

**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR SUP-6 P.G.O.U  
EL CAMPELLO**

**REFUNDIDO (NOVIEMBRE 2.008)**

**Situación:** SUP/6 P.G.O.U EL CAMPELLO  
(ALICANTE)

**Promotor:** AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SUP/6

**Arquitectos:** ANTARQ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO ESTUDIO BOIX, S.L.

## **INDICE.-**

### **A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

#### **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

##### **1.1.- INTRODUCCIÓN.**

- 1.1.1.- Planteamiento general de la Actuación.
- 1.1.2.- Objeto de la Actuación.
- 1.1.3.- Documentación.

##### **1.2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO**

###### **1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

- 1.2.1.1.- Medio Físico.
  - 1.2.1.1.1.- Características topográficas
  - 1.2.1.1.2.- Características geológicas topográficas
  - 1.2.1.1.3.- Factores de riesgo
  - 1.2.1.1.4.- Edificaciones existentes
  - 1.2.1.1.5.- Infraestructuras existentes.
  - 1.2.1.1.6.- Justificación urbanística

##### **1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO**

- 1.3.1.- Referencia a las condiciones que se deriven de la ordenación en orden al Sector objeto del Plan Parcial.
- 1.3.2.- Obras programadas y política de inversiones públicas..
- 1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

#### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

##### **2.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PONDERACIÓN Y SELECCIÓN.**

##### **2.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

- 2.2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.
- 2.2.2.- Delimitación del área de actuación
- 2.2.3.- Ordenación estructural.

- 1.2.3.1.- Criterios de sectorización
- 1.2.3.1.- Elementos de la red Primaria.

2.2.4.- Usos y tipologías

2.2.5.- Calculo del aprovechamiento tipo y área de reparto.

2.2.6.- Conexiones exteriores.

2.2.7.- Fichas de planeamiento y gestión.

**2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANIZACIÓN DE LAS MAGNITUDES TIPO DEL SECTOR.**

- 2.3.1.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.
- 2.3.2.- Red viaria.
- 2.3.3.- Espacios libres.
- 2.3.4.- Suelo lucrativo.
- 2.3.5.- Magnitudes del sector.

**2.4.- DEFINICIÓN, CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.**

**2.5.- DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, JUSTIFICACIÓN DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACION.**

**2.6.- DELIMITACION DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLES.**

**2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

## **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.**

### **1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

#### **CAPITULO 1.- GENERALIDADES.**

- Art. 1.- Objeto y Ámbito.
- Art. 2.- Normativa supletoria.

#### **CAPITULO 2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- Art. 3.- Clasificación del Suelo.
- Art. 4.- Calificación del Suelo.
- Art. 5.- Estudios de Detalle.
- Art. 6.- Proyectos de Urbanización.
- Art. 7.- Parcelaciones.
- Art. 8.- Reparcelaciones.
- Art. 9.- Unidades de Ejecución.

#### **CAPITULO 3.- NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS.**

##### ***Sección 1ª.- ZONA RESIDENCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA (23M)***

- Art. 10.- Delimitación y caracterización.
- Art. 11.- Condiciones de volumen.
- Art. 12.- Condiciones de uso.
- Art. 13.- Condiciones estéticas.
- Art. 14.- Edificabilidad bajo rasante.
- Art. 15.- Edificabilidad de los anexos
- Art. 16.- Ocupación y retranqueos de los anexos
- Art. 17.- Condiciones higiénico sanitarias

##### ***Sección 2ª.- SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS (PM)***

- Art. 18.- Definición.
- Art. 19.- Condiciones de los parques y jardines
- Art. 20.- Condiciones de uso.
- Art. 21.- Condiciones estéticas.

##### ***Sección 3ª.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (E2)***

- Art. 22.- Definición
- Art. 23.- Tipos de dotaciones publicas a los efectos normativos
- Art. 24.- Destino de los equipamientos actuales E1
- Art. 25.- Emplazamiento de nuevos equipamientos E2
- Art. 26.- Condiciones de la edificación.

### **2.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

#### **4.- REGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

Art. 27.- Usos y edificaciones fuera de ordenación pero compatibles con el proyecto de urbanización.

Art. 28.- Usos y edificaciones fuera de ordenación para incompatibles con el proyecto de urbanización.

#### **5.- PLANOS DE ORDENACION**

## **A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA (Art. 65 RP).**

#### **1.1.- INTRODUCCION**

##### **1.1.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA ACTUACIÓN.**

El presente Plan Parcial establece las determinaciones de ordenación pormenorizada para el Sector Homologado SUP-6 de Suelo Urbanizable de uso residencial dentro del P.G.O.U. de El Campello.

El Plan parcial se integra dentro de el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada el citado Sector.

EL Plan General de Ordenación Urbana, definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 30/07/1986.

##### **1.1.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.**

El sector, cuyas determinaciones de ordenación estructural se establecen en la Homologación del Mismo; es el resultado de la reordenación de unos terrenos de **79.241,00** m<sup>2</sup>; que a través de la homologación tienen el carácter de Suelo Urbanizable Residencial Pormenorizado.

El presente Plan Parcial describe y justifica la correspondiente ordenación pormenorizada.

##### **1.1.3.- DOCUMENTACIÓN.**

El presente Plan Parcial se integra en un Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, que incorpora Proyecto de urbanización, Homologación Sectorial Modificativa y Programa de Actuación Integrada; presentado bajo la iniciativa de Don Ramón Lledó Buades con DNI:21.304.824-Q, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico SUP/6 con CIF: G-53492393 con domicilio en la calle San Ramón nº 111 de El Campello (Alicante) 03680.; en base a las facultades reconocidas a la iniciativa privada en los art. 2.5 y 5 de LRAU.

### **1.2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.**

#### **1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

##### **1.2.2.1.- MEDIO FÍSICO**

El estudio y análisis de los distintos elementos que interaccionan en la configuración del medio físico (clima, litología, morfología, hidrografía, etc.) es muy importante para la valoración ambiental del territorio. A esto se une el hecho de que las características de este medio físico pueden llegar a imponer limitaciones y restricciones a la implantación de determinadas actividades humanas sobre el territorio.

Así pues, un análisis del medio físico se convierte en un elemento fundamental a la hora de confeccionar un documento de ordenación territorial y ambiental, como es, el caso que nos ocupa.

1.2.1.1.1.- Características topográficas

Se observa un ligero desnivel en la orientación Norte-Sur, hacia el Río Seco. Por otra parte, se percibe una ligera pendiente general hacia el Este.

Se considera una topografía idónea para la realización de las obras de urbanización, debido a la inexistencia de depresiones que exijan grandes movimientos de tierras.

1.2.1.1.2.- Características geológicas topográficas

El estudio geotécnico del suelo pretende conseguir una identificación y localización espacial de los diferentes niveles que lo forman, interpretar como quedan interrelacionados entre sí e identificar las posibles causas que puedan suponer motivo de inestabilidad para la construcción que se proyecta edificar, siempre bajo la perspectiva de la mecánica de suelos.

En este sentido se deben determinar los parámetros y características geotécnicas que permiten analizar la interacción entre suelo y estructura de cimentación; para poder someter a examen el presumible comportamiento de los diversos modelos de cimentación que consideremos aptos para la estructura prevista.

Por consiguiente se excluyen tanto el diseño como el cálculo del tipo de cimentación seleccionado, donde intervienen aspectos del proyecto que no llegamos a considerar.

Altitud Topográfica

Según el plano topográfico aportado, el terreno presenta una cota elevada respecto a la del nivel del mar que oscila entre 24 y 29 metros sobre dicho nivel.

Datos Climáticos

Los datos medidos de temperatura y precipitación en la localidad de Alicante son los siguientes:

8-025 ALACANT, CIUTAT JARDI Lat: 38°21'N Long: 0° 30'W Alt: 82 m.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	T
Pm	20.1	27.1	25.2	33.8	32.7	23.7	4.0	8.3	40.9	66.4	42.1	34.0	358.4
Dm	5.2	4.8	4.8	6.7	6.1	3.8	1.2	1.7	3.9	5.8	5.6	5.6	55.2

Período retorno (años)	2	5	10	20	30	50	100
Máximos pp en 24 h.	56.7	94.3	119.1	143.0	156.7	173.9	197.0

TORMENTAS ANUALES 14.0 GRANIZADAS ANUALES 1.5 NEVADAS ANUALES 0.0

Pm: precip. media (mm)

Dm. Días medios de precip.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	T
T	11.6	12.4	13.7	15.7	18.6	22.1	25.1	25.5	23.3	19.2	14.9	12.1	17.9
TM	16.9	17.8	19.5	21.4	24.2	27.7	30.9	31.1	29.0	24.8	20.2	17.2	23.4

Tm	6.3	6.9	8.0	10.0	13.0	16.6	19.3	19.9	17.5	13.6	9.7	7.0	12.3
Ma	29.2	29.4	32.6	32.6	34.8	37.8	41.2	39.8	36.6	33.6	30.6	26.6	
Ma	-2.6	-1.8	-0.2	2.6	6.2	10.4	13.4	13.2	9.4	5.2	0.2	-2.6	

T: Temperatura media  
 mínimas

TM: Media de las máximas

Tm: Media de las

Ma: Máximas absolutas

ma: Mínimas absolutas

A pesar de estas valoraciones medias, se debe tener en cuenta el régimen pluviométrico general de la zona, donde se dan periódicamente aguaceros de gran intensidad (ver tabla período de retorno/máximos de precipitación), consecuencia de los cuales pueden llegar a anegarse áreas considerables y/o condicionar el funcionamiento de barrancos y rieras inactivos en época de sequía.

#### Existencia de Servidumbres

La zona estudiada está parcialmente urbanizada, es segura la presencia de servicios enterrados (redes de acometida o evacuación de agua, líneas telefónicas, eléctricas, etc.) que deben discurrir por la acera de forma paralela a la avda. Ausias March.

#### Topografía vegetación y cultivos

El terreno se encuentra totalmente exento de vegetación y sus características morfológicas corresponde a un terreno de capas alternadas de grava, arenas sueltas y compactadas. Siendo un terreno apto para la edificación tanto del punto de vista geotécnico como resistente. Existen algunas preexistencias de algarrobos, olivos, almendros últimos vestigios de su pasado reciente agrícola. Deberán de utilizarse estos ejemplares para las nuevas zonas ajardinadas en la medida que sea posible.

Como el elemento destacable existente en el sector cabe señalar el trazado del ferrocarril que cruza el ámbito por su límite este. En este punto, dicho trazado discurre a cota inferior a la rasante del terreno, produciendo una verdadera fractura lineal en el territorio resuelta sólo por un paso elevado a lo largo de su recorrido por el ámbito de actuación, que es la Avda Ausias March, la cual se eleva unos dos metros sobre su propia rasante para salvar el trazado de la vía que en ese punto se encuentra a unos cuatro metros por debajo de los terrenos actuales. En el punto situado más al sur, el ferrocarril discurre en trinchera, con una diferencia de cota respecto a los terrenos colindantes de unos seis metros de altura, lo cual sin duda favorecerá el cruce de la misma por ese punto. Por lo contrario, al norte de la ordenación el trazado del ferrocarril va recuperando la cota de los terrenos colindantes hasta llegar a las proximidades de la zona de equipamientos existente.

#### Encuadre geológico-morfológico

El área objeto de estudio se encuentra situada a unos 30 Km. al Norte de la Ciudad de Alicante, en las Zonas Externas del Este de la Cordillera Bética, dentro de un dominio geológico que por sus características estratigráficas y estructurales se ha denominado Prebético de Alicante.

Se localiza sobre materiales cuaternarios que enmascaran las irregularidades del substrato Paleógeno que aflora algo más al Norte. Estos depósitos cuaternarios constituyen en glaciais formado por materiales detríticos de granulometría variable, a veces encostrados, con rápidos cambios laterales de facies originados por su transporte mediante corrientes más o menos encauzadas y procedentes de la erosión de los relieves situados el Norte, aunque algo influenciados por el cauce del río Seco situado al Sur.

El substrato está constituido por sucesiones flyschoides de margas arcillosas, biocalcareniticas y niveles esporádicos de calizas muy fosilíferas.



Al Este aflora una estrecha franja de calcarenitas bioclásticas grises y amarillentas, de edad Mioceno superior, que se insinúan en contacto discordante sobre la sucesión flyschoides del substrato.

La geomorfología de la zona se caracteriza por formas bastante planas o con pendientes suaves, que se ven truncadas al Sur por el cauce de río Seco (a unos 100 m. del solar) y por los relieves de la Sierra de la Ballestera, al Norte. En la zona prospectada se produce un cambio brusco de la pendiente para acceder a la zona de la playa.

### 1.2.1.1.3.- Factores de riesgo

#### Exposición frente al viento

A continuación acompañamos una relación de las velocidades del viento en la zona, tanto de los datos medios como de las ráfagas extremas. Se observa como los vientos de mayor intensidad son los de componentes N, WNW y NNW donde en ráfagas extremas se llegan a medir más de 160 Km/h.

TABLA DE VELOCIDADES MEDIAS DE VIENTO EN Km/h.

<sup>(2)</sup>	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	ANUAL
N	19.5	19.9	18.7	18.5	18.8	11.7	9.3	10.6	13.7	13.8	16.8	19.5	16.3
NNE	12.1	15.3	15.3	14.8	11.2	10.7	11.1	10.7	11.3	17.2	14.4	16.6	13.4
NE	16.6	17.7	19.4	17.2	16.9	18.8	17.3	15.6	16.1	19.2	18.5	18.9	17.9
ENE	21.5	19.9	17.7	21.9	19.6	20.8	18.5	20.2	16.6	17.4	17.3	21.4	19.5
E	15.4	17.9	18.5	20.2	19.0	19.4	19.4	20.2	17.5	19.4	18.8	15.3	19.0
ESE	14.8	12.1	15.8	16.4	16.8	18.2	17.8	15.9	15.2	15.9	12.3	12.3	16.2
SE	12.1	14.1	16.4	16.7	17.9	18.2	17.8	19.3	18.8	16.0	13.7	13.7	17.5
SSE	12.4	10.5	14.5	17.1	16.7	16.8	17.9	15.5	12.4	10.6	8.5	8.1	14.7
S	14.2	14.3	16.1	17.8	20.9	20.2	18.6	17.8	17.4	14.9	13.9	14.5	17.6
SSW	11.7	14.0	15.3	17.6	18.0	19.3	13.9	13.9	14.4	11.9	10.5	15.3	14.9
SW	13.6	15.1	1.70	19.7	20.2	16.5	16.5	15.3	15.2	15.4	13.3	15.7	15.9
WSW	14.9	13.4	14.4	14.1	10.6	10.5	11.3	8.3	9.4	16.7	13.6	13.8	13.7
W	19.6	21.4	19.5	17.7	18.1	14.3	12.8	13.9	14.9	15.8	17.2	17.2	17.9
WNW	22.7	21.4	25.0	21.5	20.0	17.6	10.0	13.8	12.4	17.4	19.2	20.0	20.1
NW	27.6	26.8	26.1	22.6	23.9	23.9	16.2	14.1	16.8	18.3	21.9	24.2	23.4
NNW	17.2	23.6	30.0	23.4	23.3	24.7	17.3	9.5	12.9	18.5	25.0	19.8	21.3
MEDIA	19.5	19.2	19.5	19.0	19.1	18.6	17.7	17.4	16.2	16.8	17.5	18.5	18.3

<sup>(2)</sup> Datos obtenidos del Atlas Climático 1961-1990. COPUT. Generalitat Valenciana. Observatorio del Altet, más cercano a la zona de estudio de los disponibles

TABLA DE VELOCIDADES DE LAS RÁFAGAS EXTREMAS

<sup>(3)</sup>	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
N	128	122	98	167	81	81	72	78	68	61	72	80
NNE	52	50	72	84	29	58	45	55	44	67	69	57
NE	62	72	81	103	78	65	74	73	74	73	83	83
ENE	85	56	79	124	65	92	96	69	61	84	61	70
E	50	81	102	130	95	76	110	85	83	98	76	74
ESE	63	54	63	81	87	88	67	69	63	44	79	33

SE	46	56	56	78	89	65	73	78	63	66	61	63
SSE	48	41	76	59	74	52	72	58	85	57	39	129
S	41	52	56	61	59	83	74	72	55	52	46	37
SSW	59	76	83	66	71	73	56	73	61	43	72	98
SW	63	72	54	75	69	65	71	65	48	82	85	117
WSW	93	41	94	65	108	46	28	0	45	114	76	76
W	131	118	106	91	104	56	48	44	67	106	104	69
WNW	167	107	100	84	407	70	76	90	55	89	81	106
NW	131	111	146	104	93	103	74	80	98	88	94	103
NNW	102	104	165	93	95	83	92	78	77	69	144	82

<sup>(3)</sup> Datos obtenidos del Atlas Climático 1961-1990. COPUT. Generalitat Valenciana. Observatorio del Altet, más cercano a la zona de estudio de los disponibles

#### Situación a efectos de peligrosidad sísmica

El solar estudiado queda emplazado en una zona de grado sísmico VIII, de sismicidad media, que puede ocasionar desperfectos en las construcciones.

Bajo esta consideración resulta necesaria la aplicación de las prescripciones contenidas en la Norma Sismorresistente N.C.S.E.-1994. Según esta Norma, la aceleración sísmica de cálculo es de 0.12g para un período  $t_{50}$  y 0.16g para un período  $t_{100}$ .

Hay que indicar que el cauce del río Seco está considerado como un foco potencial de actividad sísmica.

#### Situación en zona inundable

Como consecuencia de fenómenos de precipitaciones de gran intensidad asociadas a fenómenos de gota fría, pueden llegar a producirse acumulaciones importantes de agua en la zona.

Estas circunstancias aconsejan que se adopten medidas adecuadas que faciliten una evacuación rápida de las aguas de precipitación directa, evitando puntos donde pueda existir una remanencia o acumulación de agua. También resultará adecuada la protección de los materiales que puedan quedar expuestos puesto que, como se observa en los taludes situados entre la Avda. Ausias March y la zona abancalada, se localizan zonas erosionadas (pequeñas cavidades, rieras, etc.), como consecuencia de la acción de los agentes medioambientales.

#### Otros factores de riesgo derivados de la geomorfología local

Según la inspección realizada y los datos consultados, no parecen existir riesgos en la zona derivados de la geomorfología tales como deslizamientos potenciales, caída de bloques, etc.

#### 1.2.1.1.4- Edificaciones existentes

La mayoría de los terrenos se encuentran en la actualidad sin uso específico. Existentes algunas construcciones en el ámbito del sector, tanto en zonas limítrofes al casco urbano como en otros más alejados de las edificaciones existentes en el ámbito

de este sector. Terrenos antaño destinados a uso agrario donde todavía se puede apreciar los límites por mojones y acequias.

#### 1.2.1.1.5- Infraestructuras existentes

Dentro del Programa de Actuación Integrada SUP/6 que presenta La agrupación de Propietarios SUP/6, se incluye un Proyecto de Ejecución de Urbanización de la totalidad del ámbito de la Actuación del SUP/6.

En este apartado se apuntan las características básicas de las infraestructuras existentes, pero se remite a aquél Proyecto de Ejecución donde se ha analizado con una mayor profundidad\*:

##### Red de Saneamiento.

Existe una red de fecales C/Alcalde Oncina Giger y Avda. Ausias March, dicha red desemboca en la estación de bombeo frente al antiguo Gallo rojo. Se pretende ampliar si es necesario la red de saneamiento en el ámbito del Sector con suficiente cabida para la población que se va a asentar.

Red de aguas pluviales. Por superficie.

##### Red de abastecimiento de agua.

No existe una red de distribución de agua potable en el Sector. Se deberá dotar de una red de fundición que garantice el suministro. Existe una valoración realizada por Aguas de Alicante para aportar una red de suministro para el desarrollo de los Sectores pendientes de desarrollar.

##### Red de energía eléctrica.

Existe una línea Norte-Sur la LAMT denominada Benvista, que se deberá enterrar conforme especificaciones de Iberdrola.

##### Red de telefonía.

Deberá de realizarse una red enterrado

##### Red de telecomunicaciones.

No existe

##### Red de suministro de gas ciudad.

Se dotará a la urbanización de una red de distribución de gas ciudad en previsión de la próxima gasificación del municipio.

#### 1.2.1.1.6.- Justificación urbanística

Las obras de urbanización proyectadas se sitúan dentro de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del termino municipal de El Campello dentro del Sector SUP/6 se sitúa dentro del suelo calificado como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ; concretamente Al sector especificado en planos adjuntos, por lo que en nuestro caso es coherente la redacción del presente Proyecto de Urbanización.

Por lo expuesto, se puede concluir que la edificación prevista, cumple con todas las condiciones urbanísticas que le son de aplicación por lo que no contiene infracción grave ni manifiesta según el Art. 46 del reglamento de Disciplina Urbanística.

### **1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.**

### 1.3.1.- REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El presente plan Parcial forma parte del Programa de Actuación integrada del Sector Homologado SUP/6 del término municipal de El Campello..

### 1.3.2.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PUBLICAS.

No hay nada previsto.

### 1.3.3.- ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El sector se encuentra afecto por la legislación que se detalla a continuación:

Junto a los condicionantes normativos del PGOU. de El Campello, la ordenación del Sector debe asimismo integrarse con las determinaciones propias de la legislación sectorial correspondiente, dado que el límite del Sector viene constituido por la zona de servidumbre de protección del Trazado del ferrocarril FGV.

De este modo:

a) La zona de protección: que en el caso de FGV será de 25 m. contados desde la arista exterior del trazado. Desglosados del siguiente modo:

- Los primeros 5 m. corresponden a la zona de Dominio Publico
- Los primeros 8 m.; Zona de Servidumbre (Paso de Instalaciones)
- Los primeros 25 m; Zona de afección
- Siendo el ancho del trazado de 11m, de ancho.

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (Art. 67 R.P.).

### 2.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, PONDERACIÓN Y SELECCIÓN

El reglamento de Planeamiento, en su artículo 67, letra A), exige que, en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, se haya efectuado un análisis ponderado sobre las diferentes alternativas de ordenación urbanística, determinando las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas y las razones que, en fin, recomiendan la selección de la propuesta de ordenación que finalmente se contemple.

El presenta Plan parcial parte como premisas de diseño urbanístico el informe emitido con fecha 05-12-2002 por parte del Excmo. Ayuntamiento de El Campello; en el que junto con la Aprobación Provisional del Programa inicialmente presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico SUP/6; notifica en su Anexo I. Una propuesta de ordenación y superficies. Es la considerada;

#### **ALTERNATIVA A:**

##### **Descripción:**

Esta propuesta distribuía la edificabilidad del sector en 18 torres que oscilaban entre las 17 y 7 alturas; distribuidas a lo largo de todos los viales del sector. Además incluía una zona de edificación comercial en planta baja situada en el lado este de la Avda. Alcalde Oncina Giner. Estas torres con una dimensión de 20x20 m. ubicaban en su planta baja parte de la edificabilidad comercial del sector.

El resto de la superficie del sector era destinada a dotaciones publicas con lo que el cuadro de superficies sería el siguiente:

<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>79.241 m<sup>2</sup></b>
<b>RED PRIMARIA</b>	
Viales.....	17.771 m <sup>2</sup>
Equipamiento Deportivo .....	1.405 m <sup>2</sup>
Zona Verde.....	15.914,5 m <sup>2</sup>
<b>RED SECUNDARIA</b>	
Viales.....	5.958 m <sup>2</sup>
Equipamiento Deportivo .....	12.915,50 m <sup>2</sup>
Zona Verde.....	9.133 m <sup>2</sup>
<b>SUALO DOTACIONAL</b>	<b>63.097 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO USO PRIVATIVO</b>	<b>16.144 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	
M2 de techo residencial .....	56.000 m <sup>2</sup>
M2 de techo terciario.....	5.545 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas.....	470 ud
Densidad .....	75 viv/ha

## ALTERNATIVA B: (OPCION ADOPTADA)

### Descripción:

La alternativa adoptada recoge prácticamente todas las indicaciones y superficies de la alternativa A; sin embargo incluye algunas matizaciones como son:

- Concentra la edificabilidad del sector en los viales de mayor sección como son la Avda/ Alcalde Oncina Giner y la Avda/ Ausias March.
- Elimina las edificaciones en el vial nº 4 de escasa sección y que se conforma como un paso articulador entre las zonas verdes del sector.
- Aumenta las alturas en los viales de mayor sección para mantener la edificabilidad total del sector.
- Aumenta las zonas no edificables de uso privativo con el fin de dotar a la urbanización de mayor calidad con unas zonas verdes de urbanización privada de cada edificio; así como lograr una mayor superficie de zona edificable en planta sótano para poder resolver las dotaciones de aparcamiento en parcela privada necesarios para la densidad de población creada.

### Análisis:

Con esta solución se pretende equilibrar mas la proporción entre zonas privada y dotaciones publicas con el fin de dotar a las edificaciones de mayor margen a la hora de diseñar zonas de esparcimiento privado y resolver las amplias necesidades de aparcamiento en parcela privada que nos crean estas edificaciones en altura.

Aun así será necesario el ordenar las zonas verdes publicas contemplando la posibilidad de ser ocupadas en subsuelo por aparcamientos privados o de cesión para poder ubicar la totalidad de las plazas de garaje necesarias.

## **RELACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA CON EL MODELO TERRITORIAL.**

El objetivo básico del presente Plan parcial no es otro que proporcionar un suelo debidamente ordenado que sea capaz de albergar una tipología de la que existe una gran demanda en el municipio de El Campello.

La tipología demandada en la zona debido a su gran atracción turística se basa en la vivienda apartamento en edificios de altura con urbanización privada; como se produce en todo el entorno próximo.

Así pues este Plan Parcial que nos ocupa va dirigido a satisfacer este último tipo de demanda.

### **2.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **2.2.1.- DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.**

Destaca como primera finalidad la de crear una zona residencial, que en parte cercana al casco urbano, pero con fácil acceso y adecuada comunicación con las redes de comunicaciones por carretera existentes y en vías de desarrollo; facilitan una ampliación del suelo residencial de alta calidad, del cual la población demanda mayor extensión.

Se garantiza el nivel de cesiones demaniales a obtener por la corporación, conservando la zona como altamente atractiva para la demanda de suelo residencial de alta calidad, tanto por los servicios, como por la construcción, como por la idoneidad de su emplazamiento.

Se propone un sector coherente con la política urbanística municipal a posicionarnos en estándares, tipologías y aprovechamientos tipo similares a los de otros sectores colindantes.

Se garantizan las condiciones de conexión e integración con el resto del núcleo urbano ya consolidado, y con el resto de términos municipales colindantes ya que facilita y resuelve problemas de tráfico en carreteras existentes como la Avda de Alcoy.

#### **2.2.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.**

El área de actuación abarca el Sector SUP/6 de Suelo Urbanizable de uso residencial con una superficie de 79.241m2 conforme a la Homologación Sectorial Modificativa que se tramita conjuntamente al Programa de Actuación Integrada.

## 2.2.3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### 2.2.3.1.- CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN

La delimitación del sector se establece en base a los criterios del art. 17 del RP:

- Norte.- Limite con Suelo Urbano y calle Avda de Alcoy
- Sur.- Avda. Ansias March
- Este.- Limite con trazado FGV
- Oeste.- Limite con vial C/6 y suelo urbano.

### 2.2.3.2.- ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA.

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

- **Parques Públicos:** Según el art. 17 del Anexo al Reglamento de planeamiento; y aunque el cambio de ordenación no conlleva un incremento de mas de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, se dotará de la reserva suplementaria de parque Público de la red Primaria (PQL), que se puede satisfacer con jardines (P-JL) ya que dicho incremento es inferior a 5.000 habitantes.

**Incremento de población;** debido a que la homologación establece una densidad máxima de viviendas de 75 viv/ha. Se establece un máximo de 470 computando 2,71 habitantes por vivienda creada nos da un aumento de población total del sector de 575 habitantes por el incremento de 212,14 viviendas.

La dotación de parque publico será pues superior a media hectárea por cada millar de habitantes; con lo que nos resulta una superficie de Parque Público inferior a los 15.915,5 m<sup>2</sup> existentes; materializable en jardines (P-JL).

- **Equipamientos y redes de transporte:** de titularidad supramunicipal.
  - **Viales Red Primaria:** Corresponden a los grafiados en la documentación grafica adjunta con una superficie total de 17.771 m<sup>2</sup> computables al 100% a efectos de cumplir con los estándares secundarios. Es red primaria, pero como el PGOU dice que pueden computar y todo el viario del plan cumple la condición de discurrir por el Sector, estructurarlo con otras partes dela ciudad y ser de utilidad pública la organización de sus comunicaciones internas, se computa en este sector como secundaria.
- **Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones:**
  - **Zona Deportiva:** Anexa al casco urbano, en concreto a la zona deportiva municipal; con una superficie de 1.405 m<sup>2</sup> no es computable a efectos de cesiones secundarias.

## 2.2.4.- USOS Y TIPOLOGIAS

El uso característico del sector es el residencial, con una proporción mínima de terciario conforme a lo que establece el art. 5 del Anexo del R.P.

Como uso compatible se establece el uso terciario en los términos expresados en el Plan General, tal y como se recoge en la ficha de planeamiento que se incorpora al presente Plan Parcial.

Como usos incompatibles se establecen el uso industrial y el depósito y almacenamiento de residuos.

Las tipologías para uso residencial serán las de edificación en bloque clave 23 basada en las normas urbanísticas y en el propio P.G.O.U.

#### 2.2.5.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO.

El sector tiene una superficie de 79.241,00 m<sup>2</sup>, coincide con la del area de reparto , ya que no existe suelo dotacional público que está afecto a su destino.

Para el calculo del aprovechamiento dividiremos la edificabilidad total del sector, es decir 61.545 m<sup>2</sup> entre la superficie del Sector, lo que nos da un aprovechamiento tipo de toda el área de reparto de 0.776681 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 2.2.6.- CONEXIONES EXTERIORES.

##### **Red Viaria:**

El sector se encuentra incluido dentro de la trama urbana del casco urbano de El Campello; siendo la propia prolongación de sus viales los que lo conectan con el propio casco y con el exterior. En la zona de protección de FGV no podrán realizarse obras ni edificación alguna. En particular no podrán realizarse viales internos pertenecientes a la urbanización.

##### **Red de Saneamiento:**

El punto de conexión a la red de saneamiento de aguas residuales existente será mediante un cruce a la vía del tranvía en la Avda. de Alcoy.

##### **Red de Pluviales:**

El punto de conexión a la red de pluviales será en la Avda. de Alcoy con un diámetro de 600 mm y en la Avda. Ausias March con un diámetro de 400 mm de hormigón.

##### **Red de Agua Potable:**

La red de agua potable deberá garantizar una dotación de consumo de 250 l/hab/día, será mallada. EL punto de entronque a la red de agua potable es en la zona de la urbanización Finca Campello, en la confluencia con el término municipal de San Juan y la calle Ondara, y en la Avda. de Alcoy en su intersección con la Calle Santa Teresa.

##### **Red Básica de Telefonía:**

Se marcará de acuerdo a los criterios que marque la compañía explotadora del suministro; disponiendo de acometidas a cada parcela.

##### **Red de Suministro de Energía Eléctrica:**

Entroncará con la línea aérea denominada "Benvista" propiedad de Iberdrola, S.A., soterrándose cuando discurra por terrenos urbanos.

#### 2.2.7.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION



En cumplimiento de lo dispuesto por el art. 67.B, letras b) y a) del Reglamento de Planeamiento se adjuntan a continuación las fichas de planeamiento y gestión del SUP/6 Homologado de El Campello.

#### 1.-IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

##### 1.1.-Denominación: **Sector SUP-6**

- Superficie total del sector computable: .....79.241,00 m<sup>2</sup>
- **SUPERFICIE TOTAL:.....79.241,00 m<sup>2</sup>**
- Red Primaria estructural : ..... 35.090,50 m<sup>2</sup>
- Parque Publico en Jardines (P/JL) :..... 15.914,50 m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo : ..... 1.405,00 m<sup>2</sup>
- Viales:..... 17.771,00m<sup>2</sup>  
.....(computan al 100% red secundaria)
- 1.2.-Delimitación:
  - Norte.- Limite con Suelo Urbano y calle Avda de Alcoy
  - Sur.- Avda. Ansias March
  - Este.- Limite con trazado FGV
  - Oeste.- Limite con vial C/6 y suelo urbano.

2.- Clasificación del Suelo. Suelo Urbanizable Pormenorizado.

3.- Uso Característico: Residencial.

4.- Aprovechamiento Tipo: **(AT): 0,776681 m2t/m2s**

- Superficie del Área de Reparto: 79.241,00 m<sup>2</sup>

5.- Normativa de Desarrollo:

- a) Número máximo de viviendas: 75 viv/ha
- b) Edificabilidad Bruta: **(IEB): 0.80 m2t/m2s**  
**(IEB residencial): 0.75 m2t/m2s**  
**(IEB terciario): 0.05m2t/m2s**

c) Zona de ordenación urbanística:

Zona: Edificación residencial en bloque.  
Sistema de ordenación: Volumétrica específica  
Tipología edificatoria. Bloque exento.  
Uso global: Residencial  
Usos Compatibles: Comercial y Dotacional  
Usos Incompatibles: Industrial

### 2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN DE LAS MAGNITUDES TIPO DEL SECTOR

#### 2.3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEANCIÓNPORMENORIZADA

VALORES MINIMOS SEGÚN EL:	ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	HOMOLOGACION MODIFICATIVA
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>79.241 m<sup>2</sup></b>
RED PRIMARIA P/ZV		15.914,50 m <sup>2</sup>
RED PRIMARIA P(RV+AV)		17.771 m <sup>2</sup> 100% Comp. Sec
RED PRIMARIA P/EQ		1.405 m <sup>2</sup>
RED VIARIA S/RV+AV	PARA IEB =0,80 m2t/m2s : 17.011 m <sup>2</sup> <b>29,00 %</b>	5.958 m <sup>2</sup> + 100% red primaria
ZONAS VERDES S/ZV	PARA IER =0,75 m2t/m2s : 9.113 m <sup>2</sup> <b>11,50%</b>	9.133 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO S/EQ	PARA IER =0,75 m2t/m2s : 12.151 m <sup>2</sup> <b>15,00 %</b>	12.915,50 m2
<b>DOTACIONES PUBLICAS</b>		<b>63.097 m<sup>2</sup></b> <b>79,63%</b>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>		<b>16.144 m<sup>2</sup></b> <b>20,37%</b>
<b>TECHO TOTAL</b>		<b>RESID: 56.000 m<sup>2</sup></b> <b>TERCI: 5.545 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº VIVIENDAS</b>		<b>470 UD.</b>
<b>IEB</b>		<b>0,80</b>

## 7.- ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN:

### Única Unidad de Ejecución UE-SUP/6

#### 2.3.2.- RED VIARIA

La red viaria se divide en dos partes:

#### **Red Viaria Primaria:**

**Viales Red Primaria:** Corresponden a los grafiados en la documentación grafica adjunta con una superficie total de 17.771 m<sup>2</sup> computables al 100% a efectos de cumplir con los estándares secundarios.

#### **Red Viaria Secundaria:**

Corresponde a los viales internos del sector; los cuales vienen jerarquizados en función de las densidades esperadas de trafico. Con una superficie de 5.958 m<sup>2</sup>. (23.729 m<sup>2</sup> con la parte proporcional de Red Primaria), se dividen en **RV** como zonas de circulación tanto rodada como peatonal; así como **AV** que corresponden a las bandas de aparcamiento.

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las establecidas por el planeamiento en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona. En suelo urbanizable residencial nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza privada serán establecidas si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas de 10 unidades, se reservara una plaza mas adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. Como tenemos una previsión máxima de 75 viviendas por hectárea; la cantidad máxima de viviendas a realizar será de 470 viviendas por lo que se deberán crear 517 plazas para las viviendas.
- Las reserva de aparcamientos correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas de sectores residenciales será la de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Como el techo máximo previsto para comerciales es de 5.545 m<sup>2</sup> se deberán crear 56 plazas de aparcamiento.
- La reserva mínima de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público se establece como mínimo en una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

La reserva mínima de aparcamientos en suelo dotacional publico; es decir AV, debe de ser de al menos el 50% de la reserva obligatoria en parcela privada. Como la reserva total en parcela privada es de 573 plazas; el 50% equivale a un total de 287 plazas; inferior a las plazas proyectadas.

### 2.3.3.- ESPACIOS LIBRES.

- JARDINES JL(S)

Se corresponde con las parcelas destinadas y grafiadas así en el plano correspondiente, a la reserva prevista para este fin, que deberán ser conveniente urbanizados y provistos de jardinería que al tiempo que posibilita la estancia al aire libre cumpla a su vez funciones ornamentales.

Dicha zona verde pertenece al tipo Jardín (JL) de la red secundaria (S) y tiene una superficie de 9.133 m<sup>2</sup>s, la cual cumple además con las características necesarias para ello según el artículo 34 el RP.

- Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
- Que sea inscribible un círculo de 25 m. de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro.
- Computándose a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro diste menos de 6 m. del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Además cumple con las condiciones de calidad exigidas en el artículo 35 del RP.

De forma que se garantiza la idoneidad para la plantación de especies vegetales y su soleamiento. Así como su fácil accesibilidad, su integración urbana y su función meramente público. Por último su emplazamiento no implica complejidad de urbanización ni impacto paisajístico, sino todo lo contrario; su emplazamiento define claramente la idea de generar un colchón verde de transición y de penetración desde el Suelo No Urbanizable Común.

Tiene la consideración de terrenos de dominio y uso público.

### 2.3.4.- SUELO LUCRATIVO

#### **RESIDENCIAL**

Ubicados en 14 edificios en altura; distribuyen toda la edificabilidad en sus plantas elevadas según el cuadro descrito en Plano Ordenación nº 5

#### **TERCIARIO**

Ubicados en las plantas bajas de los edificios proyectados según el cuadro descrito en Plano Ordenación nº 5

### 2.3.5.- MAGNITUDES DEL SECTOR

<b>USOS</b>	<b>M2s</b>
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>79.241 m2s</b>
<b>RESIDENCIAL / COMERCIAL</b>	<b>16.144 m2s</b>
<b>Superficie mínima de parcela</b>	<b>Según modelo propuesto</b>
<b>Fachada mínima de parcela</b>	<b>Según modelo propuesto</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>25.047,50 m2s</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>14.320,5 m2s</b>
<b>RED VIARIA</b>	<b>23.729 m2s</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL</b>	<b>63.097 m2s</b>

### 2.4.- DEFINICIÓN, COMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTANDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

La superficie total del sector es de 79.241 m<sup>2</sup>.

Teniendo que en suelo total de parcela privada es de 16.144 m<sup>2</sup>s y la edificabilidad total es de 56.000 m<sup>2</sup>t de techo residencial y 5.545 m<sup>2</sup> de suelo terciario.

Resumiendo tenemos:

Superficie total:	79.241,00 m <sup>2</sup> s
Red Primaria	21.437,00 m <sup>2</sup> s
Índice edificabilidad Bruta (IEB)	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Objetivo Total	56.000,00 m <sup>2</sup> t residencial 5.545,00 m <sup>2</sup> t terciario
Total Parcela Neta	16.144 m <sup>2</sup> s
IER:	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
IET:	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Así para el cumplimiento de los estándares, según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, habríamos de cumplir las siguientes superficies:

ZV:	11,5% = 9.113 m <sup>2</sup> s	<	9.113 m <sup>2</sup> s
EQ:	15% = 11.886 m <sup>2</sup> s	<	12.915,5 m <sup>2</sup> s
RV+AV:	29% = 22.980 m <sup>2</sup> s	<	23.729 m <sup>2</sup> s

Como se puede comprobar las previsiones de ordenación se ajustan a la exigencias contenidas en el Reglamento de Planeamiento e incluso son mayores las cesiones que las exigencias marcadas por el Reglamento de 61.298,5 a 63.097,0 m<sup>2</sup> que son las propuestas por el urbanizador con un incremento de 1.798,50 m<sup>2</sup> sobre lo exigible es decir un 2,93% superior.


2.5.- DELIMITACION DE LA UNIDADES DE EJECUCIÓN, JUSTIFICACIÓN DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACION.

El sector queda integrado en una sola unidad de Ejecución.

2.6.- DELIMITACION DE ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACION MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE ART. 100 RP.

Todas las manzanas del sector serán susceptibles de ser ordenadas mediante estudio de detalle; deberán acometerse de forma obligatoria a ED; aquellas manzanas en la que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Se pretenda abrir nuevo viario publico en e interior de cualquier manzana.
- Se pretenda el señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las que ya estén señaladas en el Plan Parcial.
- Se pretenda la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
- Se pretenda crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por este Plan.
- No podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

	EL CAMPELLO a 25 Noviembre de 2.008 LOS ARQUITECTOS
Fdo. Juan María Boix García	Fdo: Antonio Prieto Hernández

## **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

#### **CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES.**

##### **Art. 1.-Objeto y Ámbito.**

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Sector Homologado SUP/6 del termino municipal de El Campello

##### **Art. 2.-Normativa supletoria.**

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General e Ordenación Urbana de El Campello, en la Ley 6/ 1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, en la Ley 6/ 1998 de 13 de Abril sobre el régimen del suelo y valoraciones, en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998) y en los reglamento estatales de Gestión y Disciplina Urbanística (mientras éstos continúen en vigor en el ámbito de la Comunidad Valenciana) y en cualquier modificación que las normas citadas pudieran sufrir durante la vigencia del Plan Parcial y fuera aplicable a la fase de desarrollo del mismo.

#### **CAPÍTULO 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

##### **Art.3.-Clasificación del Suelo.**

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial se clasifican a suelo urbanizable pormenorizado (que será programado con la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada –PDAI- que se tramita paralelamente al presente Plan Parcial), y adquirirá la condición de suelo urbano, y de solares, en su caso, con la implantación de los servicios urbanísticos necesarios en desarrollo del preceptivo proyecto de urbanización.

##### **Art. 4.-Calificación del Suelo.**

La calificación del suelo ordenado por el Plan Parcial, según los usos admisibles y sin perjuicio de las compatibilidades y tipologías admitidas, se divide en las siguientes zonas:

- Zona residencial / terciaria
- Zona dotacional pública.
  - Red viaria.
  - Zona verdes y espacios libres.
  - Equipamientos.

En el plano de ordenación se expresa gráficamente la calificación pormenorizada de cada uno de los terrenos incluidos en el ámbito del sector.

El uso característico o fundamental del sector, es el uso residencial.

#### **Art. 5.- Estudios de Detalle.**

1.- En la ordenación del Plan Parcial se establece una parcelación indicativa, con atribución de una determinada edificabilidad,. Si se pretendiese llevar a cabo un fraccionamiento de dicha parcelación indicativa ( mediante los mecanismos legales previstos al respecto; es decir, atribución proporcional a las subparcelas de la edificabilidad neta que corresponda a la parcela matriz) salvo que junto a dicho fraccionamiento se pretenda llevar a cabo una reordenación de volúmenes entre las distintas subparcelas resultantes mediante Estudio de Detalle; en cuyo caso serán de aplicación las reglas siguientes:

- a) La edificabilidad total de las diversas subparcelas resultantes no podrá ser superior a la que inicialmente se atribuye a la parcela matriz ( manzana ) en este Plan Parcial.
- b) El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana ordinaria.

2.- También se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes finalidades.

- a) Adaptar o reajustar las rasantes del viario y alineaciones establecidas en el Plan Parcial.
- b) Completar la red de comunicaciones definida en el Plan Parcial con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

3.- La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pro no podrá suprimir ni reducir los previstos por el Plan Parcial.

4.-No se podrá alterar la normativa sobre retranqueos obligatorios que se establece en el Plan Parcial.

#### **Art. 6.- Proyectos de Urbanización.**

1.-Para la realización material de las obras previstas en este Plan Parcial, se redactará el pertinente proyecto de urbanización, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana y en los artículos 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.



2.- Asimismo se justificará el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, en especial la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98).

#### **Art. 7.- Parcelaciones.**

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con la finalidades previstas en la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana y en los reglamentos estatales.

#### **Art. 8.- Reparcelaciones.**

Se entenderá por Reparcelación lo establecido en el Artículo 68 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, permitiéndose en todo el ámbito del Plan Parcial, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en el citado texto legal y sus posibles reglamentos de desarrollo.

#### **Art. 9.- Unidades de Ejecución.**

El presente Plan Parcial se integra de una única Unidad de Ejecución, tal y como se observa en el plano de ordenación

### **CAPÍTULO 3.- NORMATIVA PARTICULAR DE LAS DISTINTAS ZONAS.**

#### **Sección 1ª.- ZONA RESIDENCIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA 23b**

#### **Art. 10.- Delimitación y caracterización.**

1.-Corresponde esta zona a la áreas que en el plano de ordenación de "Calificación y asignación de los destinos urbanísticos de los terrenos" vienen grafiadas con la clave (23M).

2.- Su uso característico es el residencial y el tipo de ordenación por Edificación Abierta, con la submodalidad de VOLUMETRIA ESPECIFICA

#### **Art. 11.-Condiciones de volumen.**

##### **1.- Edificabilidad:**

- a) La superficie construida de las edificaciones no excederá del indicado en el plano nº 5 Ordenación (Usos Lucrativos)

##### **2.- Parcela mínima:**

Corresponderá en cada caso a la Reparcelación propuesta en el Plan parcial

##### **3.- Ocupación:**

- a) La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 70 % de la misma.

#### 4.- Altura de la edificación:

El numero de plantas máximo permitida es la grafiada en el plano nº 5, Ordenación Usos Lucrativos. La altura reguladora máxima se contabilizara a razón de 3m. por cada plata piso y 6 m. en planta baja. Por encima de la altura reguladora se podrán construir elementos accesorios de la edificación como serian cuartos de instalaciones y accesos a cubierta.

#### 5.- Retranqueos:

La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

- La edificación seguirá la alineación al vial siguiendo el diseño del Plano nº 5
- La separación mínima al fondo de la parcela será de 5 m.

### **Art. 12.- Condiciones de uso.**

1.- El uso característico es el residencial.

#### 2.- Usos compatibles:

Como usos compatibles se admite cualquier uso terciario con excepción de los calificados como molestos, nocivos, peligrosos e insalubres en cualquier grado, según normativa sectorial de la Ley de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana.

#### 3.- Usos prohibidos:

Uso industrial.

#### 4.- Aparcamientos:

A los efectos de la previsión de aparcamiento en parcela privada, cada proyecto de edificación deberá justificar la previsión de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o 100 m2 de edificación terciaria; que podrán ser ubicados en planta baja o sótano.

#### 5.- Residenciales (uso jardines, juegos y aparcamiento):

En el plano nº 2 de Ordenación queda reflejada dentro de las parcelas privadas el suelo con destino posible de aparcamiento en sótano/s, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de la superficie de referencia como planta baja, pero como zona ajardinada perimetral, zonas de juegos, etc., con características constructivas similares a la urbanización pública colindante.

El uso será público, permitiendo el paso sin restricciones a través de él, siendo el uso de esta zona similar al de los parques o jardines del entorno.

### **Art. 13.- Condiciones estéticas.**

El tratamiento exterior de la edificación es libre y se exigirá el empleo de materiales no deleznales y que no sean de rápido envejecimiento.

Las construcciones auxiliares, instalaciones o servicios complementarios deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios de la parcela libres de edificación deberán tratarse adecuadamente en todas sus zonas, para lo cual el proyecto de edificación adjuntará un plano de tratamiento de la parcela, concretando los usos y tratamientos de todas las zonas de la misma.

Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

#### **Art. 14.- EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE.**

No computarán a los efectos de edificabilidad las edificaciones bajo planta baja, definida como aquella cuyo pavimento se sitúe a 0'60 metros por debajo de la rasante.

#### **Art. 15.- EDIFICABILIDAD DE LOS ANEXOS.**

Así mismo no computarán las edificaciones a nivel del terreno aunque ocupe la totalidad de la parcela tales como piscinas, sótanos, etc., así como las partes de plantas bajas no cerradas lateralmente.

#### **Art. 16.- OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS DE LOS ANEXOS.**

No computará a efectos de ocupación las edificaciones a nivel de rasante del terreno ( piscinas, sótanos o sus accesos o instalaciones técnicas) estando así mismo exentas del cumplimiento de los retranqueos mínimos.

#### **Art. 17.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Serán de aplicación los reglamentos y disposiciones vigentes que regulen las condiciones higiénicas y sanitarias de la edificación y demás instalaciones.

Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Calidad y Diseño de la Generalitat Valenciana.

Igualmente será de aplicación lo establecido en el Planeamiento Municipal vigente, así como en la Ordenanzas Municipales que pudieran existir regulando las condiciones higiénicas.

- **Aguas residuales.**

Se estará a lo dispuesto en el Modelo de Ordenanza Municipal sobre vertidos a la Red de Alcantarillado, redactada por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana, y la Federación Valenciana de Municipio, que a continuación se transcribe.

#### **“Capítulo primero. Objeto y ámbito de la ordenanza.”**

##### Artículo 1

Es objeto de la presente Ordenanza regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades:

1. Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.

2. Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.

3. Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.

4. Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de agua residuales.

#### Artículo 2

Quedan sometidos a los preceptos de esta Ordenanza todos los vertidos de agua pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industria o explotaciones.

#### Artículo 3

Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectados o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo siguiente.

La Licencia de Obras explicitará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

- Ruidos.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de El Campello

En las edificaciones de uso residencial, y en aquellos supuestos en que nos sea de aplicación la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98), se tenderá en su diseño a la eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en la presente Ordenanza, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

### **Sección 2ª.- SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS (Clave PM)**

#### **Art. 18.- Definición**

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería.

### **Art.19.- Condiciones de los Parques y Jardines.**

1. Se distingue dentro de la clave P entre jardines urbanos y parques urbanos.
2. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todos los suelos de clave P:
  - a) No podrán computarse a efectos de dotaciones los terrenos con pendiente superior al 15 %, y los situados en torrentes, rieras ni espacios de protección de líneas de alta tensión.
  - b) Deberán constituir piezas con identidad propia, tendrán el tamaño mínimo y grado de concentración que se establecerá según la zona en que se encuentren, y en ningún caso podrán impedir que su forma y tamaño permita inscribir una circunferencia de radio 15 metros.
  - c) En cualquier caso deberán, además cumplir lo dispuesto en el artículo 4º del Anexo de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
3. Se considerarán en esta Normativa jardines urbanos los suelos de dominio público destinados a espacios libres que tengan una superficie menor que 6.000 m<sup>2</sup>.

En los jardines urbanos se permiten solamente los usos públicos, con las siguientes condiciones:

- a) No se permite ningún tipo de edificación, excepto para instalaciones técnicas, juegos y pequeñas concesiones que no superen, en conjunto, el 5% de ocupación del parque realmente en servicio.
  - b) El área reservada para estacionamiento de automóviles en superficie no superará el 10% del suelo.
  - c) Se permite el uso de aparcamientos subterráneos con destino público. Se garantizará el ajardinamiento y alumbrado con un mínimo de tierra y drenajes suficientes. El no cumplimiento de esta condición impedirá la puesta en funcionamiento del estacionamiento subterráneo.
4. Se consideran Parques Urbanos en esta Normativa, los espacios libres a ocupar con arbolado o jardinería, que superen los 6.000 m<sup>2</sup>. En los parques urbanos sólo se permiten los usos de dominio público, y los de infraestructuras de servicios con las siguientes condiciones:
    - a) Las edificaciones no superarán la ocupación del 5% de la superficie del parque realmente en servicio.
    - b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 10,00 m.
    - c) La ocupación por servicios del parque o por estacionamientos de superficie no superará el 5% de la superficie calificada.

### **Sección 3ª.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (CLAVE E2M)**

### **Art. 20.- Definición.**

Comprende los suelos que se dedican a usos comunitarios de exigencia colectiva. El suelo para nuevas dotaciones será de titularidad pública.

### **Art.21.- Tipos de dotaciones públicas a los efectos de esta normativa.**

El Plan General de Ordenación Urbana, en función del distinto tratamiento que se establece en los dos párrafos que siguen a continuación, distingue entre equipamientos actualmente en funcionamiento (Clave E<sub>1</sub>) y equipamientos de nueva creación (Clave E<sub>2</sub>).

A fin de dotar de una máxima flexibilidad en su utilización, el Plan reserva suelo para los equipamientos y dotaciones en forma genérica y un plan especial posterior determinará en cada caso el uso, particularizado definitivo de la dotación.

Los tipos de dotaciones previstos son:

-Equipamientos actuales:

- Deportivos
- Escolares
- Otros: Sanitario asistencial  
Socio-cultural  
Público-Administrativo  
Diversos

-Equipamientos de nueva creación.

- Deportivos
- Escolares
- Otros

### **Art. 22.- Destino de los equipamientos actuales E<sub>1</sub>**

1. Los equipamientos quedarán afectos al destino y tipo de equipamientos que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva del P.G.O.U., según la clasificación del punto anterior.
2. El Ayuntamiento podrá autorizar o no, las solicitudes de cambio de tipo de dotación existente, a la vista de las necesidades de la población en aquel tipo concreto de equipamiento.

### **Art. 23.- Emplazamiento de nuevos equipamientos E<sub>2</sub>**

1. Los suelos para equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial, cuando no haya sido redactado en Plan Parcial que determina el destino y la situación física, emplazamiento de los volúmenes, alturas y separación de edificios colindantes, sistematización de los espacios libres y acceso.
2. El Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales de Equipamientos, tanto sectorialmente por tipos de dotación, como por zonas de la ciudad, con el fin de determinar la ordenación de los equipamientos y dotaciones.

**Art. 24.- Condiciones de la edificación.**

- a) En el suelo urbano el tipo de ordenación será el de las zonas menos densas donde se emplace el equipamiento o, en su caso, de acuerdo al de la zona urbana donde se halla incrustado.
- b) En el suelo urbanizable:

Tipo de ordenación: Edificable aislada.  
Altura máxima: 12,00 metros PB+III (excepcionalmente podrá ser superior)  
Ocupación máxima en planta 60%  
Intensidad neta: 1m<sup>2</sup> de techo / 1 m<sup>2</sup> de suelo.

**2.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

No existe ningún bien inmueble o espacio de interés dentro del ámbito de actuación objeto de la ordenación.

**4.- REGIMEN APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN**


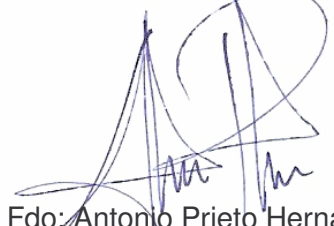
**Art. 27.- Usos y edificaciones fuera de ordenación pero compatibles con el proyecto de urbanización.**

No existen en el ámbito del presente plan.

**Art. 28.- Usos y edificaciones fuera de ordenación; incompatibles con el proyecto de urbanización.**

Estas edificación serán demolidas durante la ejecución de la urbanización.

El Campello a 25 de Noviembre de 2.008  
LOS ARQUITECTOS

 Fdo. Juan María Boix García	 Fdo: Antonio Prieto Hernández
--	---

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>PARCELA N</b>
MUNICIPIO: <b>EL CAMPELLO</b>		PLAN: <b>SUP-6</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

<i>USOS FORMENORIZADOS</i>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: Plurifamiliar	COMERCIAL	INDUSTRIAL
	OFICINAS	
	EDUCATIVO	
	SANITARIO ASISTENCIAL	
	TERCIARIO: resto de usos	

<i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</i>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	900 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	A línea
		Dist mínima a lindes medianeros/lateral	5 m
	----	Distancia mínima a linde trasero	5 m
		Planta Baja	6 m
		Planta Vivienda	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Ver Plan Parcial	Número máximo de plantas	PB+G / PB+IG
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima reguladora	24 m / 54 m
Cómputo de Cuerpos volados	50 %	Áticos	SI
		Semisótanos	No
Superficie destinada a elementos técnicos	No computan	Sótanos	3
Sobre cubierta: Escalera, cuartos, etc.	hasta 50 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados	2,00 m

<i>OTRAS CONDICIONES</i>
Dotación de aparcamientos: 1 aparcamiento por vivienda + 1 / 100 m <sup>2</sup> construidos de local comercial
Edificación Terciaria en Planta como mínimo el 50 %, máximo 100 %
Zonas verdes y espacios libres: El espacio no ocupado por la edificación será espacio de la comunidad: áreas de juegos, Piscina, etc. Como mínimo de jardín el 10 % de la superficie de parcela.

<i>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</i>		
ZONA	MANZANA	PARCELA
