## DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2005, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Expediente 53/05. Jacarilla.- Plan General. (03/0667).

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones,

Antecedentes de hecho

Primero.- El Proyecto, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2002, se sometió a información pública por periodo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.359 de 18 de octubre de 2002 y en el diario La Verdad 17 de octubre del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública, se presentaron 102 alegaciones sobre las que obra informe en el expediente, que fueron resueltas por acuerdo plenario de 11 de febrero de 2002. El Plan General Municipal se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14 de abril de 2003.

Con fecha 15 de octubre, 18 de noviembre de 2004 y 19 de enero de 2005, el Ayuntamiento remite, sin diligenciar, documentación subsanatoria.

Finalmente en fecha 11 de febrero de 2005, el Ayuntamiento remite, sin diligenciar, texto refundido.

Segundo.- El Plan General está formado por Memoria Informativa, Planos de Información, Memoria justificativa acompañada de Estudio de Impacto Ambiental, Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ordenación del territorio (DEUT), Normas Urbanísticas, Fichas de planeamiento de desarrollo y gestión, Catálogo y Planos de Ordenación.

Tercero.- La propuesta que realiza el Ayuntamiento, consiste en un nuevo Plan General que sustituya al instrumento de planeamiento general vigente en el Municipio, constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 19 de noviembre de 1993.

Jacarilla está situado en la Vega Baja del Segura, distando aproximadamente 12 Km de la costa, linda con los municipios de Orihuela, Benejuzar y Bigastro.

La población es de 1.540 habitantes (INE-1999) y mantiene un saldo positivo en el crecimiento que se prevé próximo al 1,5% anual.

El sector que mayor empleo proporciona es el secundario-industrial (75%), seguido del primario-agricultura (15%) y el terciario-servicios (10%).

El planeamiento general vigente, clasifica y califica el suelo del término municipal como sigue:

| CLASE DE SUELO | ZONIFICACION | | SUPERFICIES (M²) PARCIALES | TOTALES | |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO | RESIDENCIAL | CASCO URBANO | 413.806 | | |
| | | PERI VISTABELLA | 211.500 | 597.931 | |
| | INDUSTRIAL | | 10.476 | 10.476 | |
| | SEVICIOS URB | | 69.750 | 69.750 | 705.532 |
| URBANIZABLE | RESIDENCIAL | SAU LAS VEGAS | 997.333 | | |
| | | SAU BELLAVISTA | 185.476 | | |
| | | SAU VISTABELLA | 137.596 | 1.320.405 | |
| | INDUSTRIAL | SAU INDUSTRIAL | 30.200 | 30.200 | 1.350.605 |
| NO URBANIZABLE | COMUN | | 7.797.598 | 7.797.598 | |
| | PROTEC. AGRICOLA | | 2.120.500 | | 10.212.098 |
| | PROTEC. CARRETERAS Y CAUCES | | 294.000 | 2.414.500 | |
| | TOTAL TERMINO MUNICIPAL | | | | 12.268.235 |

Las anteriores superficies son las que resultan con anterioridad a los recientes deslindes del Término Municipal.

En cuanto al grado de ejecución, de la memoria se extrae lo siguiente:

En el Suelo Urbanizable, el sector Las Vegas cuenta con la aprobación definitiva de su Plan Parcial y expediente de Homologación, los sectores Bellavista e industrial están en trámite y el sector Vistabella no ha iniciado los trámites para su desarrollo.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y patrimoniales: Carreteras: CV-920, CV-95 y CV-950; Vías pecuarias: Vereda de Fuente Amarga y Colada de Cuatro Caminos; Cauces y barrancos: Río Segura, red de riegos y azarbes y Canal del Taibilla y en cuanto a Otras afecciones: las derivadas de las redes de saneamiento, eléctricas, el vertedero de RSU, etc.

Los riesgos potenciales observados en el territorio básicamente se refieren al riesgo sísmico elevado y al riesgo de arroyadas e inundación.

El modelo territorial propuesto, se articula en torno a un casco urbano y en las actuaciones urbanísticas presentes y futuras que albergan objetivos netamente turísticos, entre las que se incardina la generación de un Suelo Urbanizable con una importante área deportiva (golf).

Propone el ensanche del núcleo urbano mediante la clasificación de sectores de Suelo Urbanizable para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos, además del nuevo sector industrial.

La Ordenación propone, sobre la base del Suelo Urbano residencial e industrial y el Urbanizable existente, la incorporación al proceso urbanizador de los sectores UBP-5, UBP-1, y UB-2, UB-3, UB-8 y los sectores de Suelo Urbanizable industrial UBI-2 y UBIP-1.

El Suelo Urbano es básicamente el actual, instrumentando el ensanche de la población mediante la delimitación de sectores de Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable propuesto está constituido por 9 sectores de suelo residencial (entre los que destaca por su entidad el UBP-5, la Asomada, que incluye el campo de golf), y dos sectores de suelo industrial.

Ordena pormenorizadamente la continuación del casco urbano hacia el norte (Sector UBP-1) e incluye también como suelos urbanizables con ordenación pormenorizada los sectores UBP-4 Las Vegas y UBP-5 la Asomada.

La clasificación del suelo de acuerdo con la propuesta presentada es la siguiente:

| CLASE DE SUELO | ZONIFICACION | | SUPERFICIES (M²) PARCIALES | | TOTALES |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO | RESIDENCIAL | U-1 JACARILLA | 387.051 | | |
| | | U-2 VISTABELLA | 186.002 | 573.053 | |
| | INDUSTRIAL | U-I JACARILLA | 17.730 | 17.730 | 590.783 |
| URBANIZABLE | RESIDENCIAL | UBP 1-JACARILLA 1 | 44.314 | | |
| | | UB 2-JACARILLA 2 | 229.574 | | |
| | | UB 3-JACARILLA 3 | 189.591 | | |
| | | UBP-4-LAS VEGAS | 1.021.745 | | |
| | | UBP-5-LA ASOMADA | 1.094.053 | | |
| | | UB-6-VISTABELLA A | 53.000 | | |
| | | UB-7-BELLAVISTA | 151.685 | | 3.347.784 |
| | | UB-8-JACARILLA 8 | 128.733 | | |
| | | UB-9- VISTABELLA B | 78.629 | 3.169.564 | |
| | INDUSTRIAL | UBIP-1 JACARILLA | 36.470 | | |
| | | UBI-2 EL COPO | 141.800 | 178.220 | |
| NO URBANIZABLE | DS PROTECCIÓN (NUP) | | 1.644.977 | | |
| | DE PROTECCIÓN- ZONA HUMEDA (NUP-H) | | 20.480 | | |
| | COMÚN | | 347.893 | | |
| | COMÚN (DEUT) | | 6.191.965 | | |
| | VERTEDERO DE INERTES | | 36.300 | | |
| | | | | 8.241.615 | |
| RED PRIMARIA VIARIA | EXISTENTE | | 76.320 | | |
| | PROYEC. (SNU) | | 156.400 | | |
| | PROYEC. (ASDCRITA) | | 83.600 | | |
| | VEREDAS | | 10.900 | | |
| | | | | 273.620 | |
| RED PRIMARIA HIDRAULICA | RÍO SEGURA | | 40.300 | | |
| | CANAL TRASVASE | | 43.000 | 80.600 | |
| RED PRIMARIA ZONAS VERDES | ZONAS VERDES | | 178.546 | | |
| RED PRIMARIA DOTACIONES | EQUIPAMIENTOS: | | | | |
| | INFRAESTRUCTURA | | | | |
| | SERVICIO URBANO (PID): | | | | |
| | PID 1 | | 600 | | |
| | PID 2 | | 600 | | |
| | PID 3 | | 3.800 | | |
| | PID 4 | | 10.014 | | |
| | PID 5 | | 35.000 | | |
| | PID 6 | | 12.000 | | |
| | ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (PAD) | | | | |
| | PAD 1 | | 216 | | |
| | PAD 2 | | 1.279 | | |
| | PAD 3 | | 1.049 | | |
| | PAD 4 | | 135 | | |
| | PAD 5 | | 12.000 | | |
| | DEPORTIVO RECREATIVO (PRD) | | | | |
| | PRD1 | | 11.627 | | |
| | PRD2 | | 15.075 | | |
| | EDUCATIVO- CULTURAL | | | | |
| | PED 1 | | 5.186 | | |
| | PED 2 | | 2.259 | | |
| | PED 3 | | 9.765 | | |
| | ASISTENCIAL (PTD) | | | | |
| | PTD | | 180 | | |

Los elementos de ordenación estructural que define son:

- Red primaria de comunicaciones, integrada en la red local de la Comunidad Valenciana existente en el municipio y constituida por la CV-920, CV-95 y CV-950 e incluyendo además la futura carretera o variante que comunica con la carretera de Los Montesinos integrada en el II Plan de Carreteras del Estado y la Red Viaria alternativa a la cuesta de Pelegrín.

- Red primaria de Vías Pecuarias formada por la Colada de Cuatro Caminos y la Vereda de la Fuente Amarga.

- Red Primaria Hidráulica constituida por el Río Segura y el Canal del Trasvase.

- Red Primaria de Equipamientos Públicos diferenciando: Infraestructuras Servicio-Urbano donde incluye los depósitos de agua potable, la depuradora de aguas residuales, el cementerio y su ampliación, depuradora de agua potable,...; Administrativo-Institucional, Ayuntamiento, Cuartel Guardia Civil, y otros; Deportivo–Recreativo, polideportivo, antiguo campo de fútbol; Educativo-Cultural, colegios públicos, centro social de la tercera edad, escuela familiar agraria; Asistencial, ambulatorio.

- Red Primaria de Zonas Verdes donde incluye: Areas de juego, jardines y parques públicos, y donde se ubican el PQL-1 del UBP-5-La Asomada con una superficie de 40.000 m² y el PQL-2 (de los sectores UBP-1, UB-2, UB-3, UB-6, UB-7, UB-8 Y UB-9) con una superficie de 41.330 m²). Asimismo establece la obligación de delimitar un PQL dentro del Sector UBP-4 una vez se defina definitivamente, de conformidad con las exigencias de la Declaración de Impacto Ambiental, la delimitación y ordenación del referido sector.

Define como Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del territorio (DEUT), entre otras, las siguientes:

- La prohibición de actos de edificación en el Suelo No Urbanizable protegido agrícola.

- La ocupación del suelo con usos residenciales y turísticos.

- La generación de un suelo urbanizable industrial.

- El impulso y favorecimiento de iniciativas y desarrollos residenciales turísticos con especiales condiciones de calidad (Sector UBP-5 «La Asomada»).

- La localización de áreas de reserva de Suelo No Urbanizable con posibilidad explícita de su reclasificación para el desarrollo urbanístico cuando se cumplan determinados requisitos formales, de proximidad, de conexión y viabilidad, de consolidación, de compensaciones.

- La creación de un régimen urbanístico excepcional para ubicaciones aisladas industriales que merezcan una regulación específica.

Establece una previsión expresa de reserva de viviendas de protección Pública dentro de los Sectores UBP-1 (14), UB-2 (62), UB-3 (52) y UB-8 (35), destinando a ello el 10% de la edificabilidad residencial de los referidos sectores

Cuarto.- Durante la tramitación del expediente se han formulado consultas o formalizado acuerdos, en particular con las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados, constando en el expediente lo siguiente:

- Trámite de Concierto Previo, previsto en el artículo 38.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), que fue evacuado por resolución del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de 18 de enero de 2002.

- Declaración de Impacto Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, emitida en fecha 29 de julio de 2004 en sentido aceptable con determinados condicionantes, que se complementa con sendos informes, de fechas 1 de diciembre de 2004 y 23 de marzo de 2005, en los que se da por subsanados alguno de los referidos condicionantes.

- Conselleria de Sanidad. Solicitado por el Servicio de Planificación, de 6 de junio de 2003, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para ello.

- Conselleria de Educación, con fecha 25 de julio de 2003, emite informe favorable.

- Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, último informe favorable con fecha 20 de junio de 2003.

- Conselleria de Infraestructuras y Transportes, Dirección General de Transportes, emite informe favorable de 16 de marzo de 2004, condicionado a la inclusión de un estudio de movilidad «a través de los ejes de red primaria de cada uno de los sectores con el núcleo urbano y entre ellos, incorporando carriles-bici y aceras lo suficientemente anchas e iluminadas».

Con fecha 11 de enero de 2005 se emite segundo informe que reitera lo anterior. Finalmente en fecha 7 de marzo de 2005, se emite tercer informe de carácter favorable al estudio de movilidad presentado.

- Conselleria competente en Comercio, emite informe en fecha 29 de julio de 2004, con relación a la propuesta de suelo comercial, con una serie de observaciones.

- Conselleria competente en Industria, informe favorable de fecha 28 de julio de 2003, con una serie de observaciones.

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Ferrocarriles, con fecha 18 de junio de 2004, emite informe manifestando su conformidad con relación a las previsiones del Plan General Municipal respecto de la línea ferroviaria de alta velocidad.

- Excma. Diputación Provincial de Alicante, informe favorable de 10 de diciembre de 2002 sobre carreteras y patrimonio por no afectar a sus intereses.

- Confederación Hidrográfica del Segura, Comisaría de Aguas, emite informe al concierto previo, con fecha 12 de julio de 2001, sin objeciones por no afectar al Dominio Público Hidráulico (cauces) ni al régimen de corrientes.

- Ministerio de Medio Ambiente, Mancomunidad de los canales del Taibilla, emite informe de 22 de enero de 2004, acerca del programa de desalación puesto en marcha que garantizará el suministro de agua potable para abastecimiento de poblaciones hasta la llegada de recursos procedentes del Trasvase del Ebro.

- Ayuntamiento de Bigastro, como municipio limítrofe, con fecha 10 de enero de 2003, emite informe de carácter favorable.

- Ayuntamientos de Benejuzar y Orihuela, como municipios limítrofes, solicitados informes por el Ayuntamiento con fecha 24 de octubre de 2002, sin que hasta la fecha conste su emisión y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

- División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, solicitado por el Servicio de Planificación con fecha 6 de junio de 2003, sin que hasta la fecha conste la emisión. Se considera de aplicación el informe de 30 de Septiembre de 2002, de carácter general para aplicar a los expedientes urbanísticos, «Informe en relación con los criterios seguidos en la tramitación de expedientes urbanísticos respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales» que son los siguientes:

«... se debería exigir al promotor del nuevo suelo urbano que antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre los sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la Entidad de Saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

Por último si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de Saneamiento.

Este informe se redacta a fin de que se tenga en cuenta en la tramitación de los expedientes que no hayan podido ser objeto de informe por parte de la División de Recursos Hidráulicos».

- Servicio de Ordenación Territorial de la Dirección General de Planificación, en fecha 12 de diciembre de 2003, emite informe respecto del Estudio de Inundabilidad del Plan General Municipal, requiriendo que sea complementado dicho estudio.

En fecha 10 de diciembre de 2004 se emite segundo informe en el que se requiere la subsanación de una serie de deficiencias.

En fecha 16 de marzo de 2005, se emite un tercer informe de carácter favorable con una serie de observaciones.

- Dirección General de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, emite informes con fechas 10 de diciembre de 2001 al concierto previo y 13 de noviembre y 9 de diciembre de 2002 al Plan General Municipal todos ellos conteniendo observaciones a subsanar. Presentada la oportuna documentación subsanatoria esta pendiente de emisión nuevo informe, por lo que se solicita en este acto al representante del Cultura para que, si lo tiene por conveniente, pueda manifestar su opinión.

El representante de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, en la Comisión Informativa de Urbanismo de 5 de abril de 2005, manifiesta que se ha emitido informe en sentido favorable.

Quinto.- Una porción al norte del término municipal está incluida en zona de riesgo 2 de inundación, según las determinaciones del Plan de Acción Territorial para la Prevención de Riesgo de Inundación (PATRICOVA), aprobado por acuerdo del 28 de enero del Consell de la Generalitat.

Sexto.- En la documentación presentada se hace referencia a la Serie de Cartografías Temáticas editadas por la COPUT y declaradas, por Orden del Hble. señor Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos y territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación puede considerarse correcta, conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y sus concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Segunda.- La documentación puede considerarse completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU y los 45 a 59 del RPCV. No obstante ello, el Ayuntamiento deberá remitir el pertinente texto refundido debidamente diligenciado con fecha de aprobación plenaria.

Tercera.- Las determinaciones, contenidas en la propuesta de planeamiento planteada, pueden considerarse básicamente correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definida por la LRAU e integrada por los cometidos enunciados el artículo 40 de la misma, existiendo no obstante las siguientes observaciones:

A. De la declaración de Impacto Ambiental:

- Los suelos Urbanizables UBP-4 «Las Vegas» y UBP-5 «Las Asomadas2» deberán suspenderse de la tramitación del Plan General y redelimitarse los mismos teniendo en consideración que parte de los suelos que ocupan están calificados en el Plan Forestal como Suelo Forestal, y deben ser clasificados como Suelo No Urbanizable de especial Protección, exigiéndose a este respecto, para su aprobación, una resolución complementaria del Director General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda de carácter favorable a la delimitación que propongan.

- Además de lo antedicho, y en relación al Sector UBP-5 «Las Asomadas» se contempla la posibilidad de realizar un campo de Golf. No obstante ello, en la documentación aportada no se justifica la autorización del Organismo de cuenca para uso recreativo. El agua destinada a tal uso, debe ser acreditada en todo caso mediante concesión administrativa dictada por el organismo de cuenca competente.

Por ello dicha actividad no puede ser autorizada debiendo recogerse dentro de la ficha de gestión del referido Sector como una posibilidad, a expensas de que en desarrollo del mismos se incorpore la justificación de agua de riego necesaria para su mantenimiento procedente de depuración de aguas residuales mediante la concesión de agua de riego que deberá obtener de la Confederación Hidrográfica del Segura, y, asimismo a la tramitación posterior del pertinente expediente de evaluación de Impacto ambiental establecido por la Ley 2/89, de fecha 3 de marzo de Impacto Ambiental, así como por su desarrollo Reglamentario.

- Dado que no se establece una regulación especifica del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, deberá recogerse expresamente en la Normativa Urbanística que la regulación del mismo vendrá establecida por lo que a este respecto establece el artículo 9 de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/1992.

B. Del Estudio de Inundabilidad:

1. Deberá incorporarse a la ficha de gestión del Sector UBIP-1 que en el desarrollo del mismo deberá verificarse los resultados del Estudio de Inundabilidad para frecuencias de inundación mas bajas (periodos de retorno entre 100 y 500 años).

2. En la ficha de gestión del sector Industrial UBI-2 deberá constar la obligación de situar sus espacios libres y zonas verdes justo a la rambla del derramador, en coherencia con lo establecido en el Plan de Acción territorial del Corredor del Segura y del artículo 30.1 del PATRICOVA.

3. En la ficha de gestión de cada uno de los suelos urbanizables afectados por el PATRICOVA (UBP-1, UBI-2 y UBIP-1), deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Inundabilidad, especialmente las relativas a la alineación de las edificaciones, a la ejecución de los viales del sector a determinadas rasante y a las condiciones generales de adecuación a las edificaciones que serán como mínimo las establecidas en los artículos 27 y 28 de la Normativa del PATRICOVA.

4. El Ayuntamiento, en coordinación con la Confederación Hidrográfica del Júcar deberá adoptar alguna de las soluciones propuestas para paliar los efectos de la desaparición del cauce de la rambla de las Azuelas (canal hasta el río que atraviesa el Sector UBIP-1 integrado en una zona verde o By-Pass hasta la rambla del derramador redimensionando el cauce actual en su tramo final).

C. Otras Observaciones:

1. Se establecen en la DEUT, criterios para permitir la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común, siendo así que en el propio plan se clasifica como Suelo No Urbanizable Común–DEUT, esto es susceptible de ser reclasificado, una superficie de 6.191.965, que supone aproximadamente el 50% del término Municipal, no estableciéndose limite cuantitativo alguno a la reclasificación de suelo. En este sentido, deberá incluirse a este respecto, como límite a la referida reclasificación que durante el periodo de vigencia del Plan General y, cumplidos el resto de los requisitos, podrá reclasificarse Suelo No Urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de las atribuidas a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como en cuanto a su uso predominante. Cualquier reclasificación por encima de ese porcentaje requerirá revisión del Plan general.

Todo ello sin perjuicio de las limitaciones de ocupación del suelo y de consumo de recursos que en su momento se puedan derivar a este respecto de la Ley de Ordenación del Territorio y su normativa de desarrollo.

2. Deberá modificarse el artículo 12 de las Normas Urbanísticas del Plan en cuanto al reconocimiento de la facultad de proceder a instar la reclasificación del referido suelo como urbanizable, dado que dicha circunstancia, con independencia de otras consideraciones no forma parte del estatuto jurídico subjetivo del propietario de Suelo No Urbanizable.

3. Si bien por aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 10/2004, de fecha 9 de diciembre, Reguladora del Suelo No Urbanizable, el presente instrumento de planeamiento puede tramitarse de conformidad con los preceptos de la Ley anterior, Ley 4/1992, se recomienda al Ayuntamiento que, por razones de interés general, seguridad jurídica y economía procedimental, adapte su normativa sobre el Suelo No Urbanizable a la Ley 10/2004 a los efectos

de evitar que, aprobado el Plan General, deba realizar un expediente de homologación de la normativa a los postulados de la misma tal y como prevé la Disposición Transitoria 1ª de la referida Ley, siendo así que, en todo caso, y en tanto ello no se produzca, será de aplicación la normativa transitoria que, a este respecto, establece la referida Ley 10/2004.

4. Si bien establece una previsión expresa de reserva de viviendas de protección pública dentro de los Sectores UBP-1, UB-2, UB-3 y UB-8, destinando a ello el 10% de la edificabilidad residencial de los referidos sectores, lo cierto es que el Ayuntamiento no ha realizado ningún estudio justificativo de la necesidad de Viviendas de Promoción Pública dentro del término Municipal, siendo así que, si bien ello no le es legalmente exigible por razón de la fecha en que el presente instrumento de planeamiento fue sometido a información pública, se considera necesario a efectos de su desarrollo, por lo que el Ayuntamiento deberá proceder a su elaboración con carácter previo al desarrollo del Plan General. Por otro lado, se deja constancia de que la previsión efectuada se entiende realizada sin perjuicio de la obligación de destinar, íntegramente, al patrimonio público de suelo correspondiente, el tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial, a la promoción de viviendas de protección pública.

5. Deberá incorporarse en todo caso a la ficha de gestión del Sector UBP-4 la obligación de, una vez delimitado y ordenado, ubicar en el mismo el correspondiente PQL, adecuado a las exigencias dimensionales y de calidad que establece el reglamento de planeamiento.

6. Finalmente, la programación de los sectores deberán asumir las condiciones de conexión a las infraestructuras de depuración y vertido que impone la División de Recursos Hidráulicos, lo que se incorporará a la ficha de gestión.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo.

Acuerda: suspender la tramitación de los Sectores UBP-4 y UBP-5, supeditando la aprobación del resto del Plan General del municipio de Jacarilla hasta que se subsanen las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera, habilitando al Iltmo. señor Director General de Planificación y Ordenación Territorial a los efectos previstos en el artículo 41 de la LRAU.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.»

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de Noviembre de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Expediente 53/05. Jacarilla.- Plan General (Sector UBP-5). (03/0667).

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes.

Primero.- Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2002, se sometió a información pública el Proyecto por periodo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4.359 de 18 de octubre de 2002 y en el diario La Verdad 17 de octubre del mismo año. Tras el pertinente periodo de exposición pública, se presentaron 102 alegaciones sobre las que obra informe en el expediente, que fueron resueltas por acuerdo plenario de 11 de febrero de 2002. El Plan General Municipal se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14 de abril de 2003.

Sometido el expediente a la consideración de la Comisión Territorial de Urbanismo, esta en su sesión de fecha 12 de abril de 2005 acordó:

«Suspender la tramitación de los Sectores UBP.4 y UBP-5 y Supeditar la aprobación del resto del Plan General de Jacarilla hasta tanto no se subsanen las deficiencias observadas en las anteriores consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.»

En lo referido a la suspensión de los sectores UBP-4 y UBP-5, ésta se fundamentaba en el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, emitida en fecha 29 de julio de 2004, entre cuyos condicionantes se establecía que:

«Los suelos Urbanizables UBP-4 «Las Vegas» y UBP-5 «Las Asomadas» deberán suspenderse de la tramitación del Plan General y redelimitarse los mismos teniendo en consideración que parte de los suelos que ocupan, están calificados en el plan Forestal como Suelo Forestal, y deben ser clasificados como Suelo No Urbanizables de especial Protección, exigiéndose a este respecto, para su aprobación, una resolución complementaria del Director General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Territorio y Vivienda de carácter favorable a la delimitación que propongan».

Posteriormente, con fecha 10 de febrero de 2006 y 20 de junio de 2006, el Ayuntamiento remite la pertinente documentación subsanatoria y de refundición, así como la petición de levantamiento de la suspensión del sector UBP-5, sobre la base de la nueva redelimitación que efectúa del mismo. No Obstante no acompaña nueva redelimitación del sector UBP-4.

Con fecha 18 de mayo de 2006, se dicta nueva resolución de la Directora General de Gestión del Medio Natural, en la que establece lo siguiente:

«A la vista del plano OE-1 «Clasificación del suelo y Estructura del territorio» de la documentación refundida de enero de 2006 del PGOU de Jacarilla, la documentación aportada al expediente en cuanto al sector UBP-5, se considera:

El condicionante primero impuesto en la Declaración de Impacto Ambiental, anteriormente citada se ha subsanado parcialmente en la nueva documentación remitida, en lo relativo a la redelimitación del suelo urbanizable UBP-5 y la clasificación como SNU de protección del suelo forestal colindante a este sector, conforme a la cartografía del Plan forestal».

Por lo que resuelve:

«Primero:

Aceptar la subsanación en el sentido anteriormente evaluada referida al Plan General de Ordenación urbana del término Municipal de Jacarilla (Alicante), promovido por el propio Ayuntamiento, siempre que el mismo se desarrolle acorde con lo establecido en la documentación presentada, debiéndose no obstante, dar cumplimiento a los demás condicionantes no subsanados de la Declaración de Impacto Ambiental formulada por el Director General de Gestión del medio Natural en fecha 29 de julio de 2004".

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación se considera correcta, conforme a lo preceptuado en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y sus concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Segunda.- La documentación se considera completa conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la LRAU y los 45 a 59 del RPCV.

Tercera.- Las determinaciones, contenidas en la propuesta de planeamiento planteada, pueden considerarse correctas en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definida por la LRAU e integrada por los cometidos enunciados el artículo 40 de la misma.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo.

Acuerda:

1º) Aprobar definitivamente el Sector UBP-5 del Plan General del municipio de Jacarilla, manteniéndose la suspensión sobre el sector UBP-4.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 65 del Decreto 133/2004, de 3 de Septiembre, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

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

Con fecha 21 de diciembre de 2006, la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, por sustitución de la Directora General de Ordenación del Territorio, dictó la siguiente resolución:

«Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 12 de abril de 2005, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 10 de febrero de 2006, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo:

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.»

ANEXO NORMATIVA.-

B.1 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. DEUT. (ARTÍCULO 17.1 LRAU; 6 Y 7 RP).

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación Estructural y pretenden exponer racionalmente los objetivos de la evolución urbana previstos en el Plan General, es decir, su modelo territorial. El presente documento, de carácter normativo, tiene como objetivo señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial del municipio de Jacarilla, de forma concreta y precisa, evitando sustanciarse en meras declaraciones o principios o postulados teóricos.

Pues bien, las DEUT tratan, por un lado, de dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, de establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al Plan General y vértebra su coherencia como sistema.

Las DEUT, por su propia naturaleza, de vocación de permanencia, no contienen regulaciones directas de uso y aprovechamiento del suelo, tampoco se integran de declaraciones teóricas, sino que se centran en la identificación de los aspectos más importantes del modelo territorial del Plan General de Jacarilla para posibilitar su interpretación y aplicación congruente.

1.- Suelo No Urbanizable de Protección (NUP).

Se prohíbe la realización de cualquier acto de edificación en esta clase de suelo. Su ubicación entre el margen derecho del río Segura, elemento natural definitorio de la estructura del municipio, y el norte del casco urbano le convierte en un área inapropiada para todo tipo de construcciones por el riesgo de inundación o crecida del Río Segura. El modelo de crecimiento de la ciudad establecido por el Plan orienta el ensanche del casco urbano, de conformidad con esta determinación, hacia el sur. Se preserva este tipo de suelo de cualquier acto de edificación.

2.-Ocupación de suelo con usos residenciales y turísticos.

El ensanche urbano y la identificación de unas áreas compatibles con el desarrollo de asentamientos turísticos de calidad constituyen los ejes esenciales de su modelo territorial.

Es objetivo del Plan crear suelo urbanizable (de ensanche) al objeto de garantizar la construcción de viviendas, en proporción adecuada a la demanda y con un nivel de dotaciones suficiente para asegurar la calidad de vida. También suelo para oferta turística en las proximidades del término de Orihuela, potenciando los valores naturales de su entorno.

3.- Generar Suelo urbanizable Industrial.

Es el caso de la actuación prevista en el limite del termino municipal con Bigastro, Sector UBI-2 «El Copo», con el que se trata de dar salida a las iniciativas industriales y favorecer el desarrollo industrial en el municipio, garantizando una oferta mínima en una zona bien comunicada. Se ajusta así la oferta del Término a las demandas con más posibilidades.

Por otro lado, se pretende definir claramente el modelo industrial del municipio, por lo se prevé como área de futuro desarrollo industrial la situada entre la carretera CV-920 de acceso al casco urbano y el limite del termino municipal de Bigastro, que da frente al Sector de suelo urbanizable de uso industrial «El Copo», por conexión y continuidad con el suelo industrial de Bigastro. Una vez programado el citado Sector («El Copo») y edificado en un 40% de su superficie, podrá ser objeto de programación para desarrollo industrial el suelo no urbanizable susceptible de cambio de clasificación (SNU DEUT) comprendido en dicha zona, todo ello sin perjuicio que la Administración acuerde anticipar su desarrollo por razones de necesidad o de interés publico.

4.-Impulsar y favorecer las iniciativas y desarrollos residenciales turísticos con especiales condiciones de calidad.

El presente Plan General acoge la iniciativa de promoción turística inmobiliaria propuesta para el Sector UBP-5 «La Asomada», cuyo desarrollo se considera preferente, al constituir una sólida propuesta susceptible de generar beneficios para la colectividad y acorde con el modelo territorial que se positiva en el Plan General.

Se pretende satisfacer la demanda de usos turístico-residenciales existente en el municipio dentro del marco legal, con criterios de racionalidad y en beneficio del interés general. Para el desarrollo de este sector el Plan General impone una serie de condiciones de desarrollo y programación en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión del sector, orientadas a la participación publica en las plusvalías que la clasificación puede generar (artículo 55.3 LRAU).

5.-Localizar áreas de reserva de Suelo No Urbanizable con posibilidad explícita de desarrollo urbanístico, DEUT.

Se pretende flexibilizar el Plan para que las necesidades de crecimiento de la población puedan desarrollarse de forma coherente y ordenada, así como atender a las posibles demandas de la forma más realista posible.

Por ello se ha previsto expresamente la posibilidad de programación del suelo No Urbanizable común, clave DEUT, que como se ha dicho podrá ser objeto de programación y desarrollo urbanístico, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1) Formales: las iniciativas de cambio de clasificación se promoverán mediante Plan Parcial de Mejora, acompañado de Estudio de Impacto Ambiental (arts. 28.1.D LRAU y 85 RP), y estarán condicionadas a la declaración de impacto ambiental favorable. Será necesaria la programación simultanea de la actuación conforme a las determinaciones legales establecidas en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y en el Reglamento 1396/1998 de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2) Principio de proximidad: Tendrán preferencia aquellas propuestas que atiendan a criterios de proximidad física y funcional a la red primaria del Plan General, localizadas principalmente en la zona anexa al ensanche del casco urbano (UB-2, UB-3 y UB-8) o al suroeste del municipio (UB-6).

3) Conexión y viabilidad: el Sector propuesto se apoyará o conectará con la red primaria prevista en el Plan General, justificando la propuesta las posibilidades de gestión y ejecución de dicha conexión, asumiendo su coste integro.

4) Consolidación: será necesario para el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable, el desarrollo y consolidación, con carácter previo, del 50% de los suelos urbanizables propuestos en el Plan General.

5) Compensaciones: las propuestas contemplarán las medidas compensatorias establecidas en los artículos 55.5 LRAU y 77 RP, fundamentalmente las relativas a la participación municipal en las plusvalías que se generen y atenderán esencialmente a la dotación de servicios y capacidad de ciudad para Jacarilla. Como mínimo las nuevas propuestas asumirán cargas urbanísticas similares a las que soportan los nuevos sectores de suelo urbanizable resultantes del presente Plan General.

6) Limite cuantitativo a la reclasificación de suelo: Como limite a la referida clasificación de suelo no Urbanizable común susceptible de cambio de clasificación durante el periodo de vigencia del Plan General, y cumplidos el resto de los requisitos, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de las atribuidas a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como en cuanto a su uso predominante. Cualquier reclasificación por encima de ese porcentaje requerirá revisión del Plan General. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones de ocupación del suelo y de consumo de recursos que en su momento se puedan derivar a este respecto de la Ley de Ordenación del Territorio y su normativa de desarrollo.

6.-Crear un régimen urbanístico excepcional para ubicaciones aisladas industriales que por sus características singulares merezcan una regulación especifica.

Se trata de evitar que determinadas industrias aisladas de especiales características situadas en suelo urbano y urbanizable queden en régimen de fuera de ordenación, previéndose para ello un régimen peculiar en las Normas Urbanísticas (articulo 66 NNUU).

NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. TÍTULO I

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1.1. CAPÍTULO I.1. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran por cuatro títulos: I Ordenación estructural; II Ordenación Pormenorizada; III Condiciones de Programación, y IV, Régimen transitorio, y regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Jacarilla, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General, los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, y los que se aprueben en su desarrollo, siendo de aplicación a la totalidad del término municipal de Jacarilla y a ellas se sujetará la actividad urbanística en el mismo.

Artículo 2 Carácter.

Los Títulos I, III y IV de las presentes Normas constituyen ordenación estructural del Plan General de Jacarilla. El Título II constituye ordenación pormenorizada del Plan General de Jacarilla.

Artículo 3. Vigencia.

1.- La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículo 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 L.S.N.U., y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

2.- La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

3.- Modificaciones de este Plan General son las variaciones en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior. Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o P.P., cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General, siendo su aprobación definitiva, por tanto, competencia exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Jacarilla.

Artículo 4. Interpretación.

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Nor-mas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2.- La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Jacarilla. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3.- En cualquier caso y para todas las superficies que figuran en este Plan General se admitirá una variación de un más o menos 2,5 %.

Artículo 5. Efectos.

1.- La vigencia de este Plan produce, a partir de su entrada en vigor, que habrá de ser a los quince días de su publicación, según la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, los efectos en los artículo 132, 133, 134.1 y 135.1 del T.R.L.S., ambos inclusive, y los complementarios especificados en el artículo 58 L.R.A.U..

2.- Edificaciones preexistentes:

a) A los efectos del artículo 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentran en las situaciones siguientes:

a.1) Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

a.2) Las que están destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

a.3) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto ésta no se apruebe.

a.4) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación sustantivo por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.

b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y especificas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

c) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

c.1) Las de Conservación y Mantenimiento.

c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación, valía o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato publico y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

3. La aprobación del presente documento implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando sus disposiciones sean aplicables directamente. En otro caso, esta declaración será efectiva con la aprobación del correspondiente Programa.

2.1.2.- CAPÍTULO I.2.

RÉGIMEN DEL SUELO. DETERMINACIONES.

Artículo 6. Clasificación de suelo.

1.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:

a) Suelo Urbano: Constituido por aquellos terrenos ya incluidos en esa categoría en Normas subsidiarias y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo mediante PRI en los ámbitos que así se delimiten o mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el artículo 6 L.R.A.U. y artículos 10 y 104 de su Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo Urbanizable: constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el artículo 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el artículo 10 L.R.A.U., y artículo 11 de su Reglamento de Planeamiento.

c) Suelo no Urbanizable: constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales (artículo 9 Ley 6/98).

Sección I.2.A. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Artículo 7. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística. Claves de suelo urbano y suelo urbanizable.

a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores con ordenación pormenorizada fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I. o P.P.

b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de la Ordenación Estructural de la zona correspondiente o al artículo 20 L.R.A U., justificadamente.

c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.

d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.

e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.

f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos.

g) La edificación de la red primaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las entorno y zona de ordenación donde se ubican.

i) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

j) La clave asignada a los sectores de suelo urbano es la clave U, seguida el número del Sector correspondiente. Para el Suelo Urbano Industrial la clave es UI. Existen 3 sectores de suelo urbano en el Plan General, que se corresponden a los siguientes:

U-1 Jacarilla.- Casco urbano de Jacarilla.

U-2 Vistabella.- Urbano Vistabella.

UI Jacarilla.-Suelo Urbano Industrial.

k) La clave asignada al suelo urbanizable es la clave UB (residencial) y UBI (Industrial). Se distingue entre el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada (UBP; UBIP) del que no dispone de ordenación pormenorizada (UB; UBI). Son los sectores siguientes:

Sectores con ordenación pormenorizada:

UBP-1 Jacarilla 1.- Constituye un Sector de ensanche del Casco Urbano en su parte Norte, se trata de una Unidad de Ejecución discontinua. Su uso global es residencial y forma el área de reparto número 1, junto a la Red Primaria Parque Publico adscrita.

UBP-4 Las Vegas.- Se corresponde con el Sector I Las Vegas, de suelo apto para urbanizar (SAU) de las Normas Subsidiarias. Su uso global es residencial y forma el área de reparto número 4. Este sector queda en suspenso según D.I.A. de 29.07.04 hasta su redelimitación y exclusión de suelo forestal.

UBP-5 La Asomada.- Constituye un Sector turístico residencial, sito al Este del municipio lindando con Orihuela. Forma el A.R. número 5 junto a la red estructural de dotaciones adscritas para su desarrollo.

UBIP-1 Jacarilla- Se corresponde con el Sector IV Polígono Industrial de las Normas Subsidiarias de Jacarilla. Forma el A.R. número 10.

Los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada son los siguientes:

UB-2 Jacarilla 2.- Sector de uso residencial junto al casco urbano I, sector de ensanche Casco Urbano. Forma el área de reparto Nº 2.

UB-3 Jacarilla 3.- Sector de uso residencial junto al casco urbano I, sector de ensanche del Casco Urbano. Forma el área de reparto número 3.

UB 6 Vistabella A.- Corresponde a la parte Norte del antiguo Sector de Suelo Apto para Urbanizar «Vistabella» de las Normas Subsidiarias que forma el área de reparto Nº 6, junto a la Red Primaria Parque Publico adscrita.

UB-7 Bellavista.- Corresponde al antiguo Sector de Suelo Apto para Urbanizar (SAU) III «Bellavista» de las Normas Subsidiarias, de uso global residencial, que constituye el área de reparto número 7, junto a la Red Primaria Parque Publico adscrita.

UB-8 Jacarilla 8.- Sector de uso residencial de ensanche. Forma el área de reparto número 8.

UB-9 Vistabella B.- Corresponde a la parte Sur del antiguo SAU «Vistabella» de las Normas Subsidiarias de uso residencial y que forma el área de reparto número 9, junto a la Red Primaria Parque Publico adscrita.

UBI-2 El Copo.- Sector de uso Industrial lindante con el municipio de Bigastro. Constituye el área de reparto número 11.

Artículo 8. Condiciones de ordenación estructural de las Zonas de Ordenación urbanística.

Serán las recogidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana, conforme a lo previsto por el artículo 53.B) del Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana.

Artículo 9. Áreas de reparto en suelo urbano.

En suelo urbano se señalan dos áreas de reparto coincidentes con las Unidades de Ejecución de reforma interior del Suelo Urbano-2 Vistabella.

AR-12.-que coincide con la Unidad de Ejecución 2 del suelo urbano-2 Vistabella.

AR-13.- que coincide con la Unidad de Ejecución 3 del suelo urbano-2 Vistabella.

Artículo 10. Áreas de reparto en suelo urbanizable.

1.- Se prevé, para el todo el suelo urbanizable definido en el Plan General, su división en Áreas de Reparto de conformidad con lo establecido en los artículos 61 y 62 de la LRAU.

2.- Como regla general, se ha delimitado un área por Sector. En el Sector UBP-5 cuya clasificación de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada resulta del presente Plan General, el área de reparto incluye además el suelo dotacional publico pendiente de obtener del casco urbano en la proporción correspondiente.

3.- Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable son las siguientes:

| A.R. | SECTOR | APROVECHAMIENTO TIPO | USO |
|---|---|---|---|
| A.R.-1 | UBP-1 Y PQL ADSCRITO | 0,2850 | RESIDENCIAL |
| A.R.-2 | UB-2 | 0,30 | RESIDENCIAL |
| A.R.-3 | UB-3 | 0,30 | RESIDENCIAL |
| A.R.-4 | UBP-4(X) | 0,15 | RESIDENCIAL |
| A.R.-5 | UBP-5 Y RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES ADSCRITA | 0,220 | RESIDENCIAL |
| A.R.-6 | UB-6 Y PQL ADSCRITO | 0,1945 | RESIDENCIAL |
| A.R.-7 | UB-7 Y PQL ADSCRITO | 0,2405 | RESIDENCIAL |
| A.R.-8 | UB-8 | 0,30 | RESIDENCIAL |
| A.R.-9 | UB-9 Y PQL ADSCRITO | 0,1945 | RESIDENCIAL |
| A.R.-10 | UBIP-1 | 0,70 | INDUSTRIAL |
| A.R.-11 | UBI-2 | 0,70 | INDUSTRIAL |

(*)En suspenso según Acuerdo de la CTU de fecha 12.04.05, hasta su redelimitación y exclusión de suelo forestal (D.I.A. de 29.07.04)

SECCIÓN I.2.B. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11. Definición, finalidad y tipos.

1.- El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General o en Planes territoriales, como áreas que deben ser destinadas a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en el residen o por la presencia de riesgos naturales, ya sea por ser inadecuados para su desarrollo urbano.

2.- Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable común.

b) Suelo no urbanizable protegido.

3.- También se ha previsto dentro del suelo no urbanizable común la delimitación de una zona de suelo no urbanizable (DEUT) susceptible de cambio de clasificación, transformando dicho suelo a urbanizable siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el titulo III de estas Normas.

Artículo 12. Facultades y deberes.

Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable tendrán los derechos y deberes siguientes:

1.- Derechos:

a. Tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes, el planeamiento territorial y el presente Plan General.

b. Emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales. En todo caso los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

c. Excepcionalmente y mediante los procedimientos y en los términos establecidos en la Ley 10/2.004, del Suelo No urbanizable, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y el subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior que se legitimen o atribuyan expresamente por este Plan General.

2.- Deberes:

a. Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

b. Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

c. Cumplir los planes o normas establecidas por las consellerias competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

d. Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.

e. Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizados por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

f. Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

g. Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en esta Ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

h. No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

Artículo 13. Régimen urbanístico.

1.- El Suelo No Urbanizable deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes con su naturaleza rustica o, en el supuesto del no urbanizable común, también a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la Ley 10/04 del Suelo No Urbanizable.

2.- Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en el Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Estos descubrimientos deberán ser puestos en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Jacarilla.

Artículo 14. Vías rurales.

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General, o en el correspondiente Plan Especial. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal.

Artículo 15. Vías Pecuarias.

1. Se identifican en el término municipal dos vías pecuarias: La Vereda de Fuente Amarga, con una longitud de 1.900m, y la Colada de cuatro caminos a Benejúzar, de 2.350m. La anchura legal fijada a estas vías pecuarias es de 15 metros para la Vereda de Fuente Amarga y de 10 metros para la Colada de Cuatro Caminos a Benejúzar.

2. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

3. Usos complementarios. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 L 13/1995. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

Artículo 16. Parcelaciones de fincas o terrenos.

1.- En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

2.- Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística.

En ningún caso, podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

3.- Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar.

Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta Ley.

En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

4.- En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a. Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b. Que de lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta Ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones, sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

5.- Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.

6.- Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación de la legislación urbanística.

7.- Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de esta Ley.

8.- Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del suelo no urbanizable

Artículo 17. Determinaciones especificas en suelo no urbanizable protegido

1.- Suelo no urbanizable protegido forestal.

1.1. Definición: Bajo la calificación de SNU Protegido Forestal, clave NUP, se incluyen los terrenos de suelo no urbanizable incluidos en la cartografía del Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana.(D. 106/2004).

1.2. Usos: Los terrenos de las áreas forestales no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza forestal o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea que se quiere proteger. Se prohíben las edificaciones con excepción de las que exija la explotación forestal, según su especial legislación.

1.3. Aprovechamiento de los productos forestales. Los aprovechamientos de los productos forestales se realizarán dentro de los límites que permiten los intereses de su conservación y mejora, de acuerdo con lo previsto en la legislación especial sobre la materia. En ningún caso se permitirá en las áreas forestales la apertura de vías distintas de las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

2.- Suelo no urbanizable protegido Inundable.

2.1. Definición. Bajo la calificación de SNU Protegido Inundable, clave NUP, se incluyen los terrenos de suelo no urbanizable incluidos en la cartografía del PATRICOVA como zona de riesgo de inundación 2 y que no han sido excluidos en el Estudio de Inundabilidad del Plan General.

2.2. Usos. El suelo no urbanizable protegido Inundable no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable. Este suelo no podrá ser edificadas, siendo tan solo utilizables, en su caso, en función de los usos agrícolas. Se prohíbe expresamente su utilización como vertederos incontrolados. Se prohíben expresamente de conformidad con el articulo 22.2 del PATRICOVA los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; industrias calificadas o con riesgo químico; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos; equipamientos estratégicos como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios y pabellones deportivos cubiertos; infraestructuras puntuales estratégicas como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía.

3.- Podrán redactarse planes especiales, en coordinación con la legislación o planeamiento sectorial determinantes de su protección específica, que establezcan normas de utilización, conservación y aprovechamiento que garanticen la consecución de los fines determinantes de dicha protección. En particular, incluirán, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir, así como las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora.

4.- En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

Artículo 18.- Determinaciones especificas en suelo no urbanizable común.

1.-zonificación: La práctica totalidad del suelo no urbanizable común, a excepción de reservas de suelo para infraestructuras, se ha incluido en la zona denominada de «suelo no urbanizable susceptible de cambio de clasificación (DEUT)», que permite su transformación a urbanizable siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el titulo III de estas Normas

2.- Los usos y aprovechamientos correspondientes a esta zona serán los propios del suelo no urbanizable, esto es, agropecuarios, forestales, cinegéticos o aquellos sometidos al régimen general de las obras publicas De acuerdo con las estrategias sectoriales de la Generalitat, podrán autorizarse actividades sujetas a declaración de interés comunitario en los términos previstos en la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

Artículo 19.- Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal.

1.- Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común consistentes en construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, vivienda asilada y familiar y vivienda rural vinculada a explotación agrícola, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2.-Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido consistentes en instalaciones, construcciones y obras necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento y cuidado y restauración de los recursos naturales, así como para la minoración de los riegos que motivaron su especial protección, serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio.

Artículo 20.- Vivienda aislada y familiar.

1.- Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda aislada y familiar, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m² por vivienda, como norma general.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

c) Separación mínima de 50 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 10 metros.

d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 10 metros.

e) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

f) Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar

g) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

h) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente.

Artículo 21.- Construcciones e Instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

1.- Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita la autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

2.-Se requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, informe de la consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal

3.- Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantener su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.

Artículo 22.- Actividades que precisan Declaración de interés comunitario.

1.- La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, para la autorización de las actividades consistentes en explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable, así como para la implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, en los términos regulados en los artículos siguientes.

2.-Los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial o Plan Especial, no requerirán su posterior declaración de interés comunitario sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

3.- Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de Interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

4.- El régimen de la declaración de de interés comunitario, canon de uso y aprovechamiento, plazo de vigencia de la Declaración, documentación a presentar y procedimiento a seguir será el establecido en los artículos 33 a 39 de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

Artículo 23.- Condiciones de implantación de las actividades de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.

1.- La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario en los términos previstos en la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable.

2.- No será necesaria la declaración de interés comunitario en las instalaciones generadoras de energía renovable, si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en suelo no urbanizable.

3.- Todas estas instalaciones, para su implantación, estarán sometidas a la declaración de impacto ambiental de su actividad, del suelo y de los terrenos inmediatos a la explotación y deberán incluir medidas de minimización de los impactos y la restauración ambiental y paisajística posterior al cese de la explotación.

Artículo 24. Condiciones para la implantación de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

1.-La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en la Ley 10/04, del Suelo No Urbanizable. Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

2.- Será preferente el vertido y depuración mediante acometida a red pública, debiendo correr los costes por cuenta del promotor de la actividad incluso las ampliaciones que fueran necesarias. En cualquier caso será exigible la preceptiva autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.

Artículo 25.- Condiciones de implantación de las actividades industriales y productivas.

1.- Las construcciones destinadas a actividades industriales o productivas a que se refiere este artículo, deberán de ser de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

2.- Solo podrán tramitarse para la implantación de las siguientes actividades:

a. Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

b. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo.

c. Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.

3.- Las ampliaciones o reformas de las actividades industriales existentes, a la entrada en vigor de la Ley 4/1992, de 5 de junio, y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable que mantienen su actividad a la entrada en vigor de esta Ley y no se ajusten a lo dispuesto en ella, podrán autorizarse, mediante el procedimiento de declaración de interés comunitario, siempre que se cumplan las circunstancias y condiciones siguientes:

a. La no procedencia de adoptar respecto de ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie que se encuentre ya construida. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario, incluso las otorgadas al amparo de la legislación que la presente Ley deroga.

En cualquier caso, para el otorgamiento de la autorización de estas obras de ampliación, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

Artículo 26.- Condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios.

1.- La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, requerirá su declaración de interés comunitario y, la consecuente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2.- Sólo podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

a. Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

1. La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje.

2. La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio cultural.

b. Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionados con las características del entorno natural y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio rural.

c. Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

d. Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

e. Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.

f. Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 10/04.

g. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

3.- Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima de 0,5 hectáreas.
- Altura máxima de dos plantas y diez metros.

- Ocupación por las edificaciones del 20% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda aislada y familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:
- Parcela mínima de 0,5 hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 20% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda aislada y familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:
- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:
- Mismas condiciones exigidas para vivienda aislada y familiar.

E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:
- Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda aislada y familiar.

F) Depósitos:
- Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán, por lo señalado en la letra G.

G) Redes de suministros y comunicaciones:
- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 27.- Cerramientos.

1.- Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 150 cm. de altura.

2.- En los lindes con camino público el cerramiento se separará al menos 5 metros desde el eje del camino, si este pertenece a la red básica de caminos y 3 metros desde el eje si el mismo esta incluido en la red genérica de caminos.

2.1.3.- CAPÍTULO I.3.

NORMATIVA SOBRE USOS DEL SUELO.

2.1.3.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 28. Definición de los usos.

1.- Usos Primarios: Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

2.-Usos Secundarios: Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, separación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

a) Industria extractiva: Corresponde a las operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.

b) Transformación manufacturera: O producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la 1a función principal.

c) Almacenaje: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte

d) Talleres de reparación: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.

e) Talleres artesanos: Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.

f) Estaciones de servicio: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

3.- Garaje aparcamiento: Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

4.- Usos Residenciales: Son los derivados del alojamiento permanente a las personas.

5.- Usos Terciarios: Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

a) hostelería: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

b) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.

c) oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de Información, bien a las empresas o a los particulares.

d) De relación: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.

6.- Usos Dotacionales: El uso dotacional son los destinados a prever a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructurales

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 58.4 L.R.A.U.

Artículo 29. Clasificación general de las actividades.

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican. En todo caso, no se trata de una lista cerrada, sino que se admite expresamente la complementariedad con otras enumeraciones análogas. Específicamente, respecto a los listados identificativos de actividades fiscales, a los que se acudirá, según criterio se semejanza, en caso de duda.

- Usos primarios:
1). -Caza y pesca.
2).-Producción ganadera.
3).-Producción agrícola.-
4).- Servicios agrícolas y ganaderos.
5).- Parques naturales, parajes.
- Usos industriales:
1).- Industria extractiva.
2).- Transformación manufacturera.
3).-Almacenes.
4).- Talleres de reparación.
5).-Talleres artesanos.
6).- Estaciones de servicio.
- Garaje aparcamiento:
1).- Garaje aparcamiento.
- Usos residenciales:
1).-Viviendas unifamiliares aisladas.
2).- Viviendas agrupadas pareadas o adosadas.
3).- Viviendas plurifamiliares.
- Usos terciarios:
Hostelería:
1).- Salas de fiestas con cocina.
2).- Salas de fiestas sin cocina.
3).- cafés, teatro, concierto y cantantes.
4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.
6).- Pubs.
7).- Hospedaje.
8).- Camping.
Comercial:
1).-Por sus dimensiones:
- Pequeño comercio. Superficie de venta inferior a 600 m².
- Gran Superficie. Superficie de venta igual o superior a 600 m² (Individual o colectiva)

- Gran Superficie Tipo A: entre 600 y 2.500 m² de superficie de venta.

- Gran Superficie Tipo B: igual o superior a 2.500 m² de superficie de venta.

Tipo A1/ B1; Dedicada a alimentación o al comercio polivalente.

Tipo A2/ B2: Especializada en bienes ocasionales.

2).- Por su formato:

- Establecimientos individuales o independientes, sea cual sea su superficie.

- Establecimientos colectivos o Complejos Comerciales: dos o más locales que comparten elementos comunes.

Tipo A: Establecimiento colectivo o Complejo Comercial inferior a 2.500 m².

Tipo B: Establecimiento colectivo o Complejo Comercial igual o superior a 2.500 m².

Oficinas:

1).- Bancos, oficinas al público.

2).- Servicios privados.

De relación:

1).- Salas de bingo.

2).- Salones recreativos.

3).- Cines y teatros.

Usos dotacionales:

Zonas verdes:

1).- Parques urbanos. -

2).- Jardines.

3).- áreas peatonales.

Equipamiento deportivo-recreatlvo:

1).- Pabellones deportivos.

2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.

3).- Piscina.

4).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.

5).- Polideportivos.

6).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.

- Equipamiento educativo-cultural:

1).- Educación escolar.

2).- Educación superior.

3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.

4).- Pabellones, fériales.

5).- Parque de atracciones y ferias

6).- Religioso.

- Equipamiento asistencial

1).- Hospitales y clínicas.

2).- Asistencia social

- Servicios administrativos

1).- Oficinas administrativas

2).- Mercados Municipales.

3).- Almacenes municipales, mataderos.

4).- Servicios de seguridad.

- Servicios urbanos infraestructuras:

1).-Viario

2).-Aparcamiento.

3).- Agua, energía, gas, teléfonos.

4).- Cementerios. -

5).-Vertederos

Artículo 30. Situaciones de los usos.

Se definen las siguientes situaciones:

a.- En parcela exclusiva.

b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).

c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.

d.- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.

e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.

f.- En planta sótano.

Artículo 31. Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1.- De superficie mayor de 2.500 metros cuadrados.

2.-De superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 metros cuadrados.

3.- De superficie comprendida entre 600 y 1.200 metros cuadrados.

4.- De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados.

5.- De superficie comprendida entre 300 y 100 metros cuadrados

6.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).

La capacidad se establece conforme a lo previsto en la C.P.I.

Artículo 32. Condiciones de diseño de las actividades.

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 33. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1.- Titularidad: el suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública. Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio para servicio de los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado como equipamiento. La autorización comportará la presentación de un proyecto que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: los previstos por los planos de ordena-ción con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

3. Condiciones de edificación: Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.

c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o artículo -20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Artículo 34. Condiciones generales de las zonas verdes.

1.- Comprende el suelo que se destine a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, atracción y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.

b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m² techo/m² suelo a la superficie ocupable.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura adecuada funcionalidad.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

2.1.4. Capítulo I.4. Régimen de protección de servidumbres y dominio público

Artículo 35. Condiciones de la red viaria.

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable suministro eléctrico, etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal, y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas, en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño, -y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización y, finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrá las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la tipografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el articulo 1 del Reglamento de Disciplina urbanística sin perjuicio de otras intervenciones administrativas a previa licencia municipal.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenarla retirada de carteles que perjudi-quen la contemplación del paisaje o alteren su Armonía. Cuan-do la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá Ordenarse su retirada, una vez recovada la licencia municipal.

Artículo 36. Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.

1.- Definición: Son los suelos destinados a, acoger las infraestructuras de los Servicios Técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

2.- Condiciones de edificación y uso:

a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos Técnicos específicos.

Artículo 37. Régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales en materia de carreteras y vías pecuarias

1.- Toda actuación a desarrollar en terrenos, cualquiera que sea su clasificación, contiguos a carreteras quedará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación estatal y autonómica en materia de carreteras.

2.- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

3.- En la zona de servidumbre de las carreteras estatales no podrán realizarse obras ni se permitirá más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4. Para ejecutar en la zona de afección de una carretera estatal cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En las construcciones e instalaciones ya existentes en dicha zona podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

5. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

6. Dentro de la línea límite de edificación establecida en la legislación estatal de carreteras queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

7. En las zonas de protección prevenida en la legislación autonómica de carreteras no se podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones ya existentes, que tendrán la consideración de fuera de ordenación, podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción. Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad de la vía.

Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las preceptivas autorizaciones

8.- Queda prohibido en todas las zonas de reserva previstas en la legislación autonómica las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

9. Fuera de los tramos urbanos de las vías públicas que integran el sistema viario de la Comunidad Valenciana queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

Artículo 38. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de aguas.

1.- En la red de regadío tradicional se observarán las limitaciones, afecciones y servidumbres que resultan de los usos y costumbres que rigen el Juzgado Privativo de Aguas de Orihuela.

2.- En los terrenos, conducciones e instalaciones propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla se observará régimen específico de limitaciones y afecciones contenido en las Ordenanzas de policía de dicha Mancomunidad.

3.- De conformidad con lo establecido en el articulo 6 de la Ley de Aguas, y a pesar de no estar grafiada en el plano de afecciones, se establece una zona de servidumbre para uso publico de 5 metros de anchura.

Artículo 39. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de red eléctrica.

1.- La servidumbre de paso aéreo y subterráneo de energía eléctrica, el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma se ajustará a lo prevenido en la legislación espacial en materia de instalaciones eléctricas.

2.1.5.- CAPÍTULO I.5.

ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA.

Artículo 40. Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.

1.- Es pretensión de este apartado la identificación de los elementos integrantes de la ordenación estructural del término, con especial incidencia en el casco urbano consolidado. Se trata de decir cuales son los elementos que integran la red primaria del término, denominándolos. Se corresponde con la identificación gráfica que recogen los planos de ordenación OE-2A, 2B, 2C y 2D.

2.- Conforme a lo previsto en la L.R.A.U. y su Reglamento de planeamiento, podemos distinguir ente suelo dotacional público No Viario y Viario.

El suelo dotacional público No Viario, comprende Zonas Verdes (ZV) Y Equipamientos (EQ).

Entre las Zonas Verdes (ZV), se distingue entre Parque (QL), Jardin (JL) y Áreas de Juego (AL).

Los Equipamientos pueden ser:

Educativo-cultural (ED).

Deportivo-recreativo (RD)

Asistencial (TD)

Infraestructuras- servicios urbanos (ID)

Administrativo-institucional (AD)

Equipamientos varios(que pueden ser TD e ID).

3.- Las dotaciones públicas No Viarias son:

- Zonas Verdes (ZV).

Parques: (PQL)

PQL 1 (UBP-5 Asomada)

Jardines: (PJL)

PJL1.casco urbano

PJL2. Casco urbano

PJL3. Casco Urbano

PJL4. Casco Urbano

PJL5.Casco urbano Jacarilla

PJL6. Casco urbano Jacarilla

PJL7 Casco urbano Jacarilla (Palacio)

PJL8 Casco urbano Jacarilla

PJL9. U.B-2 Jacarilla

PJL10 U.B-3 Jacarilla

PJL11.Las Vegas

PJL12.Las Vegas

PJL13 Vistabella A

PJL14.Bellavista

PJL15. Urbano –2 Vistabella

PJL-16 Jacarilla 8

PJL-17 Casco Urbano

PJL-18 Vistabella B

Áreas de juego: (PAL).

PAL1

PAL2

- EQUIPAMIENTOS (EQ).

Educativo-cultural (ED) (PED):

PED1 Colegio Público Virgen de Belén

PED2 Centro social de la tercera edad.

PED3 Escuela familiar agraria

Deportivo-recreativo (RD) (PRD).

(PRD1).- Polideportivo integrado por canchas de futbito, pista de tenis y piscina con zona de ocio.

(PRD2).- Antiguo campo de fútbol.

Asistencial (TD) (PTD).

Jacarilla cuenta con un ambulatorio - casa del médico, al margen derecho de la carretera CV920, en dirección a Bigastro.

Infraestructuras-servicios urbanos (ID) (PID).

PID1. Depósito Agua potable

PID2. Depósito Agua potable

PID3. Depuradora aguas residuales

PID4. Cementerio y ampliaciones

PID5. Depuradora agua potable

PID6. Depuradora de aguas residuales

Administrativo-institucional (AD) (PAD).

Ayuntamiento,

Casa cuartel de la Guardia Civil.

Iglesia

Palacio Marqués Fontalba.

4.- En la Red Primaria Viaria podemos diferenciar, inicialmente, entre los elementos que ya existen y constituyen la ordenación estructural del término, y los que se prevé por el presente documento que se construyan, con este carácter por su futura relevancia:

Existentes.

CV-920

CV-95

CV-950

Camino Pelegrin

Previstas por el Plan General.

Enlace o variante que comunica con la carretera de los Montesinos.

Red viaria alternativa a la Cuesta Pelegrin de enlace a los nuevos Sectores y al Suelo urbano-2.

2.2. TÍTULO II

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO II.1.

2.2.1.- TIPOLOGÍAS. EDIFICABILIDAD.

ORDENACIÓN DE VOLUMENES.

ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS. NORMAS DE URBANIZACIÓN EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO.

Artículo 41. Disposiciones generales.

1.- El Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano, mediante su subdivisión en zonas de ordenación, en función del uso y tipología homogénea.

2.- Asimismo ordena pormenorizadamente el suelo urbanizable de ejecución más inmediato, por estar parcialmente ordenado o considerar prioritario su desarrollo, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad y la densidad de viviendas.

3.- Delimita las áreas de reparto, determinando su aprovechamiento tipo, así como las unidades de ejecución donde éstas sean precisas para la transformación de los terrenos en solares, incorporándolos al proceso urbanizador.

4.- El Plan General No establece ninguna de las zonas de ordenación desarrolladas, también llamadas Zonas Tipo (artículo 82 Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, en adelante RZOU), al no cumplir los parámetros tipológicos establecidos para las mismas, si bien si delimita Zonas de ordenación urbanística (artículo 80 RZOU).

5.- Las características morfológicas y ornamentales de las edificaciones se regulan en las Ordenanzas Municipales de la edificación. Mediante ellas se completan los parámetros definitorios de las mismas.

2.2.1.1.- Sección II.1.A. Suelo Urbano.

Artículo 42. Zonas de ordenación u ordenanza.

1.- En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de la edificación y usos dominantes, se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona de Ordenanza 1: Núcleo urbano
- Zona de Ordenanza 2: Industrial
- Zona de Ordenanza 3: Tolerancia industrial

2.- Para cada zona se concreta el uso característico, los usos compatibles y los usos prohibidos.

3.- Se define la edificabilidad de cada zona mediante un coeficiente de edificabilidad o la limitación de la altura edificable y de la ocupación superficial, de acuerdo con la tipología edificatoria de cada zona.

Artículo 43. Cálculo de la edificabilidad.

1.- Cuando no se indique en esta Normativa expresamente la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura y número de plantas máximo, o bien del fondo edificable y la altura máxima que establezca el Plan.

2.- La altura edificable en cada zona es la expresada en los planos de ordenación pormenorizada.

Núcleo Urbano U-1 (Zona Ordenanza 1)

Artículo 44. Definición y tipo de ordenación.

1.- La zona de Ordenanza 1 corresponde al ámbito del casco urbano tradicional.

2.-La zona de ordenación para el núcleo urbano es la de residencial manzana compacta, conservando las características de la edificación actual, muy especialmente las alineaciones existentes.

Artículo 45. Condiciones de la edificación.

1.- Altura reguladora y número de plantas viene definido en función de los anchos de calle:

Ancho de calle /< 6 m = 1 planta.

6 m < Ancho de calle < 10 m = 2 plantas.

Ancho de calle > 10 m = 3 plantas

2.-Fachada mínima.

Será de 6 m., excepto para edificaciones unifamiliares en las que se admite la edificación en solares de fachada no inferior a 4,80 m. En aquellos solares situados entre edificaciones existentes o en aquellos en los que resulte imposible una regularización con los solares colindantes, se admitirá como fachada mínima lo que realmente tenga el solar objeto de edificación.

3.- Cuerpos y elementos salientes.

Se admiten balcones en calles de ancho mayor a 6 metros sobresaliendo como máximo 1/10 del ancho de la calle sin sobrepasar el ancho de la acera, menos 20 centímetros. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

Artículo 46. Condiciones de uso.

1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

Uso característico:

Residencial tanto unitario como múltiple.

- Usos compatibles:

Dotacional

Terciario

Aparcamientos privados

- Usos prohibidos: Industrial

Urbano Industrial (UI). (Zona Ordenanza 2).

Artículo 47. Definición.

Corresponde esta calificación al suelo urbano ocupado fundamentalmente por edificación de carácter industrial existente para el que el Plan General propone su consolidación y mantenimiento. Esta área se engloba dentro de la zona de ordenación urbanística Industrial Manzana compacta.

Artículo 48. Condiciones de edificación en manzana cerrada.

1.- Serán de aplicación las siguientes condiciones, teniendo en cuenta que en lo no regulado expresamente en este artículo se estará a lo establecido con carácter general por la Normativa urbanística para el tipo de ordenación según alineación a vial, excepto en lo que se refiere al fondo máximo edificable.

Tipo de ordenación: Alineación a vial.

Ocupación máxima: 80 por ciento

Número de plantas: 2 plantas (PB+1)

Altura reguladora: 7 metros

No Retranqueo.

Parcela mínima:600 $m^2$

Artículo 49. Condiciones de las edificaciones existentes.

1.- En las edificaciones legalmente existentes se permitirán en todos los casos las obras de reforma, rehabilitación y cambios de usos, siempre y cuando éstos se encuentren permitidos en la zona, y no esté prevista la demolición de la edificación.

2.- Se permitirán las ampliaciones de las edificaciones existentes con las condiciones generales señaladas para los edificios de nueva planta y siempre que las alineaciones de la parcela se adapten a las señaladas por el planeamiento vigente.

Artículo 50. Condiciones de uso.

1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:

Industrial

- Usos prohibidos:

Residencial, excepto vivienda guarda.

2.- Limitaciones a la compatibilidad de usos:

Se prohíben actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3, salvo que dispongan de excepcionales medidas correctoras, incluyendo el alejamiento de otras actividades, que permitan su ubicación en esta Clave.

Tolerancia Industrial, incluida en U-1 (Zona Ordenanza 3)

Artículo 51. Definición y tipo de ordenación.

1.- Es la parte del casco urbano existente entre el núcleo urbano y el suelo urbano industrial delimitado en el plano OP-1A y que actúa como colchón entre el suelo industrial y el residencial, reduciendo al mínimo el impacto ambiental derivado de la proximidad del área industrial al núcleo residencial.

2.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

Artículo 52. Condiciones de la edificación.

1.- Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1.

Artículo 53. Condiciones de uso.

1.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:

Residencial.

- Usos compatibles:

Industrias no contaminantes o inocuas.

Almacenes agrícolas.

Talleres o pequeñas industrias, compatibles con el uso de vivienda.

- Usos prohibidos:

- Industrial contaminante.

2.- Limitaciones.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 1.

Urbano- 2 Vistabella (zona de ordenanza 5)

- Residencial unitario Bloque Exento.

- Residencial múltiple Bloque Exento

Para su regulación nos remitimos a los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos siguientes para esta zona de ordenación urbanística.

2.2.1.2.- Sección II.1.B. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada

Artículo 54. Definición.

1.- Se recoge en este Capítulo la regulación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, inmediatos al suelo urbano, precisos para atender la demanda de desarrollo urbanístico a corto y medio plazo y los que se estiman de desarrollo urbanístico prioritario, ordenados con la precisión exigible a un Plan Parcial.

2. En los Planos de Ordenación y en las Fichas se indican la identificación del sector y la Clave correspondiente como suelo urbanizable pormenorizado «UBP» (residencial) y «UBIP» (industrial).

3.- Los parámetros de ordenación pormenorizada de cada sector serán los que figuran en su Ficha correspondiente y en los Planos de Ordenación. En los casos de modificación de la ordenación propuesta por el Plan, deberá mantenerse el aprovechamiento tipo del sector que señala la Ficha para el mismo; el resto de parámetros y la tipología edificatoria serán los de la Zona de ordenación urbanística en que se englobe el sector, según lo regulado en los artículos siguientes.

Artículo 55. Zonas de ordenación (Ordenanza).

1.- El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con el uso característico:

- Suelo residencial (UBP-1 Jacarilla, UBP-4 Las Vegas, UBP-5 La Asomada)

- Suelo industrial (UBIP –1 Jacarilla)

2.-De conformidad con el Reglamento de Zonas se relacionan las siguientes zonas de ordenación urbanística (artículo 80 RZOU):

- Zona ordenanza 4: (UBP-1): Residencial múltiple Bloque adosado.

- Zona ordenanza 5: (UBP-4 Las Vegas; UBP-5 La Asomada): Residencial unitario Bloque Exento.

Residencial múltiple Bloque Exento

- Zona Ordenanza 6 (UBIP-1 Jacarilla): Industrial manzana compacta (*).

(*)Se permiten retranqueos con un mínimo de 3 metros en todos sus frentes. Esta es la razón que se haya delimitado como zona de ordenanza distinta a la numero 2, que no admite en modo alguno dicha posibilidad.

3.-Para las distintas zonas de ordenación urbanística rigen los siguientes parámetros:

- Residencial unitario bloque exento:
- Parcela mínima: 500 m²
- Ocupación máxima: 30% sobre parcela neta.
- Retranqueos: 3 metros mínimo a fachada y resto de linderos.
- Número de Plantas: PB+1
- Altura máxima: 7 metros.
- Residencial múltiple Bloque exento.
- Parcela mínima: 1000 m²
- Ocupación máxima: 50% sobre parcela neta.
- Retranqueos: 3 metros mínimo a fachada y resto de linderos.
- Número de Plantas: PB+1
- Altura máxima: 7 metros.
- Industrial Manzana compacta.
- Parcela mínima: 600 m²
- Ocupación máxima: 80% sobre parcela neta.
- Retranqueos: No retranqueos. Se permiten retranqueos de 3 metros en todos sus frentes.
- Número de Plantas: 2
- Altura máxima: 7 metros (pendiente 25%).

Artículo 56. Régimen transitorio.

1.- En este tipo de suelo, en tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.

b) Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

c) Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establecen para el suelo no urbanizable.

d) Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

2.2.1.3.- Sección II.1.C. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Artículo 57. Generalidades.

1.- En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuya urbanización requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente programa.

2.- Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determina la ordenación estructural, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

3.- Para cada área de reparto el Plan establece el aprovechamiento tipo en las Fichas correspondientes y señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

4.- El Plan contiene para todo el suelo unas fichas de características y condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador.

Artículo 58. Zonas de Ordenación (Ordenanza).

1.- El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada comprende los siguientes tipos de suelo según el uso característico:

- Suelo residencial (UB-2, UB-3, UB-6, UB-7, UB-8 y UB-9)
- Suelo industrial (UBI-2 El copo).

2.-De conformidad con el Reglamento de Zonas se relacionan las siguientes zonas de ordenación urbanística (artículo 80 RZOU):

Zona Ordenanza 5 (UB-2, UB-3, UB-6, UB-7, UB-8, UB-9):
Residencial unitario Bloque exento.
Residencial múltiple Bloque exento.

Zona Ordenanza 6 (UBI-2 El Copo): Industrial manzana compacta(*).

(*)Se permiten retranqueos con un mínimo de 3 metros en todos sus frentes. Esta es la razón que se haya delimitado como zona de ordenanza distinta a la numero 2, que no admite en modo alguno dicha posibilidad.

3.-Para las distintas zonas rigen los siguientes parámetros:

- Residencial unitario bloque exento:
- Parcela mínima: 300 m²
- Ocupación máxima: 30% sobre parcela neta.
- Retranqueos: 3 metros mínimo a fachada y resto de linderos.
- Número de Plantas: PB+1
- Altura máxima: 7 metros.
- Residencial múltiple bloque exento.
- Parcela mínima: 800 m²
- Ocupación máxima: 50% sobre parcela neta.
- Retranqueos: 3 metros mínimo a fachada y resto de linderos.
- Número de Plantas: PB+1
- Altura máxima: 7 metros.
- Industrial Manzana compacta.
- Parcela mínima: 600 m²
- Retranqueos: se permiten retranqueos de cómo mínimo 3 metros en todos sus frentes.
- Número de Plantas: 2
- Altura máxima: 7 metros (pendiente 25%).

Artículo 59. Normas de Urbanización.

1. Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para la ejecución de las Obras de Urbanización que se desarrollen al amparo de este Planeamiento. Establecen las condiciones mínimas imprescindibles que la calidad y continuidad de los servicios de la zona urbanizada deban reunir, sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento de otras normas sectoriales.

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo los documentos siguientes:

-Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.
-Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
-Planos detallados de las obras y servicios.
-Pliego de condiciones técnicas
-Mediciones
-Cuadros de precios descompuestos
-Presupuesto

2. El Proyecto de Urbanización ha de contemplar el desarrollo técnico de las siguientes Obras de Urbanización:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
-Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
-Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
-Red de distribución de energía eléctrica.
-Red de alumbrado publico.
-Jardinería en el sistema de espacios libres.
-Infraestructura común de telecomunicaciones
-Mobiliario urbano y señalización viaria
-Previsión de recogida de residuos sólidos urbanos y podas en su caso.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

5. Las condiciones mínimas de urbanización, así como sus condiciones técnicas, precios oficiales, etc.. se desarro-

llarán en una ordenanza específica para obras y servicios municipales, cuyo ámbito deberá incluir tanto las vías públicas como las posibles privadas, y cuyo contenido mínimo, en cualquier caso, será el establecido en los siguientes artículos.

Artículo 60.- Condiciones técnicas relativas a la red viaria

1. Secciones Tipo:

Las secciones de las vías públicas que se prevén en el presente planeamiento, se atendrán a las dimensiones y especificaciones detalladas en los Planos de Ordenación.

Las vías que se desarrollan mediante la redacción de Planes Parciales o Planes Especiales, y en cuanto a los elementos locales o red secundaria, nunca poseerán una sección inferior a los 12,00 m, excepto en áreas en donde la tipología establezca un retranqueo obligatorio mínimo a fachada de 3m, en cuyo caso la sección mínima viaria podrá ser de 10m.

Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

2. Características:

Las vías, incluido intersecciones y enlaces, deben cumplir las normas y recomendaciones acerca de trazado, firmes, obras de fábri-ca, etc., de las Instrucciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Es recomendable el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamiento, arbolado, etc. cuidando el aspecto ambiental.

Será de aplicación la Ley 1/1998 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

3. Firmes y pavimentos:

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza de espesor, dependerá fundamentalmente de:

a) La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico (ligero o pesado) que ha de soportar.

b) La naturaleza del terreno de cimentación.

c) Las condiciones climáticas.

d) Los recursos disponibles en la zona de situación.

Deberán exigirse el empleo de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Deberá justificarse, en todo caso, el tipo y espesor del firme adoptado.

4. Condiciones mínimas de proyecto:

Independientemente de las condiciones de diseño establecidas, se considera que el diseño de las vías debe cumplir normas de trazado similares a las oficiales de la Dirección general de Carreteras y que las intersecciones y enlaces deben cumplir lo indicado en las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones y enlaces del citado Organismo.

Las vías interiores privadas, fruto de ordenación interior o de detalle que sirvan de acceso rodado a la edificación, cumplirán, como mínimo, en sus condiciones geométricas las mismas que se establecen en la normativa HD-91 relativa a aparcamientos.

Artículo 61.- Condiciones técnicas relativas a la red de abastecimiento de agua potable.

1. Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos consumo: depósitos, redes, mecanismo de presión, etc.

2. Origen del suministro. El suministro se efectuará, desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas. Habrán de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas normas, las que establezca la compañía suministradora.

3. Dotaciones de Consumo. En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán los siguientes requisitos mínimos para el consumo diario:

Áreas residenciales de núcleo urbano: 200 l/hab. día.

Áreas residenciales extensivas: 250 l/hab. día.

Áreas de industria o terciario: 1 $m^3$/100$m^2$ construidos. día.

Estas cifras se aceptarán como indicativas, especialmente para industrias, cuya demanda es altamente variable según los tipos de manufacturado. No se incluyen previsiones para riego e incendios, las cuales deberán incrementarse en los proyectos definidos sobre las cifras indicadas.

4.-Condiciones de diseño.

La forma de la red de distribución se adecuará a la estructura del núcleo procurando adoptar el sistema mallado.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a bocas de riego e incendio de acuerdo a la normativa o instrucción aplicables.

El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 mca (1 atm.) sobre los puntos más altos de utilización salvo casos especiales.

El diámetro mínimo de las tuberías de distribución será de 100 mm. Las acometidas a las parcelas o viviendas deberán ser del diámetro adecuado a las necesidades y debidamente justificado podrán ser de diámetro inferior al mínimo (100 mm.)

Las llaves de paso empleadas deberán ser de compuerta reforzadas. En grandes diámetros se empleará el tipo de mariposa.

Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente.

Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y se acompañará un análisis químico y bacteriológico de las aguas siempre que éstas no procedan de la red municipal de abastecimiento.

Se preverán hidratantes contra incendios con un mínimo de uno cada 2,50 Ha, o cada 300 m. de recorrido horizontal.

Los materiales a emplear serán:

- Fundición dúctil centrifugada para las conducciones generales y de distribución.

- Podrá utilizarse Polietileno E.A.D. para distribuciones por caminos y veredas, siempre con el informe favorable de los servicios municipales correspondientes.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el sector con la presión necesaria se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría desde otro regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e intercomunica-das, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

Las características técnicas específicas de conducciones y válvulas, así como arquetas, hidrantes, etc., serán establecidas en ordenanza municipal relativa a obras y servicios municipales.

Artículo 62.- Condiciones técnicas relativas a la red de saneamiento.

1. Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas abajo de los puntos de vertido.

2. Condiciones de diseño.

Tipo de conductos: se podrá emplear cualquier tipo, con las debidas garantías, si bien es preceptivo que las zonas por debajo del nivel freático se tenga que garantizar una absoluta estanqueidad ante la presión exterior mediante juntas estancas, etc.

El trazado se realizará siempre por zonas de dominio público, pudiéndose colocar bajo aceras si estas tienen mas de 2,50 m. de ancho.

Se deben proyectar los conductos con las pendientes que aseguren una velocidad mínima de 0,50 m/s y un máximo de 3 m/s

La pendiente no será inferior al 5 por mil. Cuando sea preciso descender por debajo de este límite, se tendrá que mejorar las condiciones de lavado, aumentado la alimentación hidráulica de la cámara de descarga en su origen o instalando alguna otra cámara de descarga a lo largo del conducto. Las pendientes inferiores al mínimo siempre habrían de ser debidamente justificadas.

La sección mínima será de 300 mm. de diámetro.

Los materiales a utilizar serán:
- Gres,
- PVC
- Polietileno E.
- Fundición
- Hormigón vibrocomprimido con junta elástica

Se colocará un pozo de registro, que deberá ser accesible, en los lugares en que se produzcan cambios de sección, pendientes o dirección y siempre a una distancia no mayor de 50 m. Los pozos serán prefabricados, hormigón o fabrica de ladrillo de un pie de espesor con cono prefabricado y tapa de fundición dúctil.

Se dispondrá de una cámara de descarga cuando sea preciso, para garantizar el lavado del conducto.

Cuando sea necesaria la realización de una estación de bombeo, en será preceptivo que, de las bombas que se instalen, una será de reserva, con el fin de garantizar el bombeo en cualquier situación anómala.

Se tomará, para el caudal de cálculo el de punta de abastecimiento de aguas, para las aguas residuales.

Las aguas residuales siempre han de ser recogidas y conducidas para su tratamiento en estación depuradora.

Se deberá usar la red separativa, una para aguas pluviales y otra para residuales, o cualquier otro método que sirva para la eliminación del agua pluvial, cuando se justifique debidamente. El agua pluvial en ningún caso debe recogerse conjuntamente con el agua residual.

Las características técnicas específicas de conducciones y válvulas, así como arquetas, pozos, etc., serán establecidas en ordenanza municipal relativa a obras y servicios municipales.

Artículo 63.-Delimitación de los sectores de planeamiento.

1.- El suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se subdivide en sectores de planeamiento estructurado en función de la utilización urbanística del territorio.

2.- El ámbito mínimo del Plan Parcial es el de un Sector de Planeamiento.

3.- Para el cómputo de la superficie real del sector se deducirán las superficies de dotaciones públicas existentes adscritas a su uso.

Artículo 64. Desarrollo del Plan.

1.- El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se efectuará a través de:

a) Plan Parcial, que ordenará el sector de forma pormenorizada.

b) Programas para el desarrollo de las unidades de ejecución contenidas en el mismo.

c) Proyecto de reparcelación.

d) Proyecto de urbanización.

2.- La edificabilidad máxima permitida para cada zona debe entenderse como el límite de la suma de las edificabilidades de todos los usos permitidos. Cuando el Plan determina que una parte de esa edificabilidad se destina a usos terciarios, debe entenderse que tiene el carácter de edificabilidad mínima. Corresponderá a la ordenación pormenorizada su regulación en detalle y su distribución espacial.

Artículo 65.- Régimen transitorio.

1.- En tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en cuanto a derechos de los propietarios y régimen de suelo.

2.- Dicho suelo estará sujeto asimismo, a las siguientes limitaciones:

a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.

b) Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

c) Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establecen para el suelo no urbanizable.

d) Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

Artículo 66.- Régimen transitorio para legalización de actividades Industriales.

1.- Los edificios e instalaciones de carácter industrial localizados aisladamente en suelo urbano o urbanizable que en el momento de la aprobación provisional del presente Plan General reúnan los requisitos establecidos en el apartado segundo de este articulo, no se entenderán en régimen de fuera de ordenación, y se regirán por lo establecido en la presente Norma.

2.- Requisitos y condiciones: Esta disposición será de aplicación únicamente a aquellas edificaciones aisladas destinadas a uso industrial que tengan una antigüedad de mas de cuatro años desde la aprobación provisional del presente Plan General, y que cuenten con algún titulo administrativo para el desarrollo de su actividad.

3.-Condiciones de Edificación y Uso. Las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento urbanístico permitidos serán, en cada caso, las correspondientes a la edificación y actividad existentes en la respectiva finca. Cualquier ampliación de las instalaciones existentes, habrá de cumplir las Normas Urbanísticas que le sean de aplicación según el tipo de edificación y uso.

4.-Legalización: La legalización de la actividad industrial supone también la de la edificación que la alberga. Por ello a la solicitud de legalización deberá acompañar además de la documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas en la edificación, un proyecto suscrito por técnico competente para la legalización de la actividad que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. La opción de legalización deberá ser ejercitada en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

5.- Cualquier nueva actividad que se pretenda en tales edificaciones, distinta de la que se desarrollare en la fecha de la aprobación provisional, requerirá en todo caso cumplir las condiciones de uso y edificación previstas por el presente Plan General para la zona de su emplazamiento.

2.3. TÍTULO III

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN EN LAS AREAS DE RESERVA DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN CON POSIBILIDAD EXPLICITA DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

Se trata de determinar los requisitos en base a los cuales se va admitir propuestas de programación que se presenten por los particulares para el desarrollo del Suelo no urbanizable susceptible de cambio de clasificación, clave DEUT.

Es, obviamente, una relación abierta y de carácter mínimo, ya que puede ser concretada, ampliada o matizada por la Corporación, atendiendo a las exigencias de cada actuación concreta.

Con las advertencias señaladas, se establecen los siguientes requisitos mínimos:

1) Formales: las iniciativas de cambio de clasificación se promoverán mediante Plan Parcial de Mejora, acompañado de Estudio de Impacto Ambiental (artículos 28.1.D LRAU y 85 RP), y estarán condicionadas a la declaración de impacto ambiental favorable. Será necesaria la programación simultanea de la actuación conforme a las determinaciones legales establecidas en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y en el Reglamento 1396/1998 de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2) Principio de proximidad: tendrán preferencia aquellas propuestas que atiendan a criterios de proximidad física y funcional a la red primaria del Plan General, localizadas principalmente en la zona anexa al ensanche del casco urbano (UB-2,UB-3 y UB-8) o al suroeste del municipio (UB-6).

3) Conexión y viabilidad: el Sector propuesto se apoyará o conectará con la red primaria prevista en el Plan General,

justificando la propuesta las posibilidades de gestión y ejecución de dicha conexión, asumiendo su coste integro. Será necesario la conexión de todos los servicios urbanísticos con las infraestructuras existentes. También la creación de un viario mínimo de conexión con la red estructural o incremento de sección de las carreteras existentes, en la parte proporcional al tráfico añadido.

4) Consolidación: será necesario para el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable, el desarrollo y consolidación, con carácter previo, del 50% de los suelos urbanizables propuestos en el Plan General.

5) Compensaciones: las propuestas contemplarán las medidas compensatorias establecidas en los artículos 55.5 LRAU y 77 RP, fundamentalmente las relativas a la participación municipal en las plusvalías que se generen y atenderán esencialmente a la dotación de servicios y capacidad de ciudad para Jacarilla.

6) Limite cuantitativo a la reclasificación de suelo: Como limite a la referida clasificación de suelo no Urbanizable común susceptible de cambio de clasificación durante el periodo de vigencia del Plan General, y cumplidos el resto de los requisitos, podrá reclasificarse suelo no urbanizable común determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de las atribuidas a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como en cuanto a su uso predominante. Cualquier reclasificación por encima de ese porcentaje requerirá revisión del Plan General. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones de ocupación del suelo y de consumo de recursos que en su momento se puedan derivar a este respecto de la Ley de Ordenación del Territorio y su normativa de desarrollo.

2.4.- TÍTULO IV

RÉGIMEN TRANSITORIO

Uno.- Las disposiciones contenidas en el presente Plan General serán de aplicación directa e inmediata al desarrollo de todos los sectores de suelo que se recogen en él y a los que en el futuro se puedan incluir, cuya tramitación se inicie a partir del momento de aprobación del documento.

De igual modo, también serán aplicables a los instrumentos de desarrollo de estos sectores que se encuentren en trámite en el momento de su aprobación, sin haber alcanzado el acuerdo de programación.

2.5.- TÍTULO V

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

Suelo urbano.

| SECTOR | SUPERFICIE ($M^2$) | EDIFICAB. | VIVIENDAS | HABITANTES |
|---|---|---|---|---|
| U-1 JACARILLA | 387.051 | 417.601 (ER) | 1.397 | 4.624 |
| U-2 VISTABELLA | 186.002 | 127.388 (ER) | 254 | 841 |
| U: JACARILLA | 17.730 | - | - | - |

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SECTOR | SUPERFICIE ($M^2$) | VIV | HAB' | IEB | IER | IET | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UBP-1 JACARILLA 1 | 44.314 | 133 | 440 | 0,3 | 0,30 | 0,00 | RESIDENCIAL |
| UBP-4 LAS VEGAS(*) | 1.021.745 | 1.226 | 4.058 | 0,15 | 0,12 | 0,03 | RESIDENCIAL |
| UBP-5 LA ASOMADA | 930.780 | 2.416 | 7.997 | 0,30 | 0,27 | 0,03 | RESIDENCIAL |

(*) En suspenso según Acuerdo de la CTU de fecha 12.04.05, hasta su redelimitación y exclusión de suelo forestal (D.I.A. de 29.07.04)

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL CON ORDENCION PORMENORIZADA

| SECTOR | SUPERFICIE ($M^2$) | IEI | USO |
|---|---|---|---|
| UBIP-1 JACARILLA | 36.470 | 0,70 | INDUSTRIAL |

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SECTOR | SUPERFICIE ($M^2$) | VIV | HAB | IEB | IER | IET | USO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UB-2 JACARILLA 2 | 229.574 | 620 | 2.052 | 0,30 | 0,27 | 0.03 | RESIDENCIAL |
| UB-3 JACARILLA 3 | 189.591 | 512 | 1.695 | 0,30 | 0,27 | 0.03 | RESIDENCIAL |
| UB-6 VISTABELLA A | 53.000 | 96 | 298 | 0,20 | 0,17 | 0.03 | RESIDENCIAL |
| UB-7 BELLAVISTA | 151.685 | 334 | 1.106 | 0,25 | 0,22 | 0,03 | RESIDENCIAL |
| UB-8 JACARILLA 8 | 128.733 | 348 | 1.152 | 0,30 | 0,27 | 0,03 | RESIDENCIAL |
| UB-9 VISTABELLA B | 78.629 | 134 | 443 | 0,20 | 0,17 | 0,03 | RESIDENCIAL |

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

| SECTOR | SUPERFICIE ($M^2$) | IEI | USO |
|---|---|---|---|
| UBI-2 EL COPO | 141.800 | 0,70 | INDUSTRIAL |

Suelo no urbanizable.

| SUELO NO URBANIZABLE | |
|---|---|
| DE PROTECCIÓN (NUP) | 1.510.602 $M^2$ |
| DE PROTECCIÓN INUNDABLE (NUP) | 1.093.410 $M^2$ |
| PROTECCIÓN- ZONA HÚMEDA (NUP-H) | 20.480 $M^2$ |
| COMÚN (NUC) | 347.893 $M^2$ |
| COMÚN SUSCEPTIBLE DE CAMBIO DE CLASIFICACIÓN (DEUT) | 5.396.203 $M^2$ |
| VERTEDERO INERTES (NUV) | 36.300 $M^2$ |
| TOTAL | 8.404.888 $M^2$ |

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: UBP-1 Jacarilla 1. Ensanche casco urbano.

Referencia a Planos: OP-1 A y OP- 1 B.

1.- Definición del Área.

- Superficie Bruta Total 44.314 $m^2$s
- Superficie Red Primaria Viaria
(Computable, no ejecutada) 6.370 $m^2$s
- Red Secundaria:

| | % Y SUP. EXIGIDAS RPCV | SUP. ASIGNADAS |
|---|---|---|
| ZONA VERDE (ZV) | 4,5% 1.994,13 $M^2$S | 1.994,38 $M^2$S |
| EQUIPAMIENTO (EQ) | 6% 2.658,84 $M^2$S | 2.658,85 $M^2$S |
| RED VIARIA (RV+AV) | 19, 5% 8.641,23 $M^2$S | 12.557,55 $M^2$S |

- Edificabilidad Bruta máxima: 13.294,2 $m^2$t
- Número Máximo de Viviendas: 133 unid.
- VPO 14 unid.
- Uso fundamental: Residencial.
- Usos Incompatibles: Industrial.
- Red Primaria adscrita:
- Parque Urbano PQL-2 (5,64%) 2.330 $m^2$s.
- Superficie computable: 44.314 $m^2$s.

2. Aprovechamiento.

- Edificabilidad Total: 0'3 $m^2$t /$m^2$s
- Libre 0,27 $m^2$/$m^2$.
- VPO 0,03 $m^2$/$m^2$.
- Aprovechamiento Tipo del Sector: (0'2850 $m^2$t /$m^2$s)

3. Condiciones.

-Tipologías formales: Vivienda colectiva, Unifamiliar aislada y adosada

- Elevación máxima: 2 Plantas (7,5 m).

4. Zonificación.

- Zona Residencial 20.417,22 $m^2$s
- Zona Dotacional Equipamientos 2.658,85 $m^2$s

SAD-1 1135,36 $m^2$s

SED-2 1523,49 $m^2$s

- Zona Verde Red Secundaria 2.580,38 $m^2$s

SAL-1 586 $m^2$s (*)

SJL-4 1994,38 $m^2$s

- Zona Viaria Primaria 6.370 $m^2$s
- Zona Viaria Red Secundaria 12.557,55 $m^2$s

(*) No computa a efectos de justificación de estándares.

5. Área de reparto.

El área de reparto del Sector «Jacarilla 1» (AR-1) Coincide con la superficie bruta del Sector, junto con el Parque Publico adscrito (SRPA):

-PQL-2 (5,64%)= 2.330 $m^2$.

SAR= SCS + SRPA = 43.400 + 2.330 =46.644 $m^2$.

6. Objetivos y condiciones de la ejecución.

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.
- Delimitación de las unidades de ejecución. El Sector se desarrollará en una única Unidad de Ejecución, no obstante se hace constar que la misma es discontinua.
- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de

aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

b) Deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Inundabilidad, que consisten en la realización de las siguientes actuaciones:

b.1. Con carácter general, la protección periódica de los diques y motas del Río Segur, evitar la sobre elevación o cubrimiento de acequias y azarbes (especialmente la acequia de la Alquibla), limpieza periódica del lecho del Río Segura y del canal del Regueron, en lo que afecte al Sector.

b.2. Respecto de las edificaciones, alineación preferente en el sentido del flujo desbordado este –oeste, elevar la rasante de los viales respecto del terreno natural(al menos 1 m) y asumir las condiciones establecidas en el articulo 28 de la normativa del PATRICOVA.

- Condiciones del viario: Las derivadas del propio Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

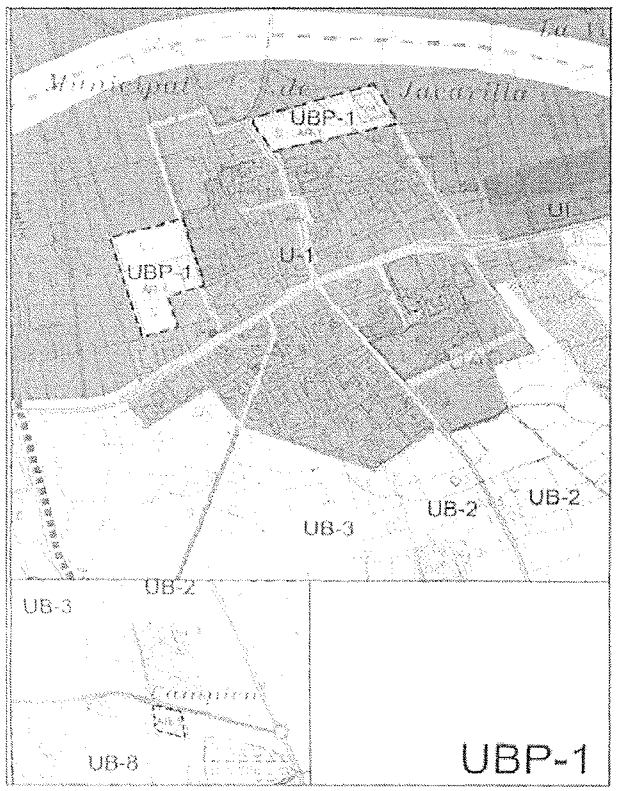
- Servicios:

a) Abastecimiento de agua: El Sector conectará con la red municipal de agua potable existente del casco urbano y previa ejecución de las obras necesarias a cargo del Sector.

b) Saneamiento: El saneamiento en el Sector quedará resuelto mediante la conexión con el colector general municipal.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.»




«Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: UB-2 Jacarilla 2. Ensanche casco urbano.

1.- Datos generales:

- Situación: Noreste del término municipal.
- Referencia a Planos: OE-2 B
- Superficie Bruta del Sector (SB): 229.574 m².
- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):
- PQL-2 (29,64%): 12.250 m². No computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (Artículo 2 Anexo RPCV).
-Red Primaria Viaria (PRV): 3.500 m² (computará a efectos de cumplimiento de estándares, la superficie de red viaria que no sea actualmente de titularidad publica)

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.- Objetivos de ordenación: suelo de ampliación del casco urbano, núcleo principal U-1.

2.2.- Condicionantes: Los derivados de las afecciones por la CV-95, que discurre por el Sector.

2.3.- Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional.

2.4.- Tipología:

Unifamiliar aislada y colectivas.

2.5.- Edificabilidad Bruta: 0,30 m²/m².

Residencial 0,27 m²/m²

- Libre 0,243 m²/m².
- VPO 0,027 m²/m²

Terciaria 0,03 m²/m²

2.6.- Densidad y número máximo de viviendas: 27 Viv./ha. 620 viviendas totales. 558 libres. 62 VPO. Población previsible (3,31):2.052 hab.

2.7.-Área de reparto: AR-2; Es la del propio Sector.

2.8.- Aprovechamiento tipo: 0,3 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: una sola Unidad de Ejecución que coincide con la superficie del Sector. Posibilidad de subdivisión en dos Unidades de Ejecución que tengan como limite el vial denominado Cuesta de Pelegrín, se deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades.
- Conexión e integración: El acceso se realizará desde el vial denominado Cuesta de Pelegrín mediante una rotonda, que deberá ejecutarse conjuntamente con el Sector de suelo urbanizable residencial UB-8.
- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Para atender la posible demanda educativa del núcleo urbano, el primer Sector de suelo urbanizable de ensanche del casco urbano que se desarrolle (UB-2, UB-3) deberá reservar para equipamiento escolar una parcela de 10.500 m² (perfil 9+8) en la zona colindante al núcleo urbano.

b) Se condiciona su desarrollo y programación a la obtención con cargo al Sector del 76,6 % del PJL-1 (5.834 m²). La ejecución del PJL-1 se realizará conjuntamente con el Sector UB-3. El primer Sector que se desarrolle asumirá su ejecución integra.

c) La propuesta de ordenación contemplará la ampliación de la sección del llamado Camino del Pelegrín, a 30 metros, con cargo al desarrollo de los nuevos sectores de ensanche, (UB-2, UB-3 y UB-8), en proporción a sus edificabilidades.

d) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo

urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

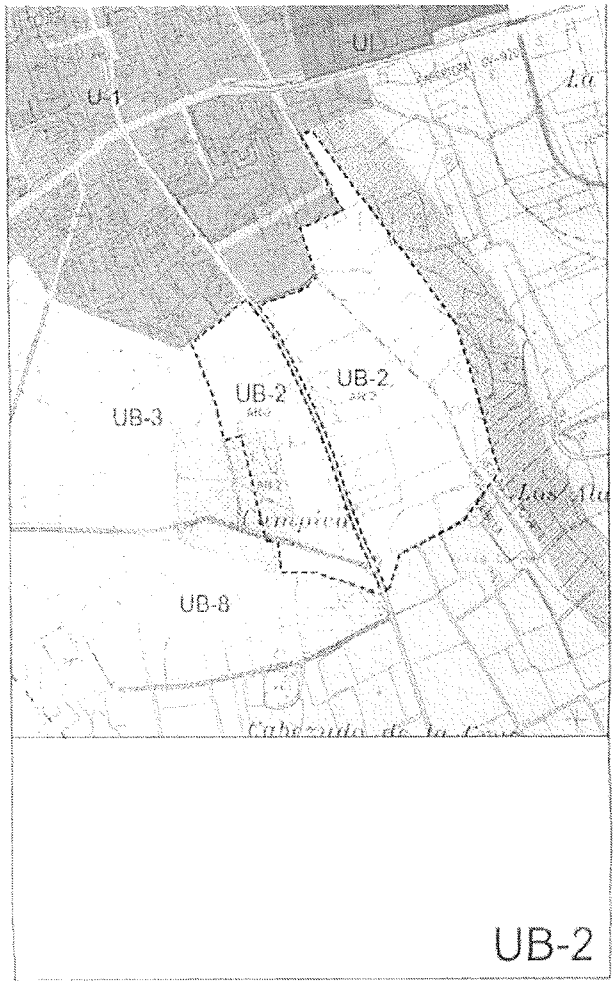
- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: Contribuirá junto con los Sectores UB-3 y UB-8 en un 41,90 % del coste total repercutible de la ampliación de la red común, mediante la ejecución de un deposito regulador de aguas y grupo de presión junto al deposito existente (PID-1) al sur del Sector UB-8.

- b) Saneamiento: El saneamiento en el Sector quedará resuelto mediante la conexión con el colector general municipal.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; el viario no ejecutado y rotonda de acceso se incluirán completos. La rotonda será ejecutada y financiada por el primer Sector que se desarrolle. Lo mismo cabe decir, respecto de la ampliación de la red de agua potable.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: UB-3 Jacarilla 3. Ensanche casco urbano.

1.- Datos generales:

- Situación: Sector de ensanche del casco urbano, U-1.
- Referencia a Planos: OE-2 B
- Superficie bruta del Sector: 189.591 m².
- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):
- PQL-2 (24,20%): 10.000 m². No computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 2 anexo RPCV).
- Viario Red Primaria (PRV): 7.890 m². (Computará a efectos de cumplimiento de estándares, la superficie de red viaria que no sea actualmente de titularidad publica)

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Objetivos de ordenación: suelo de ampliación del casco urbano, núcleo principal, clave U-1.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional.

2.4.- Tipología:

- Unifamiliar aislada y colectivas.

2.5.- Edificabilidad Bruta: 0,30 m²/m².

Residencial 0,27

- Libre 0,243 m²/m².
- VPO 0,027 m²/m²

Terciaria 0,03 m²/m².

2.6.- Densidad y número máximo de viviendas: 27 Viv./ha. 512 viviendas totales; 460 libres; 52 VPO; Población previsible (3,31): 1.695 Hab.

2.7.-Área de reparto: AR-3; Es la del propio Sector.

2.8.- Aprovechamiento tipo: 0,3 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.
- Delimitación de UE.: se recomienda una Unidad de Ejecución.
- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Para atender la posible demanda educativa del núcleo urbano, el primer Sector de suelo urbanizable de ensanche del casco urbano que se desarrolle (UB-2, UB-3) deberá reservar para equipamiento escolar una parcela de 10.500 m² (perfil 9+8) en la zona colindante al núcleo urbano.

b) Se condiciona su desarrollo y programación a la obtención con cargo al Sector del 23,84 % del PJL-1 (1782 m²), el PJL- 2.2 (2.843 m²) y 700 m² de PRV. La ejecución del PJL-1 se realizará conjuntamente con el Sector UB-2. El primer Sector que se desarrolle asumirá su ejecución integra.

c) La propuesta de ordenación contemplará la ampliación de la sección del llamado Camino del Pelegrín, a 30 metros, con cargo al desarrollo de los nuevos sectores de ensanche, (UB-2, UB-3 y UB-8), en proporción a sus edificabilidades.

d) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

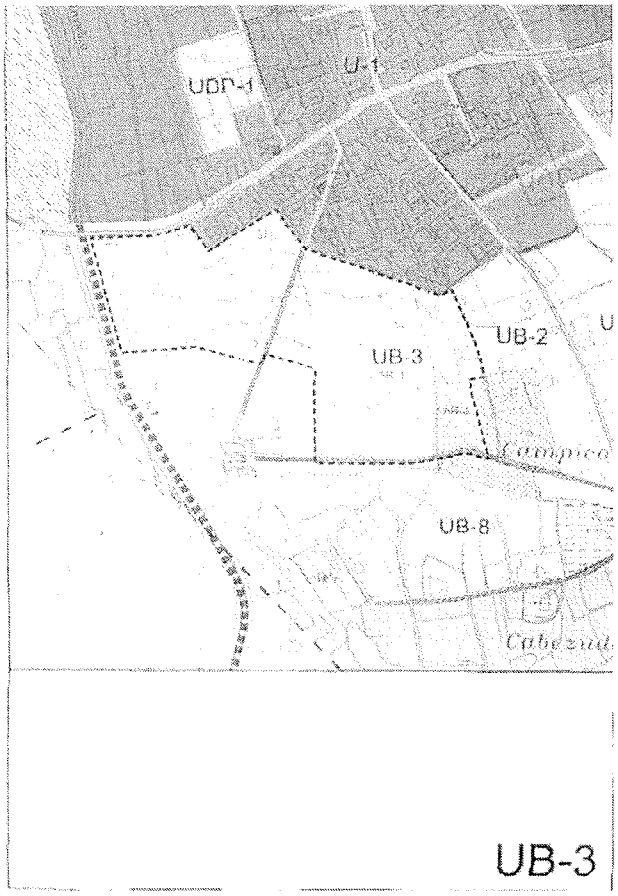
- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: Contribuirá junto con los Sectores UB-3 y UB-8 en un 34,60 %del coste total repercutible de la ampliación de la red común, mediante la ejecución de un deposito regulador de aguas y grupo de presión junto al deposito existente (PID-1) al sur del Sector UB-8.

- b) Saneamiento: El saneamiento en el Sector quedará resuelto mediante la conexión con el colector general municipal.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; viario y la aplicación de la red de agua potable se ejecutará y financiará por el primer Sector que le desarrolle. (UB-2, UB-3, y UB-8).




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: UBP-4 Las Vegas. Antiguo sector SAU Las Vegas

Nota previa: sector en suspenso según acuerdo de la CTU de fecha 12.04.05, hasta su redelimitación y exclusión de suelo forestal (D.I.A. de 29.07.04). Deberá proponerse redelimitacion que excluya los suelos calificados como suelo forestal. Su aprobación requerirá una resolución complementaria del director general de gestión del medio natural de carácter favorable a la delimitación que propongan.

Se establece la obligación de, una vez delimitado y ordenado, ubicar en el mismo el correspondiente pql, adecuado a las exigencias dimensionales y de calidad que establece el reglamento de planeamiento.

1.- Definición del Área.

- Superficie Bruta Total 1.021.745 m²s
- Superficie Z.V. Red Primaria 23.920m²s
- Superficie Red Primaria Viaria '
(ya adscrita a su uso) 23.820m²s
- Red Secundaria:

| | % Y SUP. EXIGIDAS RPCV | SUP. ASIGNADAS |
|---|---|---|
| ZONA VERDE (ZV) | 2,5% 25.543,62 M²S | 102.175 M²S |
| EQUIPAMIENTO (EQ) | 3,5% 30.652,35 M²S | 36.347 M²S |
| RED VIARIA (RV+AV) | 15% 153.261,75 M²S | 115.851 M²S (x) |

(x) Plan Parcial aprobado con fecha 30 de mayo de 1997, anterior a la aprobación del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por Decreto 201/1998, de ahí que sus determinaciones en materia de estándares no tengan que ajustarse al mismo.

- Edificabilidad Bruta máxima:
(0,15 m²t /m²s) 153.261m²t
- Número Máximo de Viviendas: 1.226 unid.
- Uso fundamental: Residencial.
- Uso complementario: comercial, oficinas.
- Usos Incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

- Edificabilidad Total: 0,15 m²t /m²s
- Aprovechamiento Tipo del Sector: (0,15 m²t /m²s)

3. Condiciones.

- Tipologías formales: Unifamiliar aislada(UA) y colectivas(RC)
- Elevación máxima: UA, RC: Dos Plantas (7 m).

4. Zonificación.

- Zona Residencial 565.751 m²s
- Zona Uso Terciario Comercial 153.881 m²s
- Zona Dotacional Equipamientos 36.347 m²s
- Zona Verde Red Primaria 23.920 m²s
- Zona Verde Red Secundaria 102.175 m²s
- Zona Viaria Primaria 23.820 m²s
- Zona Viaria Red Secundaria 115.851 m²s
- Zona Viaria Primaria adscrita 7800 m²s

5.-Área de reparto.

El área de reparto del Sector «Las Vegas»: AR-4 coincide con la superficie del Sector.

AR-4: 1.021.745 m²

6. Objetivos y condiciones de la ejecución.

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de las unidades de ejecución. El Sector se desarrollará a través de dos Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan Parcial «Las Vegas» aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 30 de mayo de 1997.
- Conexión e integración: El acceso se realizará desde la CV- 95 de conformidad con el Proyecto de accesos al Sector «Las Vegas» que contempla la ejecución de tres rotondas. La aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial «Las Vegas» realizada por la CTU con fecha 30 de mayo de 1997 quedo condicionada a la obtención de informe favorable del Servicio de la Oficina del Plan de Carreteras, que tuvo lugar con fecha 21 de junio de 1999. Es por tanto una condición imperativa para la programación del Sector, la asunción y ejecución con cargo al mismo del sistema de accesos aprobado por la Oficina del Plan de la COPUT. La superficie estimada del sistema de accesos impuesto por la Oficina del Plan de Carreteras y aprobado por la CTU, es de 7.800 m².
- Condiciones para su desarrollo y programación: se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:
- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa

nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

- Condiciones del viario: Las derivadas de su propio Plan Parcial.

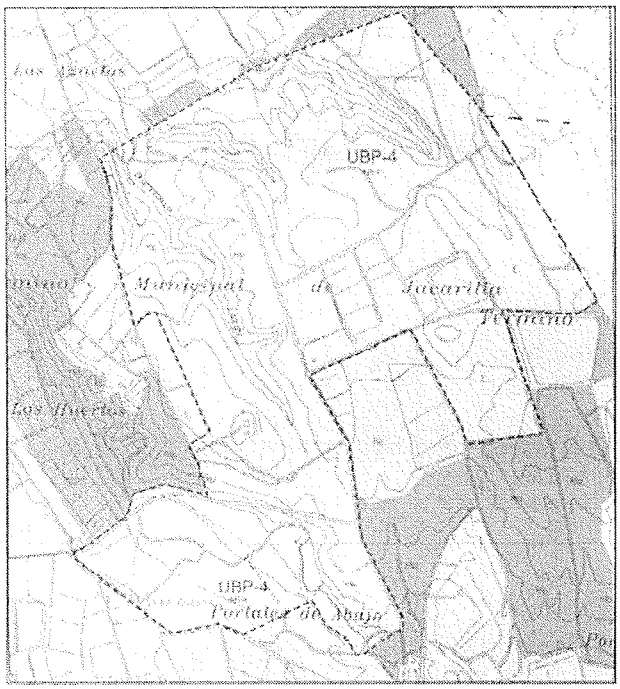
- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial, el suministro de agua potable al Sector se efectuará mediante una conexión directa al Canal del Taibilla que atraviesa dicho Sector. Se precisa la construcción de los correspondientes depósitos y grupos de presión, concretamente dos depósitos prefabricados formados por diferentes módulos cada uno.

- b) Saneamiento y depuración: se ha previsto la realización de una depuradora en la zona situada más al Norte del Sector. La depuradora esta compuesta de varios módulos.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; el viario y rotondas de acceso que se incluirán completos.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: UBP-5 La Asomada.

Referencia a Planos: OP- 3 A y OP- 3 B

1.- Definición del Área.

- Superficie Bruta Total 930.780 m²s
- Superficie computable 707.041 m²s

(930.780 – 223.739)

- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):

- Parque Urbano (PQL-1): 40.000 m². No computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 2 Anexo RPCV).

-Red Primaria Viaria (PRV): 19.535 m² (computa a efectos de cumplimiento de estándares, la superficie de red viaria incluida en el Sector que no sea actualmente de titularidad publica)

-PAD-5: 24.000 m².

- Red Primaria Adscrita:

-Red Primaria Viaria Adscrita (PRV): 11.665 m².

-Red Primaria ZV (Casco Urbano) adscrita:

- (PJL-2):10.070 m².

-(PJL-5): 5.286 m².

-(PJL-17): 428 m².

- Red Primaria viaria (Casco Urbano) adscrita:

- (PRV) 4.186 m²

- (PRV):356 m²

- Red Secundaria:

| | % Y SUP. EXIGIDAS RPCV | SUP. ASIGNADAS |
|---|---|---|
| ZONA VERDE (ZV) | 4,5% 31.816,84 M²S | 31.896 M²S |
| EQUIPAMIENTO (EQ) | 6% 42.422,46 M²S | 42.441 M²S |
| RED VIARIA (RV+AV) | 20,5% 144.943,4 M²S | 144.956 M²S |

- Edificabilidad Bruta máxima:

(0,30 m²t /m²s) 212.112 m²t

- Número Máximo de Viviendas: 2.416 unid.
- Uso fundamental: Residencial.
- Uso complementario: Terciario.
- Usos Incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

- Edificabilidad Total: 0,30 m²t /m²s
- Aprovechamiento Tipo del Sector: (0,22 m²t /m²s)

3. Condiciones.

- Tipologías formales: Unifamiliar aislada y colectiva
- Elevación máxima: Dos Plantas (7 m).

4. Zonificación.

- Zona Residencial 381.971 m²s
- Zona Uso Terciario 36.299 m²s
- Zona Dotacional Equipamientos 42.441 m²s
- Equipamientos EG 24.000 m²s
- Zona Verde Red Primaria adscrita 15.784 m²s
- Zona Verde Red Secundaria 31.896 m²s
- Campo de golf 223.739 m²s
- Parque publico 40.000 m²s
- Zona Viaria Primaria 31.200 m²s

-Incluida en el Sector:19.535 m²s

- Adscrita: 11.665 m²s
- Zona Viaria Primaria adscrita 4.542 m²s
- Zona Viaria Red Secundaria 125.425 m²s

(144.956-19.535)

- Vereda 5.478 m²s

6. Área de reparto.

El área de reparto del Sector «La Asomada»: AR-5: Es la superficie bruta del Sector mas la Red Primaria adscrita: AR-5: 930.780 m² + 15.784 m² (PJL casco urbano) + 4.542 m² (PRV casco urbano) +11.665 m² (PRV)= 962.771 m².

7. Objetivos y condiciones de la ejecución.

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de las unidades de ejecución. El Sector se desarrollará a través de una Unidad de Ejecución.

- Condiciones de desarrollo y programación

a) Campo de Golf. Se supedita la efectiva implantación del Campo de Golf ligado a la actuación, a la tramitación del pertinente Expediente de Evaluación de Impacto Ambiental y a la obtención de la Confederación Hidrográfica del Segura o entidad colaboradora autorizada, de la oportuna concesión de agua de riego procedente de depuración de aguas residuales para su destino a uso recreativo.

b) Las obras de urbanización se realizarán en el plazo máximo de dos años desde el momento de la aprobación definitiva y simultanea de los proyectos de urbanización y reparcelación.

c) Se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

a. En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las

infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

b. Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

c. Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

- Condiciones del viario: Las que se deriven del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

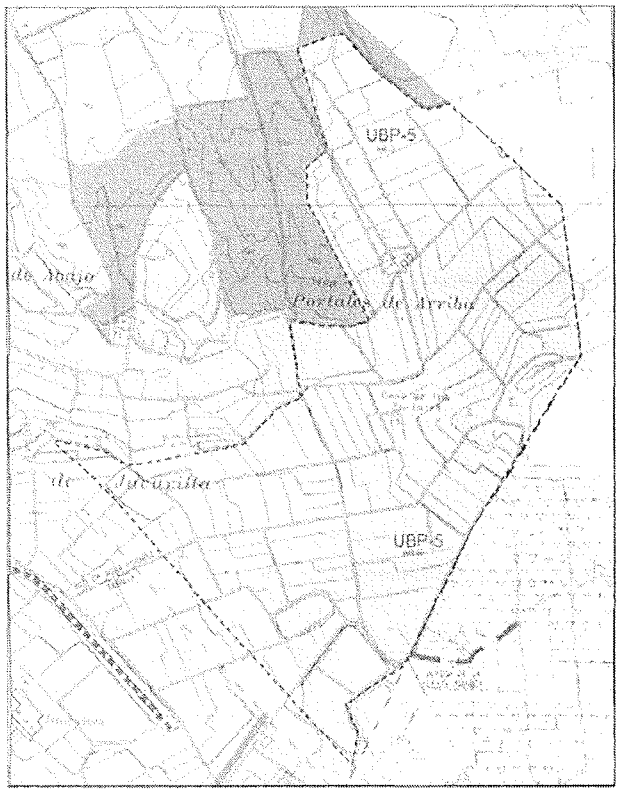
- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: El suministro de agua potable al Sector se efectuará mediante una conexión al Canal del Taibilla. Se precisará además la construcción de los correspondientes depósitos reguladores y grupos de presión.

- b) Saneamiento y Depuración: El saneamiento se realizará mediante conexión a la depuradora prevista, clave PID-6, a ejecutar con cargo al Sector.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: UB-6 Vistabella A. Parte del antiguo sector S.A.U. Vistabella.

1.- Datos generales:

- Situación: Suroeste del municipio.
- Referencia a Planos: OE-2 D
- Superficie Bruta del Sector: 53.000 m².
- Red Primaria del sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):
- Red Primaria Zona Verde (PJL-13): 1.450 m². Computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (Artículo 2 Anexo RPCV)
- Red Primaria adscrita:
- Parque Urbano PQL-2 (3,63%): 1.500 m².
- Superficie computable: 53.000 m².

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Objetivos de ordenación: División del antiguo Sector SAU Vistabella, previsto en las NNSS, al objeto de hacer más viable su desarrollo y ejecución.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional.

2.3.- Tipología:

Unifamiliar aislada y colectivas.

2.4.- Edificabilidad Bruta: 0,20 m²/m².

Residencial 0,17 m²/m².

Terciario 0,03 m²/m².

2.5.- Densidad y número máximo de viviendas: 17 Viv./ha. 90 viviendas totales. Población previsible (3,31): 298 Hab.

2.6.-Área de reparto: AR-6; Es la del propio Sector, junto con el Parque Publico adscrito (SRPA):

-PQL-2 (3,63%)= 1500 m².

SAR= SCS + SRPA = 53.000 + 1.500 =54.500 m².

2.9.- Aprovechamiento tipo: 0,1945 m²t/m²s

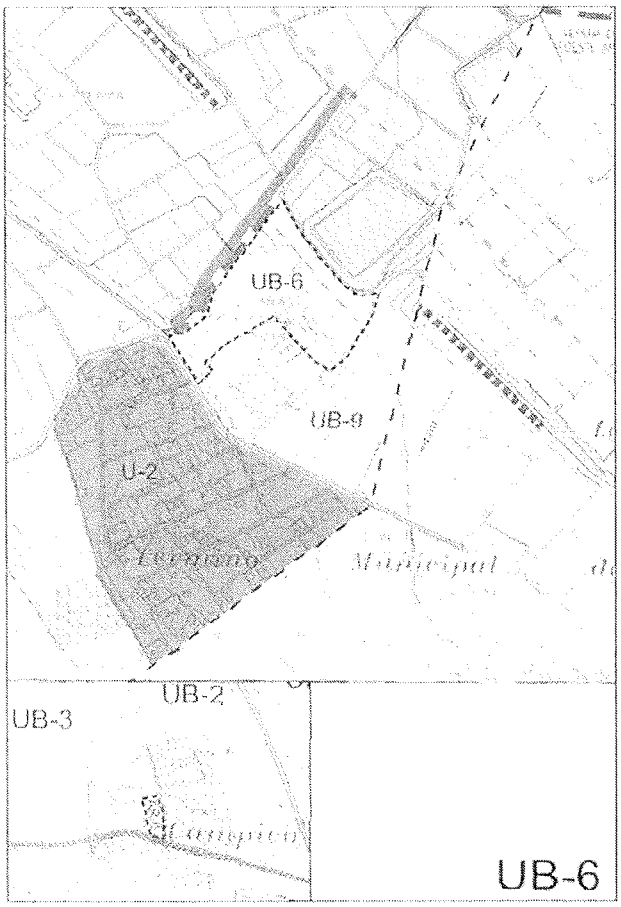
3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: Una única Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: Generales.
- Condiciones para su desarrollo y programación: se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:
- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.
- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.
- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.
- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:

a) Abastecimiento de agua: se realizará mediante conexiones a las redes existentes en el núcleo Urbano-2 Vistabella.

b) Saneamiento y Depuración: conectará con la depuradora prevista en el Plan General o en el caso que esta no se haya ejecutado, contemplará la realización de una en el Sector

- Instalaciones: reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.
- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: UB-7 antiguo sector SAU Bellavista.

1.- Datos generales:

- Situación: Sureste del municipio.
- Referencia a Planos: OE-2 D
- Superficie bruta del Sector: 151.685 m².
- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):

-Red Primaria Zona verde (PJL-14): 4.440 m². Computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 2 Anexo RPCV).

- Red Primaria adscrita:
- Parque Público PQL-2 (14,52%): 6.000 m².
- Superficie computable: 151.685 m².

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Condicionantes: Los derivados de la afección por la CV-950, que discurre por linde noroeste del Sector.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional.

2.3.- Tipología: Unifamiliar asilada y colectivas.

2.5.- Edificabilidad Bruta: 0,25 m²/m².

- Residencial 0,22 m²/m².
- Terciaria 0,03 m²/m².

2.6.-Densidad y número máximo de viviendas: 22 Viv./ha. 334 viviendas totales. Población previsible (3,31) 1.106 Hab.

2.8.-Área de reparto: AR-7; Es la del propio Sector, junto con el Parque Publico adscrito (SRPA):

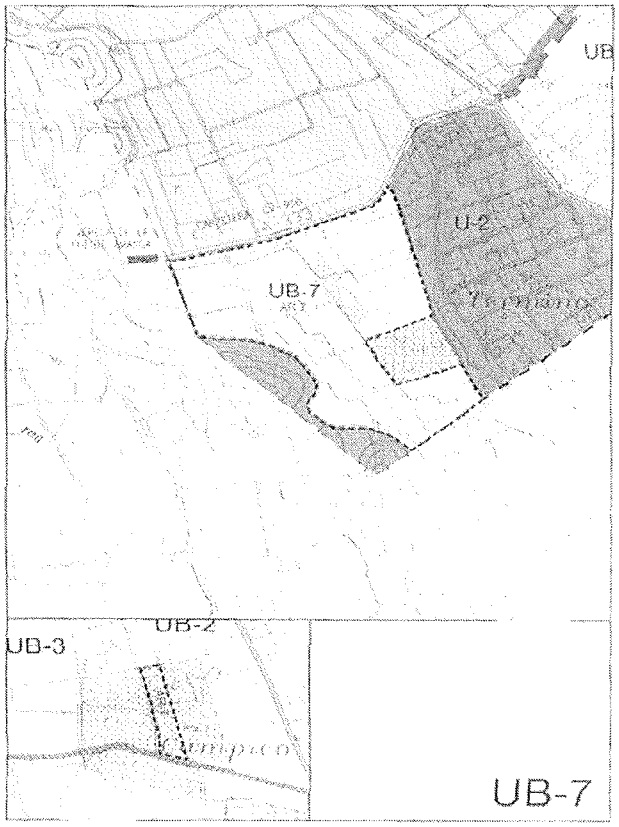
-PQL-2 (14,52%)= 6.000 m².

SAR= SCS + SRPA = 151.685 + 6.000 =157.685 m².

2.9.- Aprovechamiento tipo: 0,2405 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: Una Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: El acceso se realizará desde la CV- 950 mediante una rotonda de acceso a ejecutar con cargo al Sector. El desarrollo de este Sector queda vinculado a la ejecución de la rotonda de acceso al suelo Urbano U-2 Vistabella.
- Condiciones para su desarrollo y programación: se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:
- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.
- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.
- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.
- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: se realizará mediante conexiones a las redes existentes en el núcleo Urbano-2 Vistabella.
- b) Saneamiento: se efectuará en la depuradora existente en el Sector, clave PID-2.
- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.
- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; y las dos rotondas cuya ejecución se encuentra adscrita al sector, de acceso al Sector UB-7 y al Suelo Urbano U-2 Vistabella.



Fichas de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada:

Sector: UB-8 Jacarilla 8. Ensanche casco urbano.

1.- Datos generales:

- Situación: Noreste del termino municipal.
- Referencia a Planos: OE-2 B
- Superficie Bruta del Sector: 128.733 m².
- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):
- PQL-2 (16,94%): 7.000 m². No computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 2 Anexo RPCV).
- Viario Red Primaria (PRV): 7.910 m². (Computará a efectos de cumplimiento de estándares, la superficie de red viaria que no sea actualmente de titularidad publica)

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Objetivos de ordenación: suelo de ampliación del casco urbano, núcleo principal, clave U-1.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional

. 2.3.- Tipología:

Unifamiliar aislada y colectivas.

2.4.- Edificabilidad Bruta: 0,30 m²/m².

Residencial 0,27 m²/m².

- Libre 0,243 m²/m².
- VPO 0,027 m²/m²

Terciaria 0,03 m²/m².

2.5.- Densidad y número máximo de viviendas: 27 Viv./ha. 348 viviendas totales. 313 libres. 35 VPO. Población previsible (3,31): 1.152 Hab.

2.6.-Área de reparto: AR-8; Es la del propio Sector.

2.7.- Aprovechamiento tipo: 0,3 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

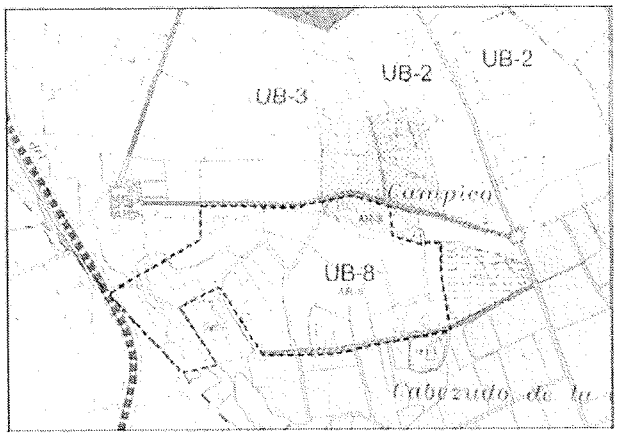
- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: Generales. El acceso se realizará desde el vial denominado Cuesta de Pelegrín mediante una rotonda, que deberá ejecutarse conjuntamente con el Sector de suelo urbanizable residencial UB-2.
- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Se condiciona su desarrollo y programación a la obtención con cargo al Sector del PJL-3 (1.796 m²), PJL- 6 (703 m²) y 951 m² pertenecientes a la Red Primaria Viaria.

b) La propuesta de ordenación contemplará la ampliación de la sección del llamado Camino del Pelegrín, a 30 metros, con cargo al desarrollo de los nuevos sectores de ensanche, (UB-2, UB-3 y UB-8), en proporción a sus edificabilidades.

c) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.
- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.
- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.
- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: Contribuirá junto con los Sectores UB-2 y UB-3 en un 23,50 % del coste total repercutible de la ampliación de la red común, mediante la ejecución de un deposito regulador de aguas y grupo de presión junto al deposito existente (PID-1) al sur del Sector UB-8.
- b) Saneamiento: el saneamiento en el Sector quedará resuelto mediante la conexión con el colector general municipal.
- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.
- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; el viario y rotonda de acceso se incluirán completos por el primer Sector que se desarrolle, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste».




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: UB-9 Vistabella B. Parte del antiguo sector S.A.U. Vistabella.

1.- Datos generales:

- Situación: Sureste del municipio
- Referencia a Planos: OE-2 D
- Superficie Bruta del Sector (SB): 78.629 m².
- Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta):

-Red Primaria Zona Verde (PJL-18):2.150 m². Computable a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 2 Anexo RPCV).

- Red Primaria adscrita:
- Parque Público PQL-2 (5,44%): 2.250 m².
- Superficie computable: 78.629 m².

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Objetivos de ordenación: Resultado de la división del antiguo Sector SAU Vistabella, previsto en las NNSS, al objeto de hacer más viable su desarrollo y ejecución.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Residencial.
- Uso prohibido: El Industrial.
- Usos admitidos: Terciario y dotacional.

2.3.- Tipología:

Unifamiliar aislada y colectivas.

2.4.- Edificabilidad Bruta 0,20 m²/m².

- Residencial 0,17 m²/m².

.- Terciario 0,03 m²/m².

2.5.- Densidad y número máximo de viviendas: 12 Viv./ha. 134 viviendas totales. Población previsible (3,31): 443 Hab.

2.6.-Área de reparto: AR-9; Es la del propio Sector. Es la del propio Sector, junto con el Parque Publico adscrito (SRPA):

-PQL-2 (5,64%)= 2.250 m².

SAR= SCS + SRPA = 78.629 + 2.250 = 80.879 m².

2.7.- Aprovechamiento tipo: 0,1945 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: Una única Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: Generales.

- Condiciones para su desarrollo y programación: se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

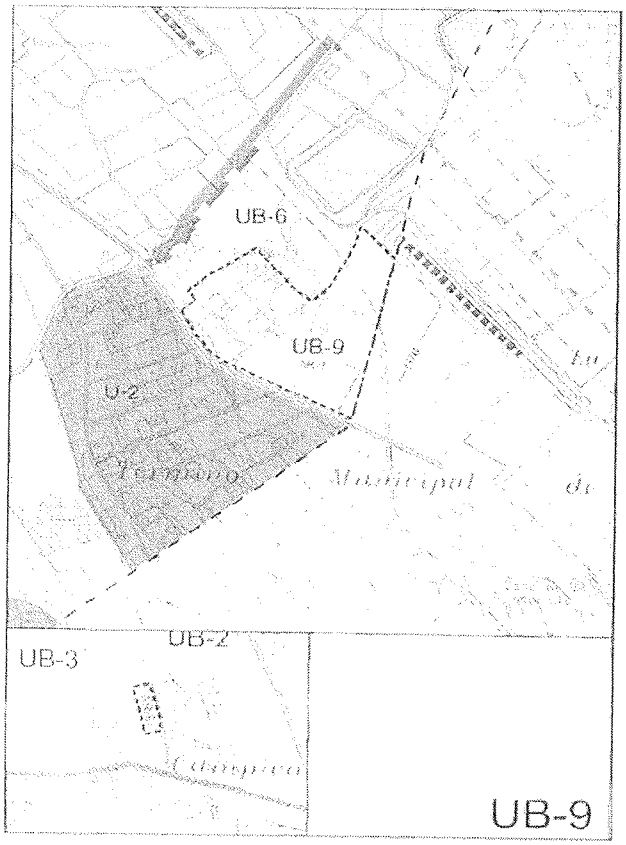
- Servicios:

a) Abastecimiento de agua: se realizará mediante conexiones a las redes existentes en el núcleo Urbano-2 Vistabella.

b) Saneamiento y Depuración: Conectará con la depuradora prevista en el Plan General o en el caso que esta no se haya ejecutado, contemplará la realización de una en el Sector

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable industrial con ordenación pormenorizada.

Sector UBIP-1 Jacarilla. Antiguo sector IV polígono industrial Jacarilla.

Referencia a Planos: OP-1 A y OP- 1 B.

1.- Definición del Área.

- Superficie Bruta Total 36.470 m²s
- Superficie Red Primaria Viaria 2.960 m²s
- Uso fundamental: Industrial, no contaminante.
- Uso complementario: Terciario [x] (40% max. Parcela).

([x]) Solo se admitirán las actividades comerciales minoristas especializadas, que por las características de los artículos que comercializan, precisan grandes espacios para su exposición y venta: muebles, vehículos, jardinería, bricolaje o estaciones de servicio; siempre que los locales destinados a los mismos se ubicasen con fachada a los ejes viarios principales de la zona.

- Usos Incompatibles: Residencial.

2. Aprovechamiento.

- Edificabilidad Total: 0,70 m²t /m²s
- Aprovechamiento Tipo del Sector: (0,70 m²t /m²s)

3. Condiciones.

- Tipologías formales: Edificación abierta (A), manzana cerrada (B).
- - Elevación máxima: A y B: 2 plantas (7 m).

4. Zonificación.

- Zona uso Industrial 18.283 m²s
- Zona Verde Red Secundaria 3.646,92 m²s
- Zona Viaria Primaria 2.960m²s
- Zona Viaria Red Secundaria 11.576,08 m²s

5.- Área de reparto: AR-10; Es la del propio Sector.

6. Objetivos y condiciones de la ejecución.

- Sistema de gestión: directa.
- Delimitación de las unidades de ejecución. El Sector se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución, delimitada en el Expediente de Homologación y Plan Parcial «Sector IV» aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de octubre de 2.001 (publicado Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 275, de fecha 30.11.2002).
- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

b) En el desarrollo del Sector deberá verificarse los resultados del Estudio de Inundabilidad del PGOU de Jacarilla para frecuencias de inundación más bajas (periodos de retorno entre 100 y 500 años).

c) Deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Inundabilidad, que consisten en la realización de las siguientes actuaciones:

c.1. Con carácter general, la protección periódica de los diques y motas del río Segur, evitar la sobre elevación o

cubrimiento de acequias y azarbes (especialmente la acequia de la Alquibla), limpieza periódica del lecho del Río Segura y del canal del Regueron, en lo que afecte al Sector.

c.2. Respecto de las edificaciones, alineación preferente en el sentido del flujo desbordado que será norte-sur, para permitir el desagüe de la rambla de Azulelas, elevar la rasante de los viales respecto del terreno natural(al menos 1 m) y asumir las condiciones establecidas en el articulo 28 de la normativa del PATRICOVA.

- Condiciones del viario: Las derivadas de su propio Plan Parcial.

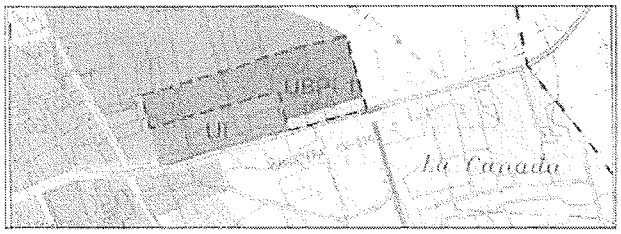
- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: El Plan Parcial prevé la ampliación de la red municipal existente para el casco urbano.

- b) Saneamiento y depuración: El Plan Parcial prevé la ampliación de la red municipal existente para el casco urbano.

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.




Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable industrial sin ordenación pormenorizada.

Sector: UBI-2 El Copo.

1.- Datos generales:

- Situación: Noroeste del municipio.

- Referencia a Planos: OE-2 B

- Superficie Bruta del Sector (SB): 141.800 m².

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

2.1.-Objetivos de ordenación:

-Suelo industrial de ampliación del existente, adecuado por sus condiciones de conexión y por su continuidad respecto del suelo industrial en el término municipal de Bigastro.

- Se establece la obligación de situar los espacios libres y zonas verdes junto a la rambla del derramador, en coherencia con lo establecido en el Plan de Acción Territorial del Corredor del Segura y del articulo 30.1 del PATRICOVA.

2.2.-Usos:

- Uso predominante: Industrial.

- Uso prohibido: El Residencial

- Usos admitidos: Terciario (*).

(*) Solo se admitirán las actividades comerciales minoristas especializadas, que por las características de los artículos que comercializan, precisan grandes espacios para su exposición y venta: muebles, vehículos, jardinería, bricolaje o estaciones de servicio; siempre que los locales destinados a los mismos se ubicasen con fachada a los ejes viarios principales de la zona.

2.3.- Tipología:

Edificación abierta (A) y manzana Cerrada (B).

2.4.- Edificabilidad Bruta: 0,70 m²/m².

2.5.-Área de reparto: AR-11; Es la del propio Sector.

2.7.- Aprovechamiento tipo: 0,70 m²t/m²s

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.

- Delimitación de U.E.: Una única Unidad de Ejecución.

- Condiciones para su desarrollo y programación:

a) Se deberá justificar la suficiencia de recursos hídricos, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas por la División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo y transportes para depuración y vertidos. Son las siguientes:

- En cumplimiento de lo informado por la División de Recursos Hidráulicos de la C.O.P.U.T., respecto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas residuales, se exige que el promotor del nuevo suelo urbano, antes de la conexión financie la repercusión que esa nueva urbanización va a tener sobre os sistemas de saneamiento existentes o sobre los nuevos que sea preciso construir y que están contemplados entre las actuaciones previstas en el II Plan de Saneamiento. Esta repercusión ha sido estimada por la entidad de saneamiento en 90 € por habitante equivalente.

- Además se exige igualmente que esa conexión a los sistemas generales podrá ser autorizadas siempre que se cumplan las ordenanzas de vertido y se haya procedido, en su caso, a la depuración previa.

- Por ultimo si no existe posibilidad de conexión a ningún sistema general, o dicha conexión no se considera viable, el promotor puede plantear la construcción de una nueva planta depuradora, explotada directamente por la urbanización o por la Entidad de saneamiento.

b) Deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Inundabilidad, que consisten en la realización de las siguientes actuaciones:

b.1. Con carácter general, la protección periódica de los diques y motas del Río Segur, evitar la sobre elevación o cubrimiento de acequias y azarbes (especialmente la acequia de la Alquibla), limpieza periódica del lecho del Río Segura y del canal del Regueron, en lo que afecte al Sector.

b.2. Respecto de las edificaciones, alineación preferente en el sentido del flujo desbordado este –oeste, elevar la rasante de los viales respecto del terreno natural(al menos 1 m) y asumir las condiciones establecidas en el articulo 28 de la normativa del PATRICOVA.

- Conexión e integración: Generales.

- Condiciones del viario: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

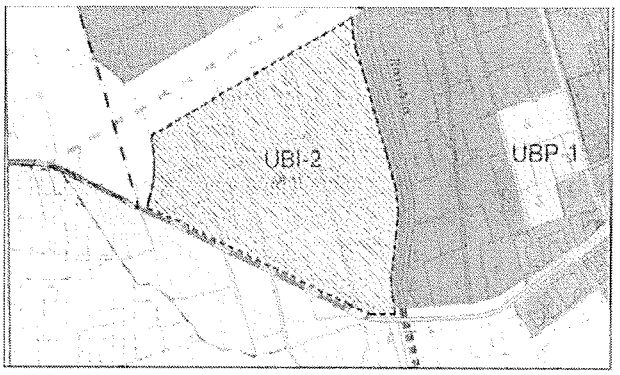
- Servicios:

a) Abastecimiento de agua: se realizará mediante conexiones a las redes existentes en el casco Urbano-1.

b) Saneamiento y Depuración: Conectará con la depuradora prevista en el Plan General o en el caso que esta no se haya ejecutado, contemplará la realización de una en el Sector

- Instalaciones: Reintegro de los costes señalados en el artículo 67.1 A) de la LRAU.

- Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones.




Alicante, 8 de enero de 2007.

El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

*0701063*