



AJUNTAMENT DE LA NUCÍA

**MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL, RELATIVA
A USOS TERCIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y RESERVA DE
APARCAMIENTOS EN SUELO URBANO**

DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

septiembre de 2017

INDICE DEL DOCUMENTO

1. ANTECEDENTES Y OBJETO	2
2. PROCEDIMIENTO	3
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	4
4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS	5
4.1. Alcance y contenido de la planificación y de la propuesta	5
4.2. Propuesta y alternativas	7
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA	9
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	9
6.1. Cambios microclimáticos a nivel local	9
6.2. Influencia sobre cambio climático y emisión de otros contaminantes atmosféricos	10
6.3. Alteraciones en el ciclo natural del agua	11
6.4. Generación de nuevos riesgos ambientales	12
6.5. Efectos sobre ecosistemas y biodiversidad	12
6.6. Alteraciones en el ciclo de materiales: incremento de consumos	12
6.7. Generación de residuos	13
6.8. Contaminación de suelo y agua	13
6.9. Efectos sobre la conectividad biológica y fragmentación del territorio	13
6.10. Afecciones a los recursos paisajísticos	14
6.11. Efectos socioeconómicos y culturales	14
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES	18
7.1. Efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio	18
7.2. Efectos previsibles sobre la planificación sectorial implicada	19
7.3. Efectos previsibles sobre la planificación territorial	19
7.4. Efecto previsible sobre la normativa aplicable	22
8. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	25
8.1. Objetivos, metas y principios	25
8.2. Conclusiones	28
9. MOTIVACIÓN, ALTERNATIVAS Y MEDIDAS DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO	29
9.1. Marco legal	29
9.2. La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica	29
9.3. Alternativas contempladas y criterios de la selección de las alternativas	30
10. ANEXO. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN	31

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El objeto del presente documento es la redacción del Documento de Inicio de Evaluación Ambiental, que acompaña al borrador del Plan, en este caso una modificación de ordenanzas que afecta a todas las parcelas de dominio público destinadas a equipamientos de uso deportivo y educativo, a la regulación de usos terciarios y a la reserva de aparcamientos en suelo urbano, en el término municipal de La Nucía.

El objetivo de la modificación es triple:

- Por una parte, armonizar las exigencias de los usos hoteleros a la legislación vigente en la materia, regular los altillos para conjuntos comerciales de más de 600 m² de superficie de venta al público, donde se permite la agrupación de los altillos para vincularlos a uno o varios de los locales en planta baja. En parcelas de uso residencial, se modifica la altura libre mínima, que se establece en 3,20 m, entendiéndose la misma como la distancia libre entre forjados.
- Por otra, se modifican algunos aspectos relativos a las ordenanzas de parcelas de equipamientos, donde los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública, se diseñarán con las condiciones propias de su culto, admitiéndose elementos singulares como campanarios, cúpulas, torreones, etc, que superen la altura máxima permitida, siempre y cuando junto al proyecto básico para la obtención de licencia, se aporte un Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los elementos singulares en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Se permiten las actividades en sótano siempre relacionadas con la actividad principal del edificio. Las plantas de pisos destinadas a un uso residencial tanto hotelero como asistencial-sanitario tendrán una altura libre mínima de 2,60 m, aunque se consideren como uso terciario.

- Y por último, se adaptan las reservas de aparcamientos en suelo urbano a las exigencias de la legislación vigente, en este caso la LOTUP.

El ámbito en el que se actúa será todo el municipio de La Nucía, y afecta a suelo urbano y urbanizable; y en el caso de equipamientos a todas las clases de suelos.

En la medida en la que esta modificación de ordenanzas supone la regulación de usos y del resto de parámetros de implantación y edificación de estas parcelas, será necesario tramitar, al amparo de la legislación vigente, un procedimiento de Evaluación Ambiental.

A tal efecto, el presente documento tiene el carácter de solicitud de inicio del oportuno procedimiento, conforme a lo previsto en el art. 121.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Por expresa remisión del citado precepto al art. 50 del mismo Texto Legal, al presente escrito de acompaña borrador del Programa cuyo desarrollo se pretende, con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. PROCEDIMIENTO

De acuerdo con el artículo 45 de la LOTUP, referido a los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas:

2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

De acuerdo con el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

En este caso, entendemos que al ser un Plan que exclusivamente define las ordenanzas de edificación e implantación de equipamientos deportivos y educativos, usos terciarios y reservas de aparcamientos, que afecta a suelo urbano y urbanizable; y en el caso de equipamientos a todas las clases de suelos, sin efectos importantes sobre el medio ambiente, procede la evaluación ambiental simplificada.

El contenido de este documento se adaptará por analogía a lo establecido en Ley 21/2013, legislación aplicable en relación a la evaluación ambiental.

3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

El objeto del documento de modificación de ordenanzas, que motiva la redacción del presente documento, es pues:

- Modificar las Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.
- Modificar las Normas particulares relativas a los usos terciarios y a las reservas de aparcamientos en suelo urbano, en parcelas de titularidad privada, el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados.

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS

4.1. Alcance y contenido de la planificación y de la propuesta

La modificación propuesta crea dos nuevos artículos en las ordenanzas, con el siguiente contenido:

Se modifica el artículo 13 del capítulo 2, "Régimen del Suelo", relativo a uso terciario

Se modifica el apartado 2:

2.- En caso de actividades hoteleras y otras turísticas en general, se aplicará la legislación sectorial. En particular se estará a la clasificación de los establecimientos turísticos que contiene el Decreto 75/2015 de 15 de mayo por el que se regulan los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Valenciana.

Se modifica el apartado 4:

4.- Se prohíben dentro de las zonas de uso dominante residencial los establecimientos comerciales de impacto territorial, esto es, aquellos con superficie de sala de ventas superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²). Como excepción a lo anterior en las parcelas de suelo urbano recayentes a la carretera CV-70, Se permite el uso terciario exclusivo, sin limitación de superficie, en una franja de 50 m medidos desde el borde de la calzada, dejando libres los primeros 15 m desde el borde de la calzada más próxima.

Se permiten las agrupaciones comerciales y los establecimientos comerciales minoristas, con una superficie superior a 600 m² de sala de venta, en los sectores de Suelo Urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada, así como en los nuevos desarrollos cuyo instrumento de planeamiento parcial contenga dicha previsión. En estos conjuntos comerciales de más de 600 m² de superficie de venta al público, se permite la agrupación de los altillos para vincularlos a uno o varios de los locales en planta baja En ambos casos deberán cumplir la simultánea condición de ser recayentes a ejes estructurales y permitir el acceso directo a las instalaciones comerciales a través de vías pertenecientes a la red secundaria.

Se modifica el apartado 5:

*5.-Se admite en parcelas de uso residencial, los usos dotacionales y los siguientes usos terciarios: hostelería, comercio minorista, taller artesanal, sanitario en categoría de dispensario y clínica, servicios de atención a la persona (peluquería y similares), restaurante y oficinas, se prohíben expresamente los apartamentos turísticos. Dichos usos distintos del residencial deberán ejercerse en edificio exclusivo permitiéndose, no obstante, su compatibilidad con el uso residencial, cuando se ejerzan en la propia vivienda del titular de la actividad. Será altura libre máxima a 4,50 m. **y mínima a 3,20 m, entendiéndose la misma como la distancia libre entre forjados.***

Se introduce un nuevo apartado 6 y 7:

6. Se permite la actividad en semisótanos, entendiéndose esta como aquella planta sótano que se desarrolla en el mismo nivel que la planta baja a la que se vincula, o a 1,5 m máximo por debajo de la misma. Podrá desarrollarse actividad vinculada a la principal ejercida en planta baja, hasta una superficie máxima equivalente de dicha planta.

7. El régimen establecido en este artículo es aplicable tanto a los suelos urbanos como a los suelos urbanizables con planes parciales ya aprobados pudiendo ser variado por los planes parciales que se aprueben en el futuro, sin que se considere modificación del Plan General, por causas justificadas debidamente motivadas. Así mismo en los suelos urbanos anteriores al P.G.O.U. (clave PA, planeamiento anterior) se permite en las parcelas calificadas como ES (edificación de servicios) el uso compatible residencial, con la misma normativa del plan parcial en que se ubiquen.

Se modifica el artículo 16 del capítulo 2, "Régimen del Suelo", relativo a equipamientos

Se modifica el apartado 4:

*4. Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública, se diseñarán con las condiciones propias de su culto, **admitiéndose elementos singulares como campanarios, cúpulas, torreones, etc, que superen la altura máxima permitida, siempre y cuando junto al proyecto básico para la obtención de licencia, se aporte un Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los elementos singulares en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.***

Se modifica el apartado 5, donde se añade:

Se permiten las actividades en sótano siempre relacionadas con la actividad principal del edificio.

Desaparecen los artículos 16 bis y 16 ter, unificándose en uno solo.

Se modifican los artículos 50, 51 y 52 del casco urbano, en lo que afecta a exigencias de aparcamientos en las zonas: Ensanche casco y Favara, Ampliación suroeste y Capitana, Porvilla y Ermita

Se modifican las exigencias de plazas de aparcamiento:

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

4.2. Propuesta y alternativas

Con el objeto de alcanzar los objetivos propuestos, y teniendo en cuenta que los equipamientos se ubican en suelos urbanos y urbanizables, ya analizado la idoneidad de su ubicación por el planeamiento del municipio, solo queda para poder seleccionar alternativas para la implantación, solo quedan dos alternativas, o bien dejar las ordenanzas y normas como están redactadas actualmente, o modificarlas de acuerdo con esta propuesta.

En resumen, las dos alternativas seleccionadas son las siguientes:

- Alternativa 0. Mantener las ordenanzas y normas urbanísticas actuales.
- Alternativa 1. Modificar las ordenanzas y normas urbanísticas actuales.

El propio modelo territorial propuesto en el Plan General vigente, define dos grandes áreas de desarrollo, el actual casco urbano y el denominado diseminado exterior, donde predomina la edificación de viviendas unifamiliares.

En el municipio de La Nucía existe un clima que se clasifica como: árido (E), con falta de agua en verano (d), mesotérmico (B'4) con intensa evapotranspiración en la época estival (b'4), encontrándose la estación muy cerca del límite correspondiente al clima semiárido (D); así pues, la fórmula climática según Thornhwaite es (D'E) d B'4b'4. La precipitación anual media es de aproximadamente 350 mm, superándose los años húmedos los 500 mm y en los años secos la precipitación anual es inferior a los 300 mm. La tabla siguiente recoge una síntesis de las principales características del medio en esta zona del municipio:

	La Nucía
FISIOGRAFIA	Con pendientes medias, que descienden hacia el sur y este
LITOLOGÍA	Variada, predominan los materiales calcáreos
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	Varios cauces a lo largo del término
ACCESIBILIDAD	Alta
CAPACIDAD DE USO AGRÍCOLA	Alta al Norte y Baja en el resto
VULNERABILIDAD	Predomina la media
EROSIÓN ACTUAL	De alta a muy alta
EROSIÓN POTENCIAL	De alta a muy alta
RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO	Sin riesgo
RIESGO POTENCIAL DE INCENDIO FORESTAL	Medio y alto en zonas forestales
RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVA)	Geomorfológica en el centro del término
PATFOR	Hay suelos forestales en varias zonas
VIAS PECUARIAS	No afectan a urbanizaciones
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	LIC Puig Campana al suroeste
PAISAJES REGIONALES	LIC Puig Campana
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano y urbanizable

En general, al estar las parcelas de equipamientos, y de usos terciarios y residenciales en zonas urbanas y urbanizables, los riesgos son bajos. Solo destacar el riesgo de inundación, por razones geomorfológicas en el centro del municipio.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Esta modificación de ordenanzas, se desarrollará conforme a lo previsto en la legislación de evaluación ambiental y urbanística aplicable.

En primer lugar, se realizará la evaluación ambiental del Plan, se entiende que simplificada, para posteriormente proceder a la tramitación urbanística de acuerdo la legislación específica de aplicación, en este caso una modificación de normas urbanísticas.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Los efectos ambientales previsible que pueden producirse por la aplicación de la modificación de normas urbanísticas, en sus alternativas analizadas son los siguientes:

6.1. Cambios microclimáticos a nivel local

Es bien conocido que los cambios de uso de suelo generan efectos apreciables en el albedo solar y condiciones de evapotranspiración del suelo. El albedo varía con el tipo de cubierta terrestre, la cual presenta una característica espectral y una reflectividad bidireccional propias.

El albedo de un suelo varía con el color, la humedad, el contenido de materia mineral y orgánica, y el estado de la superficie. Los suelos con tonalidades claras poseen un albedo mayor que los oscuros.

Las forestales con vegetación densa son superficies oscuras que absorben la radiación mucho mejor que los cultivos o los desiertos, las nubes incrementan la radiación reflejada, igual que los casquetes glaciares, las plataformas marinas incrementan el albedo ya que reflejan la radiación mejor que el océano, etc. Globalmente ha sido interesante valorar que efecto ha tenido un posible aumento del albedo terrestre en el calentamiento global.

La determinación del albedo es importante para evaluar la insolación total, además de ser uno de los parámetros más relevantes en la aplicación de modelos de balance radiactivo Tierra- Atmósfera.

Por otro lado, la modificación de las condiciones de humedad ocasionados por pérdida de fenómenos evapotranspirativos favorecidos por la vegetación, modifican igualmente las condiciones microclimáticas locales.

Por último, hay que hacer mención a las características microclimáticas que infieren los núcleos urbanos a su entorno, y viceversa, las mejoras en confort climático que puede suponer la estructuración de estas zonas mediante amplias zonas libres de edificación.

Toda ciudad supone un cambio de las características del medio natural donde se asienta y, en consecuencia, una alteración del microclima. El efecto de las ciudades sobre microclimas, topoclimas y climas locales deriva de tres tipos de modificaciones:

- De la composición atmosférica, por emanación de gases (calefacción, industrias, vehículos de motor...).
- Del balance calorífico, principalmente por cambios en la composición de la superficie (hormigón, asfalto...) y por la menor presencia de agua.
- De la configuración y aspereza del suelo, por el volumen edificado.

Esto se traduce en cambios de régimen de vientos, tanto en intensidad como en dirección, en modificaciones de la recepción y emisión de radiación, en variaciones de la humedad atmosférica, incluso en alteraciones del régimen de precipitaciones.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.2. Influencia sobre cambio climático y emisión de otros contaminantes atmosféricos

Además de los planteamientos realizados en párrafos anteriores respecto al albedo terrestre, la contaminación atmosférica, y más concretamente la emisión de gases procedentes de combustión contribuye a la emisión de gases invernadero. Por otro lado, la pérdida de masas arboladas, disminuye los "centros de consumo" o sumideros de estos gases.

La emisión de gases y partículas a la atmósfera será el principal efecto sobre la calidad del aire, siendo originada por diversas fuentes: consumo eléctrico cuya fuente primaria está basada en el carbono, vehículos de transporte y turismos, maquinaria de obras públicas, actividades industriales, etc. La contaminación atmosférica producida influirá desfavorablemente tanto sobre la flora, la fauna y la sanidad de las personas, originando distintas alteraciones según su intensidad dispersión, difusión de los contaminantes, etc.

En la fase de construcción de cualquier obra civil que implique movimientos de tierras y transporte de materiales pulverulentos es previsible que se produzca levantamiento de polvo, que repercutirá negativamente sobre la calidad del aire y sobre los seres vivos, especialmente sobre los vegetales, que podrán ver disminuida su capacidad fotosintética (y por tanto su productividad) como consecuencia de las deposiciones de polvo sobre las hojas. Asimismo, el tráfico rodado y algunos tipos de industrias producirán emisiones de polvo a la atmósfera.

Considerándolo como un contaminante atmosférico de naturaleza física, el aumento de los niveles de ruido tendrá un origen variado, siendo producido por maquinaria de obras públicas, vehículos de todo tipo (turismos, vehículos pesados...), personas, etc., afectando fundamentalmente a la fauna, que puede sufrir desplazamientos temporales o alteración de la nidificación, y a la población humana.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.3. Alteraciones en el ciclo natural del agua

La dinámica del agua superficial será modificada por las obras de urbanización y edificación, disminuyendo la infiltración y aumentando la escorrentía superficial, que se incorporará a las redes de pluviales y provocará la alteración de los hidrogramas de los cauces naturales.

Durante la realización de obra civil aumentarán los sólidos en suspensión que transportará el agua, como consecuencia de la alteración de los procesos de erosión-sedimentación. Así mismo, la calidad del agua superficial se modificará por los vertidos de residuos sólidos y líquidos en el suelo, e incluso a los cauces, viéndose afectados indirectamente la flora y la fauna.

El incremento de la población, y el incremento de instalaciones en este caso residenciales asociadas al nuevo suelo habilitado, incrementarán la demanda de recursos hídricos de calidad, por lo que se modificará la dinámica del agua utilizada para el abastecimiento.

Generación de procesos de pérdida de suelos

En las zonas donde se realicen obras de construcción, aterramientos o ajardinamientos el suelo se verá afectado por alguno(s) de los siguientes impactos:

- Eliminación (total o parcial).
- Compactación.
- Aumento de la erosión (hídrica y/o eólica).
- Disminución de la calidad edáfica, como consecuencia de la alteración de las propiedades del suelo.
- Contaminación por residuos urbanos.

Evidentemente la degradación del suelo y la disminución de su fertilidad inciden negativamente sobre la vegetación y los cultivos, e indirectamente sobre la actividad económica al decrecer la productividad.

Así pues, un uso racional del recurso suelo requerirá una priorización en la ocupación, afectándose en primer lugar las áreas con unas condiciones agrológicas peores y preservando las áreas de mejor productividad agrícola.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.4. Generación de nuevos riesgos ambientales

Las actuaciones urbanísticas pueden incidir en el agravamiento y generación de nuevos riesgos ambientales sobre el territorio. En este caso, al insertarse en suelos ya antropizados, este riesgo es despreciable.

6.5. Efectos sobre ecosistemas y biodiversidad

Principalmente ocasionados por fenómenos de fragmentación del territorio generado por infraestructuras lineales y por transformación de hábitats antes utilizados por determinadas especies, ahora dedicados a usos urbanísticos. En este caso, al insertarse en suelos ya antropizada, no se prevén efectos de este tipo.

6.6. Alteraciones en el ciclo de materiales: incremento de consumos

Cualquier crecimiento urbanístico, y en función de la magnitud de éste, requerirá la justificación de la capacidad para dotar a dichos crecimientos de los distintos suministros urbanos, principalmente agua y electricidad. El incremento del uso de éstos genera impactos derivados de las infraestructuras de transporte, pero especialmente en los lugares de origen de producción, y en algunos casos pueden contribuir a efectos ambientales de escala global.

A este respecto son plausibles iniciativas que fomenten el ahorro en los consumos, bien sea agua (p.e. gravando los consumos excesivos, reduciendo las pérdidas en la red de suministro, etc.), o electricidad (p.e. fomentando construcciones con criterios bioclimáticos).

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.7. Generación de residuos

El incremento poblacional, aunque sea estacional o temporal, pero también el incremento de otros usos generadores de residuos específicos (como el uso residencial) derivado de una planificación urbanística concreta genera la necesidad de servicios de gestión y tratamiento suficientes (tanto en calidad como en cantidad) para absorber dicho aumento en la generación de residuos. En caso contrario, éste deriva en el vertido ilegal (como solución de emergencia) de dichos residuos.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.8. Contaminación de suelo y agua

Cualquiera de los usos urbanos, son potencialmente contaminantes de la gea y el agua. La calidad del agua subterránea podrá modificarse por el vertido de productos contaminantes que se infiltren hasta el acuífero, en función de la vulnerabilidad del mismo y por el uso de fertilizantes y plaguicidas en las zonas ajardinadas.

La dotación de infraestructuras de saneamiento suficiente debe evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales afectados están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.9. Efectos sobre la conectividad biológica y fragmentación del territorio

Es evidente que el desarrollo territorial a nivel socioeconómico requiere de infraestructuras lineales que faciliten las comunicaciones entre los distintos ámbitos de relación.

Una más o menos densa red de carreteras y, en algunos casos, ferrocarriles se integra en la matriz territorial generando notables efectos sobre la biodiversidad como el efecto de barrera para los desplazamientos de fauna o el aumento de la mortalidad de las distintas especies.

En este caso no hay fragmentación, al insertarse en suelos urbanos o urbanizables, o en el caso de equipamientos, en suelos no urbanizables en la categoría de común y junto a áreas antropizadas.

6.10. Afecciones a los recursos paisajísticos

Los suelos urbanos provocan la sustitución del actual paisaje y la aparición de un nuevo paisaje urbano. Los cambios en el paisaje irán acompañados por cambios en la visibilidad, en el contraste cromático y en las formas de relieve, así como por la denudación de superficies, sobre todo taludes y terraplenes, entre otros.

Los equipamientos y los suelos terciarios y residenciales están insertos en suelos ya antropizados, y es de pequeña magnitud, por lo que su efecto es muy pequeño.

6.11. Efectos socioeconómicos y culturales

Los objetivos de planificación del documento evaluado o cualquier otro que planifique el territorio, bien sea directamente o de manera indirecta, persiguen mejoras de los factores socioeconómicos. El desarrollo urbanístico persigue la mejora y adecuación del hábitat humano (urbano o rústico) para aumentar el bienestar y el nivel de vida de la sociedad, dotando a la misma de los espacios necesarios para la vivienda, el trabajo y el ocio-esparcimiento en las localizaciones y con las superficies, potenciando el desarrollo económico y las comunicaciones.

En el terreno socioeconómico y cultural son múltiples las consecuencias que se pueden derivar del urbanismo, aunque en ocasiones es difícil interpretar su carácter positivo o negativo. Sintéticamente, las principales alteraciones que pueden producirse son:

- Cambios en la estructura demográfica.
- Cambios en los procesos migratorios.
- Redistribución espacial de la población.
- Cambios en las condiciones de circulación.
- Efecto sobre la salud humana de la contaminación (atmosférica, hídrica y edáfica) y los ruidos.
- Pérdida de terrenos productivos.
- Cambios en la productividad del suelo
- Pérdida de sistemas de vida tradicionales.
- Remodelación del sistema territorial.

Más concretamente, los objetivos de planificación urbanística persiguen mejoras en el sistema socioeconómico ante la premisa del respeto a los valores ambientales del municipio.

La tabla siguiente recoge una comparativa entre los impactos previsibles y cuya evaluación concreta se realizará en el informe de sostenibilidad ambiental:

IMPACTO PREVISIBLE	ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR NORMAS	ALTERNATIVA 1. MODIFICAR NORMAS
Cambios microclimáticos a nivel local	No se afectan microclimas ligados a elementos del medio de muy elevado o elevado Valor	No se afectan microclimas ligados a elementos del medio de muy elevado o elevado Valor
Influencia sobre cambio climático y emisión de otros contaminantes atmosféricos	Deberá coordinarse esta alternativa con medidas de reducción de las emisiones de CO ₂ tanto a nivel municipal como supramunicipal. Deberá aplicarse estrictamente la legislación existente en materia de prevención de la contaminación atmosférica y acústica.	Deberá coordinarse esta alternativa con medidas de reducción de las emisiones de CO ₂ tanto a nivel municipal como supramunicipal. Deberá aplicarse estrictamente la legislación existente en materia de prevención de la contaminación atmosférica y acústica.
Alteraciones en el ciclo natural del agua	Esta alternativa deberá adoptar las medidas necesarias para que el incremento de la escorrentía superficial provocada por la impermeabilización en las parcelas urbanización no ocasione problemas de evacuación e inundación. Habrá un incremento del consumo de agua en el municipio que podrá ser abastecido con las reservas previstas para el Consorcio.	Esta alternativa deberá adoptar las medidas necesarias para que el incremento de la escorrentía superficial provocada por la impermeabilización en las parcelas urbanización no ocasione problemas de evacuación e inundación. Habrá un incremento del consumo de agua en el municipio que podrá ser abastecido con las reservas previstas para el Consorcio.

IMPACTO PREVISIBLE	ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR NORMAS	ALTERNATIVA 1. MODIFICAR NORMAS
Generación de procesos de pérdida de suelos	Se producirá la eliminación y aterramiento del suelo en las zonas de equipamientos. Se afecta a suelo de baja capacidad de uso agrícola.	Se producirá la eliminación y aterramiento del suelo en las zonas de equipamientos. Se afecta a suelo de baja capacidad de uso agrícola.
Generación de nuevos riesgos ambientales	No existen.	No existen.
Incendios forestales	No existe riesgo en suelo urbano y urbanizable	No existe riesgo en suelo urbano y urbanizable
Efectos sobre ecosistemas y biodiversidad	No existe.	No existen.
Alteraciones en el ciclo de materiales: incremento de consumos.	El desarrollo poblacional y económico previsto ocasionara un incremento de consumos. Las nuevas normativas sobre construcción y edificación ocasionan que las obras sean más eficientes desde el punto de vista energético y que estos están en línea con el Desarrollo sostenible	El desarrollo poblacional y económico previsto ocasionara un incremento de consumos. Las nuevas normativas sobre construcción y edificación ocasionan que las obras sean más eficientes desde el punto de vista energético y que estos están en línea con el Desarrollo sostenible
Generación de residuos	La aplicación del Plan y las construcciones de las necesarias infraestructuras a nivel supramunicipal garantizarán la correcta gestión de los residuos	La aplicación del Plan y las construcciones de las necesarias infraestructuras a nivel supramunicipal garantizarán la correcta gestión de los residuos.

IMPACTO PREVISIBLE	ALTERNATIVA 0. NO MODIFICAR NORMAS	ALTERNATIVA 1. MODIFICAR NORMAS
Contaminación del suelo y el agua	No existen en zonas ya urbanizadas.	No existen en zonas ya urbanizadas.
Efectos sobre la conectividad biológica y Fragmentación del territorio	No existen	No existen
Afecciones a los recursos paisajísticos	No existen	No existen
Efectos socioeconómicos y culturales	Aumentará el bienestar de las personas. Esta alternativa está basada en el desarrollo sostenible del municipio	Aumentará el bienestar de las personas, completando la oferta. Esta alternativa está basada en el desarrollo sostenible del municipio
Riesgos de inundación	Riesgo geomorfológico en el centro del término	Riesgo geomorfológico en el centro del término

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES

7.1. Efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio

Los elementos estratégicos del Territorio presentes en el municipio de La Nucía, son los siguientes:

AMBIENTALES

- Dominio Público Hidráulico.
- Suelo Forestal.
- Bienes patrimoniales culturales.
- LIC Puig Campana

No existen afecciones por la construcción en todos los casos, al estar las parcelas en suelo urbano o urbanizable, o en el caso de equipamientos en no urbanizable, no afectan a elementos estratégicos.

Sin embargo, al aumentar las alturas de las construcciones en los equipamientos, habrá que elaborar un Estudio de Integración Paisajística, con carácter previo a la edificación de las parcelas de equipamientos, en el caso de construir elementos singulares.

INFRAESTRUCTURALES

- Red de carreteras del Estado: Autopista AP-7.
- Red de carreteras de la Generalitat y de la Diputación Provincial de Alicante.
- Red de carreteras locales.
- Infraestructura de abastecimiento de agua.
- Infraestructura de Saneamiento.
- Líneas de Transporte eléctrico.
- Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones

No existen afecciones por la construcción en todos los casos, al estar las parcelas en suelo urbano o urbanizable, o en el caso de equipamientos en no urbanizable, no afectan a elementos estratégicos.

7.2. Efectos previsibles sobre la planificación sectorial implicada

El Plan respetará e integrará en sus determinaciones lo establecido en la planificación sectorial y en concreto lo establecido en los planes siguientes:

- II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana.
- Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana y plan zonal de desarrollo de la Marina Baixa.
- II Plan Director de Saneamiento y depuración de la Comunidad Valenciana.
- Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana.
- Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar.
- Plan Especial de Sequías de la Cuenca del Júcar.

No existen afecciones por la construcción en todos los casos, al estar las parcelas en suelo urbano o urbanizable, o en el caso de equipamientos en no urbanizable, no afectan a elementos estratégicos.

7.3. Efectos previsibles sobre la planificación territorial

El Plan respetara los planes territoriales aprobados hasta el momento y que le afectan. En Concreto los planes territoriales que afectan al municipio son los siguientes:

- Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.
- El Plan de Acción Territorial contra el Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- El Plan Zonal de Residuos de la Mariana Baixa.
- Plan de Acción Territorial Forestal (PATFOR) zona III y VIII.
- El Plan en su caso se concreta en el planeamiento urbanístico municipal.

No existen afecciones por la construcción en todos los casos, al estar las parcelas en suelo urbano o urbanizable, o en el caso de equipamientos en no urbanizable, con la excepción de la zona centro del término, donde existe riesgo de inundación por razones geomorfológicas.

Será de aplicación las conclusiones y normativas recogidas en el Estudio Hidrológico realizado con motivo de la Memoria Ambiental de la Revisión del Plan General, en las zonas con riesgo de inundación por razones geomorfológicas:

AJUNTAMENT DE LA NUCÍA

MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL, RELATIVA A USOS TERCIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y RESERVA DE APARCAMIENTOS EN SUELO URBANO

DOCUMENTO DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Las edificaciones situadas en zonas del municipio con riesgo de inundación, en virtud de lo establecido en el PATRICOVA, quedarán sujetas a las siguientes limitaciones, en tanto no desaparezca dicho riesgo:

a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

d) Se prohíben los usos terciarios y de servicios, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

e) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o de accionamiento manual.

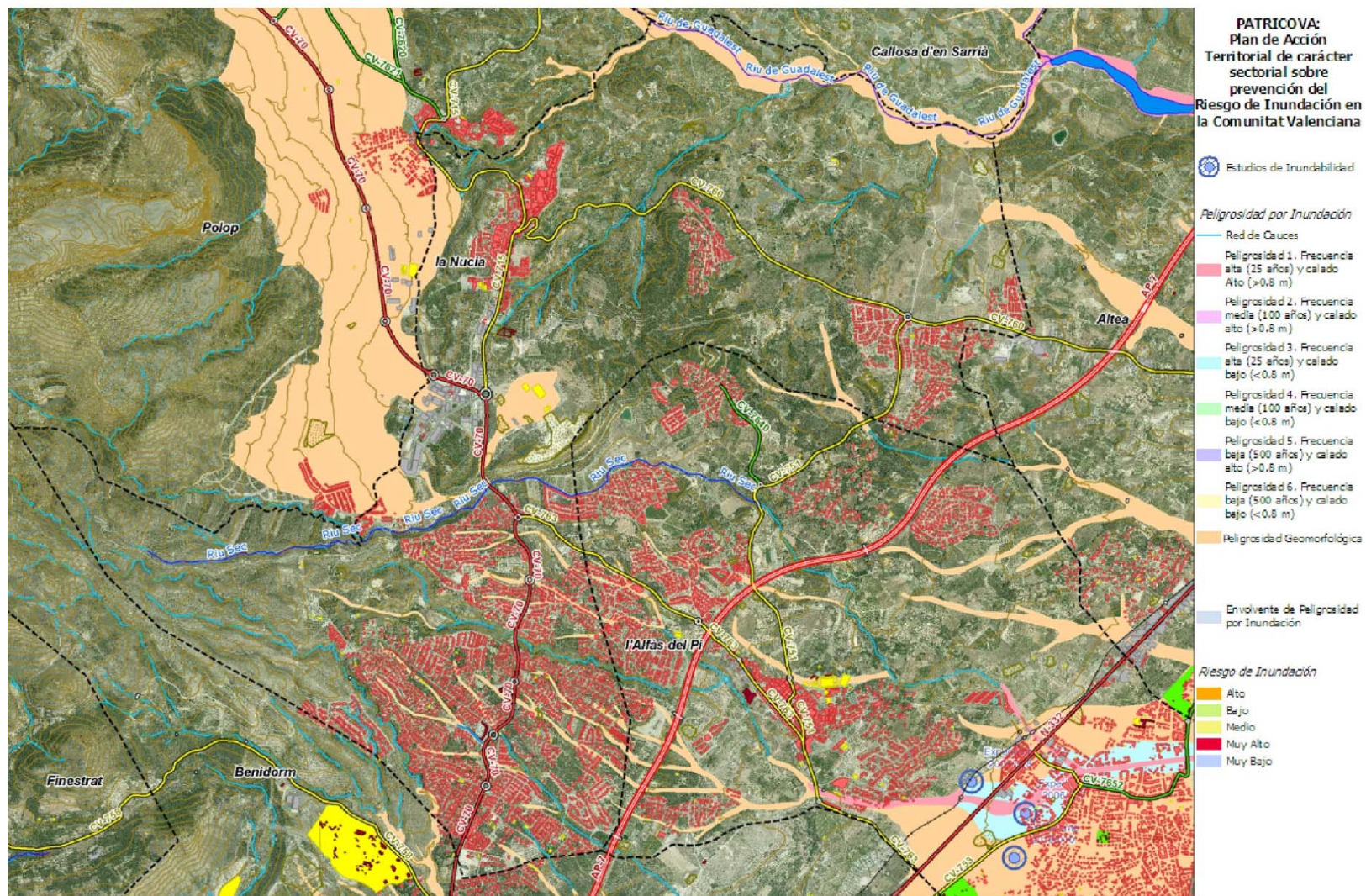
f) En edificaciones terciarias y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- La cota del forjado de la planta baja de la vivienda o del local se situará a 80 cm. por encima de la rasante de la calle.
- Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1,5 m por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a 70 cm. por encima de la cota del forjado de planta baja.

g) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 40 cm. de altura y en todo su perímetro.

h) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o sub-presión producida por una altura de agua de 1,5 m. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

PLANO IDENTIFICATIVO DE LAS ZONAS INUNDABLES



7.4. Efecto previsible sobre la normativa aplicable

La modificación de ordenanzas, respeta toda la normativa de rango superior que le afecte. Sin que el siguiente listado sea exhaustivo las principales normas a tener en cuenta en la redacción del Plan son las siguientes:

- Legislación urbanística de aplicación, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normas de desarrollo.
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y normas de desarrollo.
- Legislación sectorial de carreteras, sector eléctrico, telecomunicaciones, etc.
- Plan General de La Nucia vigente.

Además de la legislación anterior, el Plan se adaptará a los objetivos de conservación y protección medioambiental recogidos en los instrumentos siguientes:

Tratados Internacionales, Convenios, acuerdos y declaraciones de referencia

Acuerdos y declaraciones

- DECLARACIÓN de Estocolmo Sobre El Medio Humano (1972)
- Principios y objetivos desarrollados en la Cumbre de Río (1992), documento de referencia mundial para el desarrollo sostenible.
- Comisión Mundial sobre el Medio y el Desarrollo. Declaración de TOKIO (1987)
- DECLARACIÓN de Río sobre Medio Ambiente y Desarrollo (1992)
- Informe de la Cumbre Mundial sobre el Desarrollo Sostenible (ONU; Johannesburgo, 2002)
- CARTA de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad (Carta de Aalborg, Dinamarca, 27 de mayo de 1994)
- CARTA de Lisboa. (Suscrita por los participantes en la Segunda Conferencia Europea de Pueblos y Ciudades Sostenibles, 1996)

- DECLARACIÓN de Hannover de los líderes municipales en el umbral del siglo XXI (Tercera Conferencia Europa sobre Ciudades y Municipios Sostenibles, 2000)
- DECLARACIÓN de Sevilla (adoptada el 23 de enero de 1999 por los participantes de la Conferencia Euro-mediterránea de Ciudades Sostenibles, en Sevilla, España)
- Convenios y tratados internacionales
- CONVENCIÓN de las Naciones Unidas para la Lucha contra la Desertificación (UNCCD) - Ginebra, Suiza
- CONVENCIÓN de las Naciones Unidas sobre cambio climático
- CONVENIO MARCO de las Naciones Unidas sobre El Cambio Climático
- PROTOCOLO DE KIOTO DE LA CONVENCION MARCO DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE EL CAMBIO CLIMATICO.
- CONVENIO sobre la Diversidad Biológica convenio de RIO.
- CONVENCIÓN sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES).
- CONVENCIÓN sobre Especies Migratorias
- Convención sobre Humedales: Declaración de Ramsar
- DECLARACIÓN de Ramsar.
- RECOMENDACIONES aprobadas por la Conferencia Internacional sobre la Conservación de los Humedales y las Aves Acuáticas.
- CONVENIO de Basilea sobre control de los movimientos transfronterizos de los desechos peligrosos.
- CONVENCIÓN de Viena y Protocolo de Montreal, para la Protección de la Capa de Ozono.
- ACTA final de la Conferencia de Plenipotenciarios sobre el Convenio sobre el Procedimiento de Consentimiento Fundamentado Previo aplicable a ciertos plaguicidas y productos químicos peligrosos objeto de comercio internacional.
- Tratado Internacional sobre los Recursos Fitogenéticos para la Alimentación y la Agricultura (FAO).

Instrumentos de ratificación

- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN, de 22 de enero de 1985, de la Convención de 23 de junio de 1979 sobre conservación de especies migratorias. (BOE núm. 259, de 29.10.85).
- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN del Protocolo del Convenio sobre contaminación atmosférica transfronteriza a larga distancia de 1979 relativo a la lucha contra las emisiones de compuestos orgánicos volátiles, o sus flujos transfronterizos, hecho en Ginebra 18.
- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN del Tratado de la Carta de la Energía y del Protocolo de la Carta de la Energía sobre la eficacia energética y los aspectos medioambientales relacionados, hechos en Lisboa el 17 de diciembre de 1994 (BOE núm. 65, de 17.3.98).
INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN del Protocolo del Convenio sobre contaminación atmosférica transfronteriza a larga distancia de 1979 relativo reducciones adicionales de las emisiones de azufre, hecho en Oslo el 14 de junio de 1994. (BOE núm. 150, de 24.6.98).
- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN del Protocolo sobre las zonas especialmente protegidas y la diversidad biológica en el Mediterráneo y anexos, adoptado en Barcelona el 10 de junio de 1995 y en Montecarlo el 24 de noviembre de 1996, (BOE núm. 302, de 18.12.99).
- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN del Convenio sobre los efectos transfronterizos de los accidentes industriales, hecho en Helsinki el 17 de marzo de 1992 (BOE núm. 61, de 11.03.00).

De ámbito Comunitario

- VI Programa de acción en materia de Medio Ambiente
- Estrategia de la Unión Europea para un desarrollo sostenible
- Convenio Europeo del Paisaje

De ámbito Estatal

- Estrategia española de desarrollo sostenible

De ámbito autonómico

- Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Comunidad Valenciana
- DECLARACIÓN de Xàtiva: Red de Municipios Valencianos hacia la Sostenibilidad. Carta de Xàtiva.

8. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

8.1. Objetivos, metas y principios

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, y publicada en el DOCV, de fecha 19 de enero de 2011, se formula en una serie de Directrices, y es un instrumento (Directriz 1), que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. Define un modelo territorial de futuro consensuado con el conjunto de agentes sociales públicos y privados de la Comunitat Valenciana, que será el marco de referencia para la toma de decisiones que tengan un reflejo en el territorio.

Es un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio y desarrolla un conjunto de propuestas y directrices para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

Incorpora todas las actuaciones sectoriales de la Generalitat que tienen una proyección sobre el territorio, integrándolas de forma adecuada para obtener efectos sinérgicos de su visión conjunta y orientándolas hacia la consecución de un mayor beneficio colectivo y una mejor eficiencia en el uso del territorio.

El ámbito geográfico de la estrategia territorial (Directriz 2), es la totalidad del territorio de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de que puedan proponerse estrategias específicas para ámbitos territoriales menores. Puede ser desarrollada a través de los planes de acción territorial, los planes especiales, los planes generales o directamente, sin perjuicio de su consideración por otros planes, programas o proyectos de las administraciones públicas.

Las directrices incorporan la visión y los veinticinco objetivos generales de la ETCV y los principios directores, que recopilan y concretan las determinaciones en materia de planificación territorial emanadas de la Unión Europea, y son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Asimismo, establecen unos criterios de ordenación del territorio que tienen carácter recomendatorio. Apartarse de su contenido en la planificación urbanística y territorial requerirá de una adecuada justificación basada en los mencionados objetivos y principios directores.

Se deben cumplir los objetivos de la ETCV. Y en concreto:

- De acuerdo con la Directriz 39, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial, así como los contemplados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, deberán definir la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

- De acuerdo con la Directriz 52, la planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.

4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.

5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.

6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico.

7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

- De acuerdo con la Directriz 56, la planificación urbanística y territorial para proteger los bienes de valor cultural en relación con su entorno, sin perjuicio de lo previsto en la legislación en materia de protección del patrimonio histórico, deben definir un perímetro de protección que permita regular los usos en función de las características del bien catalogado. A tales efectos, es necesario elaborar un estudio visual que establezca jerarquías de protección en función de la proximidad y la vinculación.

- De acuerdo con la Directriz 67, la planificación territorial, en relación con la gestión de los riesgos derivados del cambio climático, los planes generales y los planes de acción territorial adoptarán las siguientes medidas:

a) Evitarán, salvo justificación suficiente y la adopción de las adecuadas medidas correctoras, nuevos desarrollos urbanísticos por debajo de la cota de 1 metro sobre el nivel medio del mar en suelos no urbanizables. En el caso de ser suelos urbanizables, sin el correspondiente programa aprobado, los terrenos situados por debajo de esta cota podrán formar parte de la red primaria de espacios abiertos y zonas verdes. Estas prescripciones se aplicarán a los nuevos campamentos de turismo o instalaciones similares o equiparables.

b) Reflejarán, en la documentación correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, el estado actual y previsible de las emisiones de gases de efecto invernadero en el ámbito de cada plan, proponiendo escenarios de bajas emisiones de este tipo de gases, fomentando modelos compactos y ahorradores de suelo, agua y energía, aplicando la movilidad sostenible, primando la economía de proximidad, potenciando la arquitectura sostenible, los sistemas energéticos descentralizados y otros análogos.

c) Se deberá tender al incremento cero de las emisiones de dióxido de carbono en los nuevos desarrollos urbanísticos y territoriales. En cualquier caso, el incremento de estas emisiones de dióxido de carbono tendrá como límite máximo las establecidas en la legislación sectorial, siendo recomendable el correspondiente a la tasa de crecimiento de población prevista. Las emisiones se justificarán en la documentación del plan.

- Así mismo, y de acuerdo con la misma Directriz, la ordenación urbanística del territorio establecerá también medidas sobre la ciudad y el patrimonio edificado adecuadas a sus características, entre las cuales se considerarán:
 - a) La protección de las zonas verdes urbanas. En el desarrollo de nuevas zonas verdes y en el acondicionamiento de las existentes, se promoverá el uso de vegetación autóctona primando la capacidad de ésta para el procesamiento de dióxido de carbono y el bajo consumo de agua.
 - b) La elaboración de una norma técnica sobre eficiencia y ahorro energético en el alumbrado público.
 - c) La definición en planes y ordenanzas de determinaciones que fomenten la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables de forma adecuada a las condiciones climáticas de la Comunitat Valenciana y al uso de los edificios.
 - d) El fomento de actuaciones de aumento de la eficiencia energética en edificios antiguos e históricos o en otras edificaciones de baja eficiencia energética, mediante subvenciones o incentivos, y en las infraestructuras urbanas.

8.2. Conclusiones

De acuerdo con los objetivos de la ETCV, reforzar la oferta deportiva de La Nucía, ayuda a desarrollar productos singulares y no contradice, al insertarse con naturalidad en los tejidos urbanos, dichos objetivos.

De acuerdo con la Directriz 78.e, la modificación planteada permite alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social, al reforzar la oferta deportiva del municipio.

Especial cuidado habrá que tener para garantizar que se preservan las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, para ello se exige el Estudio de Integración Paisajística.

En el resto de objetivos de la ETCV, la modificación planteada no las contradice, al estar las parcelas en suelo urbano o urbanizable, o en el caso de equipamientos en no urbanizable, que no afectan a elementos estratégicos.

9. MOTIVACIÓN, ALTERNATIVAS Y MEDIDAS DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

9.1. Marco legal

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 50.2 de la LOTUP, relativo al inicio del procedimiento, En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

9.2. La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica

De acuerdo con el artículo 46.1 de la LOTUP, son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

En este caso el proyecto no está sometido legalmente a evaluación de impacto ambiental, aunque se trata de un proyecto de ordenación del territorio, se actúa sobre un suelo clasificado legalmente como urbano o urbanizable en el caso de usos terciarios o reservas de aparcamientos, o donde se definen las normas para parcelas de equipamientos, siendo una modificación de la ordenación pormenorizada.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

Esta actuación no requiere evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica, ya que no existen elementos de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

Esta actuación no modifica la ordenación estructural del Plan General.

9.3. Alternativas contempladas y criterios de la selección de las alternativas

En este caso, como se ha analizado en anteriores capítulos, se contemplan dos alternativas:

- No modificar las ordenanzas actuales, Alternativa 0
- Modificar las ordenanzas, Alternativa 1

Es obvio que, por no contradecir los objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, las características de las parcelas y los propios objetivos del modelo territorial, se elige como la alternativa más viable, la Alternativa 1, además en suelo urbano y urbanizable; o en el caso de equipamientos en todas las clases de suelo.

La Nucía, a septiembre de 2017



Fdo. Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

10. ANEXO. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL, RELATIVA A USOS TERCIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y RESERVA DE APARCAMIENTOS EN SUELO URBANO

PRIMERO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 13 DEL CAPÍTULO 2, "RÉGIMEN DEL SUELO", RELATIVO A USO TERCIARIO

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 13.- Uso terciario

1.- El uso terciario corresponde a los edificios o locales destinados a la compraventa de mercancías y a la prestación de servicios en general, tales como comercios, oficinas, peluquería, bares, hoteles, espectáculos y actividades similares. En caso de Industrias hoteleras no se permitirá la división horizontal ni la separación de la finca afectada por la actividad.

2.- Los usos terciarios que, por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

3.- Se prohíben los grandes establecimientos comerciales minoristas con superficie de sala de ventas superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²). Se permiten las agrupaciones comerciales y los establecimientos comerciales minoristas, con una superficie superior a 600 m² de sala de venta, en los sectores de Suelo Urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada, así como en los nuevos desarrollos cuyo instrumento de planeamiento parcial contenga dicha previsión. En ambos casos deberán cumplir la simultánea condición de ser recayentes a ejes estructurales y permitir el acceso directo a las instalaciones comerciales a través de vías pertenecientes a la red secundaria.

4.- Se admite en parcelas de uso residencial, los usos dotacionales y los siguientes usos terciarios: hostelería, comercio minorista, taller artesanal, sanitario en categoría de dispensario y clínica, servicios de atención a la persona (peluquería y similares), restaurante y oficinas, se prohíben expresamente los apartamentos turísticos. Dichos usos distintos del residencial deberán ejercerse en edificio exclusivo permitiéndose, no obstante, su compatibilidad con el uso residencial, cuando se ejerzan en la propia vivienda del titular de la actividad. Será altura libre máxima a 4,50 m. El presente régimen de usos es aplicable tanto a los suelos urbanos como a los suelos urbanizables con planes parciales ya aprobados pudiendo ser variado por los planes parciales que se aprueben en el futuro, sin que se considere modificación del Plan General, por causas justificadas debidamente motivadas. Así mismo en los suelos urbanos anteriores al P.G.O.U. (clave PA, planeamiento anterior) se permite en las parcelas calificadas como ES (edificación de servicios) el uso compatible residencial, con la misma normativa del plan parcial en que se ubiquen.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 13.- Uso terciario

1.- El uso terciario corresponde a los edificios o locales destinados a la compraventa de mercancías y a la prestación de servicios en general, tales como comercios, oficinas, peluquería, bares, hoteles, espectáculos y actividades similares. En caso de Industrias hoteleras no se permitirá la división horizontal ni la separación de la finca afectada por la actividad.

2.- En caso de actividades hoteleras y otras turísticas en general, se aplicará la legislación sectorial. En particular se estará a la clasificación de los establecimientos turísticos que contiene el Decreto 75/2015 de 15 de mayo por el que se regulan los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Valenciana.

3.- Los usos terciarios que, por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

*4.- Se prohíben dentro de las zonas de uso dominante residencial los establecimientos comerciales de impacto territorial, esto es, aquellos con superficie de sala de ventas superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²). **Como excepción a lo anterior en las parcelas de suelo urbano recayentes a la carretera CV-70, Se permite el uso terciario exclusivo, sin limitación de superficie, en una franja de 50 m medidos desde el borde de la calzada, dejando libres los primeros 15 m desde el borde de la calzada más próxima.***

*Se permiten las agrupaciones comerciales y los establecimientos comerciales minoristas, con una superficie superior a 600 m² de sala de venta, en los sectores de Suelo Urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada, así como en los nuevos desarrollos cuyo instrumento de planeamiento parcial contenga dicha previsión. **En estos conjuntos comerciales de más de 600 m² de superficie de venta al público, se permite la agrupación de los altillos para vincularlos a uno o varios de los locales en planta baja En ambos casos deberán cumplir la simultánea condición de ser recayentes a ejes estructurales y permitir el acceso directo a las instalaciones comerciales a través de vías pertenecientes a la red secundaria.***

*5.-Se admite en parcelas de uso residencial, los usos dotacionales y los siguientes usos terciarios: hostelería, comercio minorista, taller artesanal, sanitario en categoría de dispensario y clínica, servicios de atención a la persona (peluquería y similares), restaurante y oficinas, se prohíben expresamente los apartamentos turísticos. Dichos usos distintos del residencial deberán ejercerse en edificio exclusivo permitiéndose, no obstante, su compatibilidad con el uso residencial, cuando se ejerzan en la propia vivienda del titular de la actividad. Será altura libre máxima a 4,50 m. **y mínima a 3,20 m, entendiéndose la misma como la distancia libre entre forjados.***

6. Se permite la actividad en semisótanos, entendiendo esta como aquella planta sótano que se desarrolla en el mismo nivel que la planta baja a la que se vincula, o a 1,5 m máximo por debajo de la misma. Podrá desarrollarse actividad vinculada a la principal ejercida en planta baja, hasta una superficie máxima equivalente de dicha planta.

7. El régimen establecido en este artículo es aplicable tanto a los suelos urbanos como a los suelos urbanizables con planes parciales ya aprobados pudiendo ser variado por los planes parciales que se aprueben en el futuro, sin que se considere modificación del Plan General, por causas justificadas debidamente motivadas. Así mismo en los suelos urbanos anteriores al P.G.O.U. (clave PA, planeamiento anterior) se permite en las parcelas calificadas como ES (edificación de servicios) el uso compatible residencial, con la misma normativa del plan parcial en que se ubiquen.

SEGUNDO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 16 DEL CAPÍTULO 2, " RÉGIMEN DEL SUELO ", RELATIVO A EQUIPAMIENTOS

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 16.- Equipamientos Comunitario o Dotación

1.- Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2.- Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docente, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, hotelero, cultural, administrativo y mercado.

3.- Si alguna de las actividades citada en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan General, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. En los casos que el Pleno del Ayuntamiento entienda un interés social o utilidad pública, podrá acogerse a las condiciones de edificación reseñadas en el art. 16.4. Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

4.- La tipología constructiva de los equipamientos así como sus condiciones de edificabilidad serán normalmente las de la zona en que se ubiquen.

Alternativamente, en Suelo Urbano, pueden ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 500 m².

b) Tipo de edificación: exenta.

c) Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

d) Máxima ocupación de parcela: 60 %.

5.- En los casos de ubicación de equipamientos urbanos y para evitar la aparición de medianeras vistas, debe preverse la redacción de Estudio de Detalle.

Artículo 16bis.- Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos educativos cuyo fin sea la construcción de centros escolares.

Ámbito de aplicación. -Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PED (Red Primaria Educativo) y SED (Red Secundaria Educativo), siempre que las mismas se destinen a la construcción de colegios homologados por la Consellería competente en la materia: el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados.

El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

Será de aplicación la instrucción técnica 2/2005, sobre directrices para posibilitar la emisión de los informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa, de la Consellería competente en materia educativa.

En particular, se aplicará el artículo 16, con la condición de que las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas, no establecerán condiciones limitativas de edificabilidad más desfavorables que las siguientes:

- *Coeficiente de edificabilidad inferior a 1 m²t/m².*
- *Número de plantas no inferior a 3.*
- *Altura de cornisa inferior a 12 m.*
- *Separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes que se proyecten.*
- *Para la construcción de edificios escolares, deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

Artículo 16ter.- Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos de uso deportivo.

Ámbito de aplicación.- Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PRD (Red Primaria Polideportivo) y SRD (Red Secundaria Deportivo): el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos y prohibidos.

Uso dominante: Recreativo deportivo.

Se admiten como usos compatibles: usos hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas. Deberá acreditarse la vinculación a actividades deportivas en la solicitud de licencia, solo admitiéndose el uso para deportistas, entrenadores, etc; centros de rehabilitación y tratamiento de deportistas; con una edificabilidad conjunta máxima para estos usos del 25 % de la edificabilidad de la parcela.

Se admite la restauración y terciario solo para pequeñas tiendas deportivas, con una edificabilidad máxima para estos usos del 10 % de la edificabilidad de la parcela.

El resto de usos están prohibidos.

II. - Accesos y viario privados.

Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos.

Las edificaciones o cerramientos de instalaciones deportivas deberán guardar un retranqueo al menos igual a 3 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

El retranqueo entre edificios será de 10 m.

IV. - Porcentaje de Ocupación.

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será el resultado de aplicar retranqueos.

V. - Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de diecinueve metros (19 m), y se admiten un máximo de 5 plantas, incluida la planta baja.

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial. Para usos hoteleros, asistenciales, restauración y tiendas deportivas; será de aplicación la reserva prevista en la legislación vigente para usos terciarios, reservándose las plazas en espacios de la propia parcela o en sótano.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m²t/m²s.

X. – Condiciones de parcelación y tipologías. a) Parcela mínima: 1.000 m².

b) Tipo de edificación: bloque exento.

XI. – Condiciones de integración paisajística.

Para la construcción de edificios hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas; deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 16.- Equipamientos o Dotaciones

1. Se definen como usos dotacionales, los siguientes:

- Comunicaciones: Red viaria (CV), Aparcamientos (CA), con las definiciones y características de la LOTUP.
- Zonas verdes: Parques (VP), Jardines (VJ), Áreas de juego (VA), con las definiciones y características de la LOTUP.
- Equipamientos.

2. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

3. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son:

- Deportivo-recreativo (QD)
- Educativo-cultural (QE)
- Sanitario-asistencial (QS)
- Administrativo-institucional (QA)
- Infraestructura-servicio urbano (QI)
- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
- Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

4. Si alguna de las actividades citada en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan General, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. En los casos que el Pleno del Ayuntamiento entienda un interés social o utilidad pública, podrá acogerse a las condiciones de edificación reseñadas en el apartado 5 de este artículo.

*Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública, se diseñarán con las condiciones propias de su culto, **admitiéndose elementos singulares como campanarios, cúpulas, torreones, etc, que superen la altura máxima permitida, siempre y cuando junto al proyecto básico para la obtención de licencia, se aporte un Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los elementos singulares en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.***

5. Excepto para usos educativos destinados a construcción de colegios, y usos deportivos la tipología constructiva de los equipamientos, así como sus condiciones de edificabilidad serán normalmente las de la zona en que se ubiquen.

En todo caso el proyecto vendrá acompañado de un estudio de integración paisajística.

No se establecen limitaciones estéticas, siendo estas las apropiadas al uso al que se destina la edificación.

Se permiten las actividades en sótano siempre relacionadas con la actividad principal del edificio.

Las plantas por encima de la planta baja de edificios destinados a un uso dotacional tendrán una altura libre mínima de 2,60 m, aunque se consideren como uso terciario.

Alternativamente, en Suelo Urbano, pueden ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 500 m².*
- b) Tipo de edificación: exenta.*
- c) Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².*
- d) Máxima ocupación de parcela: 60 %.*

En los casos de ubicación de equipamientos urbanos y para evitar la aparición de medianeras vistas, debe preverse la redacción de Estudio de Detalle.

6. Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos educativos cuyo fin sea la construcción de centros escolares públicos.

Ámbito de aplicación. -Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PED (Red Primaria Educativa) y SED (Red Secundaria Educativa), siempre que las mismas se destinen a la construcción de colegios homologados por la Consellería competente en la materia: el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados.

El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

Será de aplicación la instrucción técnica 2/2005, sobre directrices para posibilitar la emisión de los informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa, de la Consellería competente en materia educativa.

En particular, se aplicará el artículo 16, con la condición de que las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas, no establecerán condiciones limitativas de edificabilidad más desfavorables que las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad inferior a 1 m²t/m².*
- Número de plantas no inferior a 3.*
- Altura de cornisa inferior a 12 m.*
- Separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes que se proyecten.*
- Para la construcción de edificios escolares, deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

7. Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos de uso deportivo.

Ámbito de aplicación.- Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PRD (Red Primaria Polideportivo) y SRD (Red Secundaria Deportivo): el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos y prohibidos.

Uso dominante: Recreativo deportivo.

Se admiten como usos compatibles: usos hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas. Deberá acreditarse la vinculación a actividades deportivas en la solicitud de licencia, solo admitiéndose el uso para deportistas, entrenadores, etc; centros de rehabilitación y tratamiento de deportistas; con una edificabilidad conjunta máxima para estos usos del 25 % de la edificabilidad de la parcela.

Se admite la restauración y terciario solo para pequeñas tiendas deportivas, con una edificabilidad máxima para estos usos del 10 % de la edificabilidad de la parcela.

El resto de usos están prohibidos.

II. - Accesos y viario privados.

Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos.

Las edificaciones o cerramientos de instalaciones deportivas deberán guardar un retranqueo al menos igual a 3 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

El retranqueo entre edificios será de 10 m.

IV. - Porcentaje de Ocupación.

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será el resultado de aplicar retranqueos.

V. - Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de diecinueve metros (19 m), y se admiten un máximo de 5 plantas, incluida la planta baja.

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial. Para usos hoteleros, asistenciales, restauración y tiendas deportivas; será de aplicación la reserva prevista en la legislación vigente para usos terciarios, reservándose las plazas en espacios de la propia parcela o en sótano.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m²t/m²s.

X. – Condiciones de parcelación y tipologías. a) Parcela mínima: 1.000 m².

b) Tipo de edificación: bloque exento.

XI. – Condiciones de integración paisajística.

Para la construcción de edificios hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas; deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

TERCERO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 50 DEL CAPÍTULO 5, "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO", RELATIVO A NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO Y FAVARA

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 50.- Normas particulares para la Zona de Ensanche del Casco y Fajara

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos, 5,00 m. a partir de la alineación oficial.

2.- La parcela mínima será de 100 m², salvo cuando se trate de reposición de la edificación existente o de solar entre edificios construidos en que se respetará el parcelario existente siempre que pueda resultar una vivienda con las condiciones establecidas en el artículo 242 de estas Normas Urbanísticas. La longitud mínima de fachada será de 6,00 m. La ocupación de parcela podrá ser del 100%.

3.- El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3´20 m. y las plantas superiores de 2´60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m. Dicho espacio estará vinculado al de la planta inferior, en la zona de Ensanche de Casco.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3´60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

En la zona de Ensanche de Casco, los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho alto entre 1/1´8 y 1/2´2 y los huecos de ventanas entre 1/1´3 y 1/1´7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco. Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.

Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.).

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de dos plazas por vivienda, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros. La zona de Ensanche de Casco se regirá por las mismas normas que en Casco Antiguo.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

- a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.*
- b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.*
- c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos.*

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 50.- Normas particulares para la Zona de Ensanche del Casco y Favara

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos, 5,00 m. a partir de la alineación oficial.

2.- La parcela mínima será de 100 m², salvo cuando se trate de reposición de la edificación existente o de solar entre edificios construidos en que se respetará el parcelario existente siempre que pueda resultar una vivienda con las condiciones establecidas en el artículo 242 de estas Normas Urbanísticas. La longitud mínima de fachada será de 6,00 m. La ocupación de parcela podrá ser del 100%.

3.- El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3´20 m. y las plantas superiores de 2´60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m. Dicho espacio estará vinculado al de la planta inferior, en la zona de Ensanche de Casco.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3´60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

En la zona de Ensanche de Casco, los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho alto entre 1/1´8 y 1/2´2 y los huecos de ventanas entre 1/1´3 y 1/1´7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco. Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.

Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.).

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilera metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros. La zona de Ensanche de Casco se regirá por las mismas normas que en Casco Antiguo.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

- a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.*
- b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.*
- c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos.*

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

CUARTO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 51 DEL CAPÍTULO 5, "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO", RELATIVO A NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA AMPLIACIÓN SUROESTE Y CAPITANA

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 51.- Normas particulares para la Zona Ampliación Suroeste y Capitana

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se situará sobre la alineación oficial excepto las parcelas que den fachada a la carretera de Benidorm a Callosa d'Ensarria que situarán sus vallas de cerramiento (alineación de parcela) a 9 m del eje de la carretera y la fachada a 14,75 m del eje y la fachada a la calle de Valencia de la manzana sita entre las calles de Ponocho y de Ramos que tendrá un retranqueo fijo y obligatorio de 3 m respecto a la alineación de parcela.

2.- La parcela mínima será de 100 m². La longitud mínima del frente de la parcela a vía pública será de 10 m. La ocupación de la parcela por la edificación abarcará la totalidad de la superficie de la misma no afectada por retranqueos obligatorios.

3.- El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. y las plantas superiores de 2'60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta.

En las zonas limítrofes con el Casco, las calles que tengan fachada al mismo, el tratamiento de fachada será el mismo que en el Casco Antiguo.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de dos plazas por vivienda, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3'60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilera metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.

b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.

c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos.

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

6.- El suelo Urbano Terciario, (Clave U/T), debido al desarrollo de la zona, así como a la implantación del equipamiento escolar, se desarrollará conforme a las presentes normas urbanísticas. Se admite el uso terciario y la instalación de gasolinera.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 51.- Normas particulares para la Zona Ampliación Suroeste y Capitana

1.- *El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se situará sobre la alineación oficial excepto las parcelas que den fachada a la carretera de Benidorm a Callosa d'Ensarria que situarán sus vallas de cerramiento (alineación de parcela) a 9 m del eje de la carretera y la fachada a 14,75 m del eje y la fachada a la calle de Valencia de la manzana sita entre las calles de Ponocho y de Ramos que tendrá un retranqueo fijo y obligatorio de 3 m respecto a la alineación de parcela.*

2.- *La parcela mínima será de 100 m². La longitud mínima del frente de la parcela a vía pública será de 10 m. La ocupación de la parcela por la edificación abarcará la totalidad de la superficie de la misma no afectada por retranqueos obligatorios.*

3.- *El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. y las plantas superiores de 2'60 m.*

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta.

En las zonas limítrofes con el Casco, las calles que tengan fachada al mismo, el tratamiento de fachada será el mismo que en el Casco Antiguo.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

*Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. **En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante**, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².*

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- *Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbrera no podrá ser superior a 3'60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.*

Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilera metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.

b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.

c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos.

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

6.- El suelo Urbano Terciario, (Clave U/T), debido al desarrollo de la zona, así como a la implantación del equipamiento escolar, se desarrollará conforme a las presentes normas urbanísticas. Se admite el uso terciario y la instalación de gasolinera.

QUINTO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 52 DEL CAPÍTULO 5, "NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO", RELATIVO A NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE PORVILLA Y ERMITA

REDACCIÓN ACTUAL

Artículo 52.- Normas particulares para la Zona Porvilla y Ermita

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación en la zona de Porvilla se dispondrá sobre la alineación oficial de parcela mientras que en la Ermita se retranqueará 3 m. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos 5,00 m a partir de la alineación oficial de fachada.

2.- La parcela mínima será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de 7,00 m. y la máxima de 14 m con el mismo tratamiento. La ocupación de parcela podrá ser del 100% en Porvilla y del 75% en la Ermita.

3.- El número máximo de plantas será de 2, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3´20 m. y la planta superior de 2´60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3´60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de dos plazas por vivienda, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle 6 metros.

Se admiten también los siguientes voladizos:

a) Aleros de tejado, con una anchura máxima de 0,60 m. y longitud máxima igual a la de fachada.

b) Resaltes o elementos decorativos lineales, con salientes máximo respecto al plano de fachada de 0,05 m.

c) En planta baja se autorizan molduras, goterones y resbalones, con un saliente máximo de 0,05 m.

5.- Se observarán las siguientes condiciones estéticas: Los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho-alto entre 1/1'8 y 1/2'2 y los huecos de ventanas entre 1/1'3 y 1/1'7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.

Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.)

Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

6.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.

b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.

c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótano.

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

REDACCIÓN MODIFICADA

Artículo 52.- Normas particulares para la Zona Porvilla y Ermita

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación en la zona de Porvilla se dispondrá sobre la alineación oficial de parcela mientras que en la Ermita se retranqueará 3 m. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos 5,00 m a partir de la alineación oficial de fachada.

2.- La parcela mínima será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de 7,00 m. y la máxima de 14 m con el mismo tratamiento. La ocupación de parcela podrá ser del 100% en Porvilla y del 75% en la Ermita.

3.- El número máximo de plantas será de 2, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3´20 m. y la planta superior de 2´60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3´60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

*Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. **En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante**, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².*

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle 6 metros.

Se admiten también los siguientes voladizos:

a) Aleros de tejado, con una anchura máxima de 0,60 m. y longitud máxima igual a la de fachada.

b) Resaltes o elementos decorativos lineales, con salientes máximo respecto al plano de fachada de 0,05 m.

c) En planta baja se autorizan molduras, goterones y resbalones, con un saliente máximo de 0,05 m.

5.- Se observarán las siguientes condiciones estéticas: Los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho-alto entre 1/1'8 y 1/2'2 y los huecos de ventanas entre 1/1'3 y 1/1'7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.

Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.)

Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

6.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.

b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.

c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótano.

Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.