un estudio de delimitación y ordenación de un PRI para posibilitar la obtención y urbanización del suelo destinado a la ampliación del instituto de Jijona , para adecuarlo como Instituto de Educación Secundaria. Dicho informe, se presentó a la administración autonómica para concretar los aspectos generales de la propuesta de actuación, y fruto de dicho estudio se delimitaron los parámetros en virtud de los cuales se presenta el presente expediente.

El sector a ordenar está situado cartográficamente en la siguiente posición.

Latitud: 38° 32´ 34´´ del Norte del Ecuador.

Longitud:0° 30´ del Meridiano de Greenwich.

El ámbito del PRI tiene una superficie total de 33.527 metros cuadrados y comprende la totalidad de un sector de nueva creación que queda delimitado al norte con el camino del cementerio, y al otro lado de dicho camino el sector V de SUNP , al este por el sector IV del SUNP, ya la sur por la calle médico Manuel Mariana Uriarte del suelo urbano, y al oeste por la prolongación del la C/ José María Samper resto del suelo urbano del barrio del Almarch.

El sector que desarrolla el Plan de Reforma Interior de Mejora esta calificado en el P.G. , parte como urbano de uso dotacional en el cual se ubica el actual instituto público de enseñanza secundaria, parte como urbanizable con uso global residencial, y parte como una pequeña isla de No Urbanizable rodeada de

infraestructuras y tejido urbano . El presente documento viene a precisar la ordenación pormenorizada de este sector conforme a la homologación parcial y modificativa del Plan General de Ordenación, que le acompaña como documento anexo .

### **1.1.1.B.-LOCALIZACIÓN TERRITORIAL.**

El ámbito territorial de la actuación comprende la totalidad de un sector de nueva creación que queda delimitado al norte con el camino del cementerio, y al otro lado de dicho camino el sector V de SUNP , al este por el sector IV del SUNP, ya la sur por la calle médico Manuel Mariana Uriarte del suelo urbano, y al oeste por la prolongación del la C/ José María Samper resto del suelo urbano del barrio del Almarch.

De esta manera, en continuidad con el modelo del Plan General para el barrio de Almarch , en este Sector se propone la continuidad de los viales existentes mediante la prolongación del la C/ José María Samper y la regularización de la carretera de acceso a la variante de la CN-340 , que también es de acceso al cementerio municipal

Como consecuencia de una medición y replanteo efectuados en el terreno, se obtiene una superficie total de 33527 m2., todos ellos incluidos dentro del sector.

El sector que se esta calificado en el P.G. , parte como urbano de uso dotacional, parte como urbanizable con uso global residencial, y parte como una pequeña isla de No Urbanizable rodeada de infraestructuras y tejido urbano y que ya antes estuvo clasificada como urbanizable no programada, dentro del sector IV , al cual se le atribuía un edificabilidad bruta de 1 m2/m2 . La siguiente tabla viene a aclarar la participación de cada clasificación de suelo dentro del sector.

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		m2		33527	
SUELO NO URBANIZABLE	NO URBANIZABLE COMUN	15386	17305	51.615	%
	VIA PECUARIA nº 24 RED PRIMARIA NO COMPUTABLE A EFECTO DE CUMPLIMIENTO DE STANDARES NI ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD	1919			
SUELO URBANIZBLE NO PROGRAMADO	ZONA VERDE PREVISTA	2537	2537	7.567	%
SUELO URBANO	SUPERFICIE EDUCATIVA EXISTENTE, AFECTA A SU USO	11555	13685	40.818	%
	DOTACION PRIMARIA YA DOTACION	2014			

VIA PECUARIA nº 24 RED PRIMARIA NO COMPUTABLE A EFECTO DE CUMPLIMIENTO DE STANDARES NI ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD	116			
TOTAL SECTOR	33527		100.000	%
SUPERFICIE COMPUTABLE (a efectos de edificabilidad)	31492			

### **1.1.1.C-CONDICIONES GEOGRÁFICAS.**

#### **A. Características naturales del territorio.**

*Geológicamente*, el terreno se enmarca dentro de la zona del cuaternario con margas arenosas, ferruginosasa y calizas areniscosas aboudinadas.

En su conjunto constituye un terreno apto para urbanizar, sin mayores complicaciones, que la necesidad de una compactación de las explanadas, previa a la ejecución de los afirmados.

Como terreno de cimentación, no presenta dificultades específicas.

*Topográficamente*, el terreno es en pendiente del 10%. La variación de nivel, se produce desde la cota más alta de 443 m. en la zona norte hasta la cota más baja de 432 m. en la zona sur.

*Climáticamente*, es un clima árido mesotérmico

Presión media	756,71 m/m
Humedad relativa media	65,57 %
Nº de días despejado medio	104,00 días
Nº de días nubosos medio	209,00 días
Nº de días cubiertos medio	52,00 días
Nº de días de precipitación medio	72,00 días
Precipitación total anual media	335 m/m
Horas de sol media	2.813,45horas
Temperaturas absolutas máxima	38,00 °C
Temperaturas absolutas mínima	-2,60 °C
Temperaturas media anual	15.1 °C
Nº de días con temperatura 0°C	3,00 días

Nº de días con temperatura 30°C 33,00 días

## **B. Usos presentes del suelo y de las edificaciones .**

Tal y como se grafía en los planos adjuntos, existen distintas edificaciones distribuidas a lo largo de todo el área de actuación del P.R.I.:

- En las parcelas situadas más al este, se encuentra el actual Instituto de Enseñanzas medias .
- En la parcela residencial situada al nor-oeste , existen una vivienda unifamiliar de grandes dimensiones y una piscina y zona de jardín privado, junto con otra zona de aprovechamiento agrícola mediante invernaderos.

## **C. Infraestructuras existentes .**

Al tratarse de una zona consolidada y en funcionamiento, actualmente dispone de infraestructuras viarias, de abastecimiento de aguas, de alcantarillado, de líneas eléctricas y de teléfonos, de y de alumbrado público, ya existentes en el área, solo es necesario completar las infraestructuras con la prolongación de C/ médico Manuel Galiana Uriarte y la regularización del ancho de la carretera de acceso a la variante de la CN-340 , que también es de acceso al cementerio municipal todo ello con una superficie de red viaria propia del la red secundaria de 4147 m2.

El presente documento viene a precisar la ordenación de este sector, y una vez aprobado, tendrán condición de suelo Urbano, una vez que, previo desarrollo constructivo, quede terminada su urbanización, siendo las condiciones de integración y conexión las que siguen:

**Red viaria** se realizará la prolongación del la C/ médico Manuel Galiana Uriarte y la regularización del ancho de la carretera de acceso a la variante de la CN-340 , que también es de acceso al cementerio municipal todo ello con una superficie de red viaria propia del la red secundaria de 4147 m2.

**Agua potable y saneamiento** : la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará en la calle existente del la C/ médico Manuel Galiana Uriarte en su extremo norte. Se hace necesario la sustitución de un pequeño tramo de tubería de abastecimiento de agua , con diámetro actual de 80 mm, sustituyéndola por una de diámetro 100 en Fundición dúctil.

**Energía eléctrica:** la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará por la la C/ José María Samper hasta enlazar con el centro de transformación ubicado en el barrio de Almarch, a escasos 50 metros de distancia, en el límite de la parcela del colegio público de enseñanza primaria.

**Telefonía:** la conexión con la red de la compañía suministradora se realizará con la canalización enterrada hasta el punto de entronque en la rotonda de la calle José María Samper y calle médico Manuel Galiana Uriarte

Todos estos servicios se realizarán enterrados, siguiendo las Normas específicas de cada compañía, transcurriendo en todo momento por terrenos públicos.

### **1.1.1.D –ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

El sector esta compuesto por tres fincas catastrales, incluidas dentro del polígono 8 de rústica

	PROPIETARIO Y DIRECCION	SUPERFICIE (m2)
Parcela nº 126 del polígono 8	Fernando Verdú Mira Partida Almoraig s/n	16462.00
Parcela nº 201 del polígono 8	Excmo. Ayuntamiento de Jijona Avda. Constitución nº 6	11555.00
Parte de la finca de la Parcela nº 127 del polígono 8	Excmo. Ayuntamiento de Jijona Avda. Constitución nº 6, cesión realizada y aceptada	2537.00
Suelo dotacional público afecto a su destino (viarío)	Ayuntamiento de Jijona Avda. Constitución nº 6	938.00
Suelo dotacional público afecto a su destino, Vía Pecuaria nº 24, colada de Jijona al Avió	Generalitat Valenciana , por regulación de Ley 3/85 de 23 de marzo, Vías Pecuarias.	2.035,00
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN EL SECTOR		33527.00

## 1.2.- DOCUMENTO DE JUSTIFICACION

### 1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y DE LA ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El artículo **Art. 2.2-2.- Desarrollo de las Normas, del Plan General de Ordenación Urbana de Jijona**, se autoriza la ejecución de Planes Especiales , por intervenciones sobrevenidas .

*“Las presentes normas se clasifican, atendiendo al régimen jurídico del suelo en:*

*a) Normas del Suelo Urbano, cuya definición y desarrollo se hallan establecidos con detalle suficiente por el Plan General y eventualmente por Estudios de Detalle complementarios para proceder a su directa ejecución por unidades de actuación funcionales (art. 117.3 L.S.), salvo intervenciones de Reforma interior (Renovación Urbana), Mejora o Saneamiento del medio urbano, expresamente delegadas por el Plan, o **sobrevenidas, que deberán efectuarse a través de Plan Especial.**”*

De igual forma el **Art. 2.2-7.-** completa la justificación respecto a el planeamiento de rango superior :

**“ Planificación complementaria ,**

*Está constituida por los Planes Especiales que desarrollan aspectos específicos y concretos de protección, ordenación, equipamiento e infraestructura de servicios sin constituir instrumentos de ordenación integral, siendo su contenido de difícil sistematización (arts. 17 y sgtes. L.S. y art. 76 a 85 R.P.U.). Análogo carácter tendrán las Normas complementarias que suplan omisiones en el presente planeamiento.”*

El Plan de Reforma Interior de Mejora en la actuación que se propone resulta obligado como consecuencia de la necesidad de modificación de las previsiones del Plan General sobre el sector Almarch de Colomer , debido a las necesidades

por parte del Ayuntamiento de Jijona de la obtención de suelo destinado a la ampliación del actual Instituto , completando la red primaria de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas y delimitando un sector para la correcta consecución del suelo dotacional público previsto .

Según estudio realizado por los Técnicos de la Consellería de Educación y Ciencia y posteriormente por los de la empresa CIEGSA - Construcciones e Infraestructuras educativas de la Generalitat Valenciana S.A. , analizadas todas las alternativas posibles para ampliar las instalaciones del actual instituto, tanto los más próximos como otras más alejadas, se ha considerado que únicamente existe una posibilidad de ampliación adecuada del actual centro docente, de manera que se disponga de superficie de suelo necesaria con aptitudes topográficas adecuadas. Esta única posibilidad determinada en los estudios previos es la de ampliar la parcela con los terrenos colindantes a ella por su lado noroeste, es decir parcela 126 del polígono 8 del catastro de rústica dentro de un sector que comprende suelo actualmente clasificado como no urbanizable, y encontrándose dicho suelo no urbanizable, inserto en Suelo Urbano constituyendo una isla rústica, dotada de casi todos los servicios urbanos e incrustada en el tejido del barrio de Almarch , en el que se propone su nueva clasificación como Suelo Urbano.

La reserva de dotaciones previstas en terrenos de sistemas generales, se encuentran incluidos dentro del Sector y por lo tanto computable a efecto de cumplimiento de estándares urbanísticos , a excepción de los 2035 m<sup>2</sup> que forman parte de la Vía Pecuaría n<sup>o</sup> 24, a los cuales no se les asigna edificabilidad, ni son computables para el cumplimiento de los estándares ..

Existe por tanto una modificación parcial de la ordenación prevista en el Plan General por lo cual el Presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora contiene como documentación adicional el expediente de homologación por modificación de las previsiones del Plan General , según el artículo 28 de la ley 6/94 (L.R.A.U

Por otra parte, conforme a la Disposición Transitoria Primera 3 de la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) 6/94 de 15 de Noviembre, transcrita literalmente :

*"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 éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin "*

En el Plan de Reforma Interior de mejora, al cual acompaña , como documento anexo , el oportuno expediente de homologación , se tienen en cuenta las determinaciones generales prescritas por la Ley reguladora de la

Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, por la Ley del Suelo y sus reglamentos, así como las Normas y Ordenanzas y resto de documentación del P.G., y las previsiones de infraestructura sanitaria del Ayuntamiento de Jijona

**C**on todo lo expuesto en el presente apartado queda por tanto justificada la procedencia de la formulación así como la Adecuación al planeamiento de rango superior del Presente Plan de Reforma interior de mejora.

### 1.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED ESTRUCTURAL

El Sector Almarch de Colomer es un sector residencial de alta densidad de viviendas , pero al mismo tiempo dotado de grandes dotaciones de la red estructural del municipio.

Analizadas todas las alternativas posibles para ampliar las instalaciones del actual instituto, se ha concluido que únicamente existe una posibilidad de ampliación adecuada del actual centro docente, de manera que se disponga de superficie de suelo necesaria con aptitudes topográficas adecuadas. Esta única posibilidad determinada en los estudios previos es la de ampliar la parcela con los terrenos colindantes a ella por su lado noroeste, es decir parcela 126 del polígono 8 del catastro de rústica dentro de un sector que comprende suelo actualmente clasificado como no urbanizable.

Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional , no solo no desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria municipal , sino que por tratarse una ampliación de las previsiones originales , su finalidad es mejorar su capacidad o funcionalidad y cumplir , con mucha mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella .

Esta ordenación conforma la denominada en la L.R.A.U. Red Primaria o Estructural de Dotaciones, la cual se compone en el Almarch de Colomer de los siguientes elementos:

Zona dotacional educativa componente de la red primaria de dotaciones con una superficie de 18583 m<sup>2</sup> , incluida dentro de los 33527 m<sup>2</sup> del sector y por lo tanto computable a efecto de estándares y parámetros urbanísticos.

Parte de la carretera de acceso al cementerio y la nacional CN-340, franja de de 2 metros de anchura hasta completar los 12 metros previstos en el vial , al sumarse a los 10 metros de ancho legal de la Vía Pecuaria nº 24 que coincide con esta carretera. En total son 400 m<sup>2</sup> incluidos dentro del sector y por lo tanto computable a efecto de estándares y parámetros urbanísticos.

Resto de la carretera de acceso al cementerio y la nacional CN-340, franja de de 10 metros de anchura que constituye el ancho legal de la Vía Pecuaria nº 24 no computables para el cumplimiento de los estándares, ni asignación de edificabilidad.

### 1.2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION Y ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS

El ámbito del PRI tiene una superficie total de 33.527 metros cuadrados y comprende la totalidad de un sector de nueva creación.

El objetivo del Presente Plan de Reforma Interior y Mejora es fundamentalmente conseguir el terreno necesario para la ampliación del actual instituto de enseñanza secundaria, al mismo tiempo que completar la ordenación del barrio de Almarch, solucionando el problema de la existencia de una pequeña isla de suelo no urbanizable rodeado totalmente por terreno urbano consolidado.

Debido al muy pequeño tamaño del sector, y a la necesidad de anexas las nuevas reservas de red primaria al instituto existente, no existe mas que una única posibilidad de desarrollo que consiste en la continuidad de los viales existentes, acabando de cerrar la red viaria y completando sus conexiones.

Siguiendo el modelo de desarrollo previsto por Plan General para el barrio de Almarch, en este Sector se propone la continuidad de los viales existentes mediante la prolongación de la C/ José María Samper y la regularización de la carretera de acceso a la variante de la CN-340, que también es de acceso al cementerio municipal todo ello con una superficie de red viaria ( parte no computable los 2035 m<sup>2</sup> de la vía pecuaria nº 24) de 4147 m<sup>2</sup> ( lo cual supone un 12,369 % del sector ). También se prevé una zona verde computable a los efectos de estándares dotacionales, con una superficie de 2537 m<sup>2</sup>, y una zona dotacional educativa componente de la red primaria de dotaciones con una superficie de 18583 m<sup>2</sup>, incluida dentro de los 33527 m<sup>2</sup> del sector y por lo tanto computable a efecto de estándares y parámetros urbanísticos. El modelo de desarrollo repite las preexistencias zonales a base de viviendas colectivas en altura, con un total de 132 nuevas viviendas y con una densidad de 40 viv/ha en una única parcela residencial de 8.260 m<sup>2</sup> ( 24,637 % de la totalidad del sector ).

#### CUADRO DE RESERVA DE DOTACIONES, DIFERENCIANDO PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

			SUPERFICIE COMPUTABLE		SUPERFICIE NO COMPUTABLE	SUPERFICIE TOTAL	
SUPERFICIE RESIDENCIAL			8.260 M2	26,229%		8.260 M2	24,637%
RED SECUNDARIA		SUPERFICIE ZONA VERDE	2.537 M2	8,056%		2.537 M2	7,567%
		VIALES	1.712 M2	5,436%		1.712 M2	5,106%
		TOTAL RED SECUNDARIA	4.249 M2	13,492%		4.249 M2	12,673%
RED PRIMARIA	NO VIARIA	SUPERFICIE DOTACION EDUCATIVA PRIMARIA	18.583 M2	59,009%		18.583 M2	55,427%
	VIARIA	VIALES COMPUTABLES	400 M2	1,270%		400 M2	1,193%
		VIALES NO COMPUTABLES (vía pecuaria Nº 24)			2.035 M2	2.035 M2	6,070%
		TOTAL RED PRIMARIA	18.983 M2	60,279%	2.035 M2	21.018 M2	62,690%
TOTAL DOTACIONAL			23.232 M2	73,771%		25.267 M2	75,363%

TOTALES	31.492 M2	100,000%		33.527 M2	100,000%
---------	-----------	----------	--	-----------	----------

CUADRO DE RESERVA DE DOTACIONES, SIN DIFERENCIAR PRIMARIAS Y SECUNDARIAS, AGRUPADO POR DOTACIONES VIARIAS Y NO VIARIAS

		SUPERFICIE COMPUTABLE		SUPERFICIE NO COMPUTABLE	SUPERFICIE TOTAL	
SUPERFICIE RESIDENCIAL		8.260 M2	26,229%		8.260 M2	24,637%
RED VIARIA	VIALES	2.112 M2	6,706%	2.035 M2	4.147 M2	12,369%
DOTACIONES NO VIARIAS	SUPERFICIE DOTACION EDUCATIVA PRIMARIA	18.583 M2	59,009%		18.583 M2	55,427%
	SUPERFICIE ZONA VERDE	2.537 M2	8,056%		2.537 M2	7,567%
	TOTAL NO VIARIO	21.120 M2	67,065 M2		21.120 M2	62,994%
TOTAL DOTACIONAL		23.232 M2	73,771%		25.267 M2	75,363
TOTALES		31.492 M2	100,000%		33.527 M2	100,000%

Como se desprende fácilmente de las tablas, el porcentaje de dotaciones ( viarias y no viarias) es del 73.771% de la parte del sector de 31.492 m2 que nos quedan una vez descontada la superficie no computable de la vía pecuaria 2.035 m2.

De este 73.771%, el 6,706% corresponde a red viaria computable, y el 67.065% a reserva de dotaciones.

En el reglamento de planeamiento se establece, para una zona de IEB 0,55 ( 0,5227 ES EL DEL SECTOR), un porcentaje total de dotaciones de 45%, dividido en un 9,5% de equipamientos, un 10% de zonas verdes y un 25,5% de sistema viario.

En nuestro caso no cumplimos los índices parciales para cada una de las divisiones del suelo dotacional público. Pero en el conjunto de todo el suelo dotacional estamos muy por encima del 45% exigido, con un 73,771%.

A este respecto hay que señalar que nos encontramos ante un claro ejemplo de la aplicación del artículo 22 de la LRAU , que establece:

*en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.*

Por otra parte en el artículo 23 de la citada LRAU se establece:

*Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuaron a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.*

Por lo tanto, el cumplimiento de los estándares es adecuado puesto que cumplimos muy sobradamente los requerimientos globales, incumpliendo los requisitos parciales, pero justificándose perfectamente por ser una zona de borde de la trama urbana, con imposibilidad de cumplimiento de la totalidad, y de aplicación de todo lo establecido en el artículo 22 de la LRAU.

En especial, puede ser eximido parcialmente del cumplimiento el porcentaje de viales y de zonas verdes, por ser impracticables en este caso, puesto que, el requisito fundamental del presente PRI es la obtención de suelo adecuado para la ampliación del Instituto de Enseñanza Secundaria, y esta dotación ya representa el 59.009% de la totalidad del sector computable a efectos urbanísticos.

De las dotaciones no viarias, los 2.537 m<sup>2</sup> de zona verde es superior al porcentaje de 5 m<sup>2</sup> por habitante de las 132 nuevas viviendas que se plantean. Por otra parte dicho terreno ya está cedido al Ayuntamiento para afectarlo al uso previsto.

De los 18.583 m<sup>2</sup> de dotación de enseñanza secundaria, 11.555 ya están afectos a su uso, siendo realmente efectiva la obtención de los 7028 m<sup>2</sup> restantes.

Por otra parte, ordenación se acomoda a la del entorno, por lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 19.B de la L.R.A.U.

### **1.2.2. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS ESTABLECIDOS**

Se prevé una edificabilidad total de 16.462 m<sup>2</sup>, materializables en los 8260 m<sup>2</sup> de suelo afecto a uso residencial, lo cual equivale a una edificabilidad de 0,5227 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie del sector con aprovechamiento lucrativo (31.492 m<sup>2</sup> de los 33.527 m<sup>2</sup> totales, una vez descontada la vía pecuaria nº 24). Todo el ámbito del PRI se delimita como un único área de reparto.

Se prevé una única Unidad de ejecución de 33527 m<sup>2</sup>, para el desarrollo de la actuación, la cual incluye el viario a urbanizar, con la parcela a la que dota de servicios y la reserva de terreno para la ampliación de la dotación educativa y la realización de la zona verde.

La zona verde ya se encuentra cedida para destinarla a su uso por lo que no es preciso conseguir los terrenos, y si su ejecución. En los referente al equipamiento

educativo primario, 11.555 de los 18.583 m<sup>2</sup> totales ya se encuentra afectos a su uso.

Los parámetros básicos de la Unidad de Actuación prevista, según la delimitación de la Unidad de ejecución propuesta, serán los reflejados en los cuadros siguientes:

#### CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	8260	24,637%	16462 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	18583	55,427%	
RED VIARIA	4147	12,369%	
ZONA VERDE	2537	7,567%	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION	33.527 M <sup>2</sup>	100%	16.462 M <sup>2</sup>

#### PARAMETROS URBANISTICOS

Edificabilidad bruta	16.462 m <sup>2</sup>	
Indice de edificabilidad bruta (sobre sup. computable)	0,5227 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento tipo	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie residencial	8.260 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad residencial	16.462 m <sup>2</sup>	
Indice de edificabilidad neta	1.993 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación neta	50%	
Número máximo de viviendas	132	
Densidad máxima (sobre sup. computable)	42 viv/Ha	
Número máximo de plantas	7	

#### 1.2.4. CONEXION CON LA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA EXISTENTE

En los correspondientes planos se incluyen el trazado y características de la red de comunicaciones del Sector, así como su enlace a la red viaria existente. Así mismo se señalan las alineaciones y rasantes.

Se prevén aceras para uso exclusivo de peatones a ambos lados de las vías de tráfico rodado, con las secciones y amplitud que gráficamente se representan.

Aparece un vial de 12 metros de anchura total , continuidad de la calle existente c/ Médico Manuel Galiana Uriarte . Dicho vial esta compuesto de una acera con ancho de 1,55 m; una franja de aparcamientos de 4,60 m; un carril único de circulación de 3,70 m y una acera de 2,15 m de ancho (que permite alojar alcorques para arbolado). La calle a formalizar en la actual carretera del cementerio, al ser un vial de doble sentido, de conexión con la variante de la carretera N 340, se proyecta sin aparcamientos, se propone una sección simétrica que incluye dos carriles de 3,45 m de ancho y aceras a ambos lados de 2,55m (que también permiten arbolado). Todo ello adecuado al **artículo Art. 2.3-2.- Condiciones para la urbanización de calles del núcleo urbano del vigente Plan General.**

Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.

Las características de firmes y pavimentos serán las correspondientes a tráfico ligero circulando a velocidad moderada. Las rasantes son las resultantes de regularizar el terreno natural y que permiten la evacuación superficial de las aguas de lluvia.

Con los datos obtenidos a partir de la información urbanística se llega a la conclusión de la no existencia de problemas en el suelo para realizar la obra urbanizadora y de la idoneidad del área para el uso residencial principal a la que se le destina.

### **1.2.5. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**

#### **Abastecimiento de agua.**

La fuente de abastecimiento es la misma que la usada actualmente para el núcleo urbano y suministrada por Aquagest Levante S.A. . El caudal disponible es suficiente para atender la demanda potencial. En los correspondientes planos se detallan las características y trazado de la red de abastecimiento.

Se tendrá en cuenta para la estimación de la dotación lo que establece al respecto la norma para la redacción de Proyectos de Abastecimiento del MOPU (1.977).

El diámetro mínimo en la red de abastecimiento será de 110 mm., siendo de 12 atmósferas la presión nominal mínima. Se aconseja el empleo de tuberías de pvc , polietileno .

Red de bocas de riego e hidrantes para incendios: las bocas de riego destinadas al lavado y limpieza de las calles se situarán junto a los bordillos distanciadas entre sí 25 metros, serán de 50 mm.

Dado la pequeña envergadura del sector, existirá un único hidrante de incendios serán de 100 mm. enterrados en una arqueta, debidamente señalado .

Las tapas de registro serán las normalizadas por el Ayuntamiento de Xixona.

### **Alcantarillado.**

En el cálculo de la red de alcantarillado se partirá de un caudal de agua a evacuar similar al consumo de agua potable.

El sistema a emplear será separativo y en su dimensionamiento a efectos de agua de lluvia a evacuar se tendrán en cuenta las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación I.S.A. Alcantarillado.

En cabecera de ramales se dispondrán cámaras de descarga, con capacidad de 600 litros de tal forma que proporcionen un caudal de limpia de 20 l/seg.

Serán de doble cuerpo, a excepción de aquellas alcantarillas en que la velocidad de cálculo en el tramo entre la cámara de descarga y el siguiente pozo de registro sea superior a 2 m/seg., pudiéndose adoptar cámara de descarga sencilla.

Los vertidos a la red general, cumplirán lo estipulado en las Ordenanzas Municipales vigentes sobre el servicio de Alcantarillado y Depuración de aguas residuales.

En los correspondientes planos se detallan las características y trazado del alcantarillado.

Se prevé un sistema de evacuación de aguas pluviales del sector, mediante la recogida de las aguas en superficie y recogida en arqueta corrida ( grafiada en planos) desde donde se conecta para su vertido al colector existente. Se utilizará como material en las conducciones de alcantarillado PVC color teja. Las tapas de registro serán las normalizadas por el Ayuntamiento de Xixona.

### **Red de distribución de energía eléctrica.**

Existe un centro de transformación a 50 metros del sector con capacidad para la distribución de la energía eléctrica a las edificaciones a construir en el nuevo sector.

Los proyectos de obras correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

1ª.- El cálculo de las redes de distribución, se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.

2ª.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria de Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

3ª.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los que marca la legislación vigente.

4ª.- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 2.200 W.

6ª.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

7ª.- Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estética del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el sector.

8ª.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía, un local capaz para instalar el centro de transformación en las condiciones que ambas determinen.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

### **Red de alumbrado público.**

Se ha previsto en el esquema un único tipo de iluminación para la prolongación del la calle existente c/ Médico Manuel Galiana Uriarte , de 12 metros de anchura

Se regirá por las instalaciones para Alumbrado público del M.V. (1.965) y NTE- Alumbrado de Exteriores de 1.978, el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria y las siguientes condiciones:

1ª.- Todos los conductores irán enterrados, canalizados, en tubos de los normalizados para sus obras por el Ayuntamiento de Xixona. Cuando las aceras sean muy estrechas, y no quepa otra solución que situar los puntos de luz sobre fachada, se permitirá la instalación de los conductores grapados sobre la misma. No obstante, esta solución tendrá que justificarse debidamente en la Memoria.

2ª.- Todas las partes metálicas de la instalación, (cuadro de mando, báculos, etc.) se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre. La instalación estará dotada de dispositivo de corte para corrientes de defecto.

3ª.- Los báculos de preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

4ª.- Las luminarias sean estancas con cierre de vidrio .

5ª.- No se admitirán, salvo justificación debidamente razonada, lámparas que tengan filamento, (incandescencia y luz mezcla).

6ª.- El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable, para que su encendido se efectúe de forma automática. Llevará también interruptor automático de relojería e interruptor de accionamiento manual, así como apagado

de la mitad de las luminarias a partir de control horario.

7ª.- Para los conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios.

8ª.- Los niveles de iluminación y uniformidad serán:

siete lux en servicio, siendo la uniformidad superior a 0'2.

9ª.- Como norma general todo el alumbrado deberá estudiarse para que esté conectado todas las horas sin luz diurna, manteniéndose en todo caso el nivel técnico mínimo fijado en el punto 8º debiendo justificarse el empleo del alumbrado reducido si se prevé en el proyecto.

### 1.3.- SINTESIS DE LA MEMORIA.

#### CUADRO DE RESERVA DE DOTACIONES, DIFERENCIANDO PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

		SUPERFICIE COMPUTABLE		SUPERFICIE NO COMPUTABLE	SUPERFICIE TOTAL		
SUPERFICIE RESIDENCIAL		8.260 M2	26,229%		8.260 M2	24,637%	
RED SECUNDARIA	SUPERFICIE ZONA VERDE	2.537 M2	8,056%		2.537 M2	7,567%	
	VIALES	1.712 M2	5,436%		1.712 M2	5,106%	
	TOTAL RED SECUNDARIA	4.249 M2	13,492%		4.249 M2	12,673%	
RED PRIMARIA	NO VIARIA	SUPERFICIE DOTACION EDUCATIVA PRIMARIA	18.583 M2	59,009%		18.583 M2	55,427%
	VIARIA	VIALES COMPUTABLES	400 M2	1,270%		400 M2	1,193%
		VIALES NO COMPUTABLES (vía pecuaria Nº 24 )			2.035 M2	2.035 M2	6,070%
	TOTAL RED PRIMARIA		18.983 M2	60,279%	2.035 M2	21.018 M2	62,690%
TOTAL DOTACIONAL		23.232 M2	73,771%		25.267 M2	75,363%	
TOTALES		31.492 M2	100,000%		33.527 M2	100,000%	

#### UNIDAD DE EJECUCION

Los parámetros básicos de la Unidad de Actuación prevista, según la delimitación de la Unidad de ejecución propuesta, serán los reflejados en el cuadro siguiente:

#### CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	8260	24,637%	16462 M2
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	18583	55,427%	
RED VIARIA	4147	12,369%	
ZONA VERDE	2537	7,567%	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION	33.527 M2	100%	16.462 M2

#### EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS

Se establece una edificación bruta para todo el sector de 16.462 m<sup>2</sup>.

Índice Edificabilidad Bruta UE 0,5227 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento tipo 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas 132

ARQUITECTURAS GARCIA Y VIDAL S.L.  
REPRESENTADA POR LOS ARQUITECTOS:

Juan Carlos García Sánchez

Andrés Vidal Morales

## **2.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

### INDICE DE ORDENANZAS

#### 2.1 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

##### 2.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

##### 2.1.2 NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

##### 2.1.3 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

#### 2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### 2.2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### 2.3.1 TIPOS DE ORDENACIÓN

##### 2.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### 2.3.3 CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

##### 2.3.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

##### 2.3.5 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA CADA ZONA

#### 2.4 REGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE

#### 2.5 NORMAS SOBRE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

#### 2.6 NORMAS SOBRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

##### 2.6.1 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

##### 2.6.2 EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO

##### 2.6.3 ENERGÍA ELÉCTRICA

##### 2.6.4 ALUMBRADO PUBLICO

##### 2.6.5 RED DE TELEFONÍA

##### 2.6.6 FIRMES Y PAVIMENTOS

## 2. NORMAS URBANISTICAS

### 2.1 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

#### 2.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tienen por objeto las presentes Normas Urbanísticas el completar las determinaciones precisas para la ordenación de la edificación del Plan de Reforma Interior y Mejora , contenidas en los planos y restantes documentos del mismo. En todo lo no regulado por las mismas, serán de aplicación las Normas generales de edificación, del Plan General y la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación.

Las presentes Normas Urbanísticas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General de Ordenación Urbana.

#### 2.1.2 NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR

Queda establecida en el capítulo cuatro de las normas , relativo a normas de edificación específica.

##### **Art. 4.7-1.- Definición y objetivos**

*Comprende los polígonos del suelo urbano planificable cuya ordenación, definición de tipologías, alturas, etc., deberán definirse en un plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las especificaciones del Título III de estas Normas.*

#### 2.1.3 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

A los efectos de regular las condiciones que se fijan para las distintas zonas, se establecen las siguientes definiciones.

##### PLANTA

Es el cuerpo de edificación que tiene una altura en vertical entre las caras interiores de sus forjados, o a la rasante del vial, en su caso, superior a 1,00 mts. medida en el punto medio. No se computarán como plantas los semisótanos que no superan dicha altura medida desde la línea de rasante en el punto medio de la fachada.

##### DEFINICION DE PLANTA BAJA

La Planta Baja es la primera planta por encima de la planta sótano real o posible. En todo caso la cota del pavimento de la Planta Baja estará situada entre 1'25 m. por debajo y 1'25 m. por encima de la cota natural del terreno.

Los entresuelos se permiten en planta baja cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten

los destinados a dependencias de servicio del edificio tales como cuarto de contadores, basura, etc. Los entresuelos se separarán un mínimo de 3 m. de la fachada del edificio y su altura libre mínima será de 2'50 m. por encima y por debajo.

#### PLANTA SOTANO

Las Plantas Sótano, en los demás tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo o pavimento del forjado que lo cubre, esté situado a menos de 1'25 m., por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 1'25 m. por encima del citado nivel tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja..

#### ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS DE LAS PLANTAS

Planta Baja: 3'00 m. Mínimo para otros usos complementarios y 2,7 mínimo para vivienda , 5'30 m. Máximo para usos complementarios y 3,5 para vivienda, medidos desde la rasante oficial de acera o cota del terreno definitivo en los puntos de contacto con la edificación, hasta el plano inferior del primer forjado sobre rasante.

Otras plantas sobre rasante: 2'50 m. mínimo y 3 m. máximo, de altura libre medidas entre pavimento y techo acabados. Se podrá reducir la altura mínima hasta en un máximo del 30 % de la superficie de la vivienda.

Plantas de sótano: 2'20 m. mínimo para uso de garaje y almacenaje; 2'50 m. mínimo para otros usos medidos entre pavimento y techo acabados.

#### Retranqueos a linderos

Distancia mínima que deberán guardar las construcciones a cualquier punto del perímetro de la parcela, que no sea alineación de calle.

#### Retranqueos a vía pública

Distancia mínima que deberán guardar las construcciones a la alineación de calle.

#### Altura de edificación

Regula la distancia en vertical de la edificación desde el nivel de la línea de rasante del vial al que la parcela da frente, en su punto medio, a la cara inferior del último forjado. En el sector por ser Edificación Aislada o retranqueada respecto de la alineación de la calle, la altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez se refiere a la cota natural del terreno, en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo, para su altura.

#### Edificabilidad

Relación entre la superficie construida y la superficie neta edificable de la parcela que se vincula a la edificación. La superficie construida de edificación es la suma de las superficies de cada una de las plantas medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, según cómputo que se establece en el apartado siguiente.

### Cómputo de aprovechamiento de la Edificabilidad

Los criterios para computar la superficie construida será los del artículo 2.4-8 del Plan General.

Las plantas bajas diáfanas no contabilizarán, aunque estén cubiertas.

Se contabilizarán en su totalidad los metros cuadrados edificados que sobresalgan de la rasante. No contarán a estos efectos los sótanos y semisótanos.

### Medición de retranqueos

Se efectuará perpendicularmente desde el lindero al perímetro de la edificación computada como aprovechable.

Los cuerpos volados se consideran incluidos en el perímetro de la edificación.

## **2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

El suelo comprendido en el Plan de Reforma Interior de Mejora estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen, y en su defecto por las previstas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **2.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **2.3.1 TIPO DE ORDENACIÓN**

La ordenación será la correspondiente a con volumetría específica , entendiéndose por tal la situada en parcela independiente o no y con solución de continuidad o no con otras edificaciones de parcelas colindantes y desarrollada individualmente para el ámbito de una parcela.

### **2.3.2 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA CADA ZONA**

Al objeto de regularizar la edificación dentro del área abarcada por el presente Plan , se establecen las siguientes áreas, a efectos de Normas de Edificación y que vienen representadas en el oportuno plano de Zonificación:

NORMAS URBANÍSTICAS PARA ZONA A , RESIDENCIAL		
		COMENTARIOS
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	Serán compatibles Cultural, Religioso, Benéfico-social , Sanitario, Administrativo ,Comercial, Hotelero, Recreativo y espectáculo , Todos ellos en planta baja o en edificio específico.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	LIBRE , EN VOLUMETRIA ESPECIFICA	La edificación en altura se situará sobre las alineaciones viarias, cumpliendo los retranqueos, liberándose de estas edificaciones, en la mayor medida posible, la zona más próxima al suelo de equipamiento docente.
PARCELA MÍNIMA	800 M2	
FACHADA MÍNIMA	25 M	
RETRANQUEOS	4 METROS A VIALES 1/3 DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CON UN MÍNIMO DE 4 METROS A LINDEROS 6 METROS A LA PARCELA DE USO DOCENTE	En plantas de sótanos y semisótanos pueden llegar hasta el límite de la parcela. En el retranqueo con la parcela dotacional, no se permitirá ningún tipo de construcción, ni siquiera ligera o desmontable, sobre rasante, debiéndose destinar únicamente a espacios ajardinados o de circulación. En el retranqueo con la parcela dotacional los sótanos no podrán sobresalir de la rasante natural del terreno.
OCUPACIÓN	50 % en planta de pisos	Sótanos y semisótanos hasta el 100% de la parcela
EDIFICABILIDAD	1,993 M2/M2 PARCELA	
N1 DE PLANTAS	7	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	PERMITIDOS	No cuentan en el cálculo de la ocupación ni Edificabilidad.

APARCAMIENTO	Se regularán por lo establecido en el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana	
<p>La anchura o fondo máximo de edificación será de 25 m. en plantas de pisos, medido desde la línea de retranqueo obligatoria , no limitándose la longitud en las fachadas principales. Sótanos y semisótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela y obviar el retranqueo obligatorio para plantas de pisos.</p> <p>La edificación podrá adosarse a un lindero por sus fachadas secundarias, cuando exista compromiso notarial de servidumbre con el colindante para que aquél pueda proceder de la misma forma o bien, en aquellos casos en que se apruebe una reordenación de volúmenes con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.</p> <p>Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de cobertura de los edificios tendrán el carácter de espacios libres privados, administrándose en proindiviso bajo régimen de Entidad de Conservación formada por los propietarios de cada manzana, siguiendo los principios generales de la Ley de Propiedad Horizontal.</p>		
NORMAS URBANÍSTICAS DOTACIÓN		
		COMENTARIOS
USO	Característico EDUCATIVO-CULTURAL	Están permitidos todos los usos complementarios relacionados con la actividad principal, cuya implantación resulte necesaria, de acuerdo con el programa de necesidades correspondiente y las restantes previsiones de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	LIBRE	
PARCELA MÍNIMA	No se fija	
FACHADA MÍNIMA	No se fija	
RETRANQUEOS	5 METROS A VIALES 5 METROS A OTRAS ZONAS DE ORDENACION 5 METROS A SUELO NO URBANIZABLE	
OCUPACIÓN	80%	
EDIFICABILIDAD	2,40 M2/M2 PARCELA	
N1 DE PLANTAS	3	
ALTURA DE CORNISA	12 METROS	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	PERMITIDOS	No cuentan en el cálculo de la ocupación ni Edificabilidad.



NORMAS URBANÍSTICAS PARA ZONA ZV, ESPACIOS LIBRE, ZONA VERDE Y ÁREA DE RECREO Y JUEGO		
		COMENTARIOS
USO	Esta zona será destinada en exclusividad a la localización de jardines públicos, áreas de esparcimiento y de recreo para niños y parque. Sólo se podrán construir las instalaciones de uso público necesarias para el buen funcionamiento de las áreas de juego para niños y ocasionalmente deportivas con las limitaciones impuestas por la Ley .	
PARCELA MÍNIMA	Las zonas establecidas no son segregables.	

#### 2.4.- RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.-

Podrán redactarse Estudios de Detalle, si se considera oportuno, con la finalidad de establecer una adecuada ordenación de los volúmenes correspondientes, en aquellas zonas de topografía acusada donde pueda ofrecer dificultades la determinación de la altura máxima de las edificaciones, garantizando la resolución de la integración de los bloques de edificación con el suelo no urbanizable colindante y con los suelos destinados a dotaciones públicas, si se considera que no pueden resolverse adecuadamente a través de los correspondientes proyectos de edificación o fuera necesario proceder al reajuste del señalamiento de alineaciones y/o rasantes.

A tal efecto deberán abarcar necesariamente manzanas completas, entendiendo por tales las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente por viario o espacio libre público, o unidades urbanas equivalentes.

En todo caso deberá cumplir las condiciones relativas a uso, edificabilidad y número de viviendas asignadas a cada una de las manzanas y zonas desde el presente plan Parcial.

Igualmente podrá crear los nuevos viales públicos que sean exigidos por la remodelación del volumen ordenado, pero no reducir ni suprimir los previstos en el presente Plan.

En todo caso, los Estudios de Detalle que se redacten deberán ajustarse a las prescripciones establecidas al respecto desde el Plan General de planeamiento vigente en el municipio, en el Presente Plan Parcial, así como, en todo caso, a las establecidas en el artículo 26 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y 21, 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE  
MEJORA  
ALMARCH DE COLOMER**

**PLANOS**