

**ADAPTACIÓN PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR
"VALLE DEL SABINAR" A LA SENTENCIA DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA DE 16 DE JULIO DE 2004
(TEXTO REFUNDIDO)**



**SAN VICENTE DEL RASPEIG
(ALICANTE)**

ENERO DE 2006

INDICE

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- PROMOTOR
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- OBJETO DEL ENCARGO
- 1.4.- EQUIPO REDACTOR
- 1.5.- FECHA

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1.- DELIMITACION Y SUPERFICIES
- 2.2.- TOPOGRAFIA
- 2.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS
- 2.4.- TECTÓNICA Y SISMICIDAD
- 2.5.- CLIMA
- 2.6.- USOS ACTUALES DEL SUELO
- 2.7.- EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.9.- PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN
- 2.10.- FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

3.- MEMORIA DE ORDENACION

- 3.1.- SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL
- 3.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 4.1.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE PLAN PARCIAL Y LA HOMOLOGACION DEL SECTOR
- 4.2.- JUSTIFICACION DEL ARTICULO 55 LRAU
- 4.3.- DE LAS VIAS PECUARIAS

5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

- 5.1.- ZONIFICACION
- 5.2.- APROVECHAMIENTO. COEFICIENTE PONDERACION
- 5.3.- CESIONES

6.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBAIZACIÓN

7.- NORMAS URBANISTICAS

- 7.1.- GENERALIDADES
 - 7.1.1.- OBJETO
 - 7.1.2.- AMBITO TERRITORIAL
 - 7.1.3.- REFERENCIA A LAS NORMAS DEL P.G.M.O
 - 7.1.4.- VIGENCIA
 - 7.1.5.- TERMINOLOGÍA

- 7.1.6.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS Y ACTIVIDADES COMERCIALES
- 7.1.7.- SEGREGACIÓN DE LAS PARCELAS
- 7.1.8.- NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS
- 7.1.9.- ZONAS DE ORDENACIÓN

- 7.2.- ORDENANZA "VIVIENDAS ADOSADA"
 - 7.2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - 7.2.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 7.2.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

- 7.2.BIS ORDENANZA "VIVIENDAS EN LINEA"
 - 7.2.1.BIS CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - 7.2.2.BIS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 7.2.3.BIS USOS DE LA EDIFICACIÓN

- 7.3.- ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR PLANIFICADA"
 - 7.3.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - 7.3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 7.3.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

- 7.4.- ORDENANZA "TERCIARIO"
 - 7.4.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
 - 7.4.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 7.4.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

- 7.6.- ORDENANZA "LIBRE PRIVADO"

- 7.5.- ORDENANZA DE LOS USOS DOTACIONALES

PLANOS

INFORMACION

1. SITUACIÓN Y ACCESOS
- 1.BIS. CONEXIÓN Y RED DE SANEAMIENTO
2. SITUACIÓN Y AMBITO S/P.G.M.O.
3. ESTADO ACTUAL, ACCESOS Y CAÑADAS
4. ÁMBITO PROPUESTO DE VIA PECUARIA
5. CATASTRAL
6. PLAN PARCIAL DE MEJORA. APROBADO AYTO. PLENO 28/02/2001

ORDENACIÓN

7. ORDENACIÓN: CALIFICACIÓN DEL SUELO
8. ORDENACIÓN: ALINEACIONES Y RASANTES

9. INMAGEN NO VINCULANTE
10. ORDENACIONES SUPERPUESTAS

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación del Plan Parcial del Sector "Valle del Sabinar", de San Vicente del Raspeig, para ARTUNDUAGA GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L., con C.I.F. N° B-48999429 y representada por D. Evaristo Vicente Candela con DNI n° 21.901.387, con domicilio a efectos de notificaciones, en C/ Alicante n° 18 03203 Elche (Alicante).

1.2. ANTECEDENTES

En 1.982 se redactó un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial, que tenían por objeto la ordenación de un sector de suelo urbanizable no programado clasificado por el Plan General de San Vicente del Raspeig de 1.979. Dichos documentos fueron aprobados definitivamente el 26 de Julio de 1.983.

El P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig de 1.990, mantiene la clasificación urbanística de dichos terrenos como suelo urbanizable en ejecución (A.P.A., que es aquel que tiene aprobado y en fase de ejecución el planeamiento parcial que determina su ordenación detallada o pormenorizada), pero introduce una serie de condiciones - propuestas- para la revisión de la ordenación.

En base a tales condiciones se redactó en Mayo de 1.999, Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del "Valle del Sabinar", al que se acompañó un nuevo Plan Parcial adecuado a las condiciones impuestas en el P.G.M.O. que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de febrero de 2.001.

Dicho Plan Parcial fue recurrido, contra el acuerdo Plenario del Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig de 30 de mayo de 2.001, por el que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra el citado Plan Parcial.

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su sentencia de fecha 16 de Julio de 2.004 falla contra la aprobación del Plan Parcial, únicamente en cuanto a lo expuesto en el Fundamento Quinto de la citada sentencia que dice:

"De lo anterior y de lo que consta acreditado en los autos se desprende que se ha computado como zona verde una vía pecuaria o, lo que es o mismo, que la zona verde tiene una extensión inferior a la debida por cuanto una cañada que la cruza debe computarse como elemento diferente, pues es criterio jurisprudencial, recogido por dictámenes del Consejo Jurídico Consultivo (el 83/98 por todos), que las vías públicas no pueden integrarse dentro del ámbito de las zonas verdes ni aún siquiera en el mas amplio de espacios libres. Por ello, cuando es cruzado un espacio de esta naturaleza por un vía pública, algo que es frecuente y, en este caso, compatible, la superficie de la misma no computa para la general del espacio libre. Si esta última

superficie, así medida. No llega al mínimo legal, sea cual fuere la extensión de la vía pública (en este caso llega casi a 11 Has.), ha de aumentar su superficie en una cantidad igual, al menor, a la de la vía pública que la cruza.

Tanto la administración local demandada como la codemandada han derivado sus alegaciones sobre este punto a estimar que la cañada no se ha visto alterada, cosa que no se discute, pero ello no es el motivo de recurso esgrimido. No se ha dado razón de si se ha aumentado, en proporción a la extensión de la cañada, la zona verde ni de si hay previsión al respecto; se insiste en que se ha cumplido la normativa en cuanto a vegetación, riego, medidas correctoras, etc., pero nada acerca de la verdadera cuestión planteada.

De todo lo actuado queda evidente que la zona verde del planeamiento recurrido no cumple la extensión debida, infringiéndose la normativa expuesta en el Fundamento anterior, lo que ha de conducir a la estimación del recurso y anulación de los actos recurridos por ser contrarios a derecho en cuanto a la extensión de los espacios libres."

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento tiene por objeto adaptar la ordenación aprobada, ajustándose a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sentencia nº 1034/03).

Así mismo este documento se adapta a la subsanación solicitada en el informe del Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de 23 de Mayo de 2005 sobre respeto íntegro del trazado de la vía pecuaria y a la concreción precisa del trazado de la vía al norte del ámbito.

Con fecha enero de 2006 se modifica para su aprobación la ubicación de las parcelas hoteleras con el fin de situarlas juntas y dotar de un buen servicio a este tipo de zona. El cambio se realiza sobre zona de viviendas aisladas sin modificar edificabilidad.

Asimismo se adapta a la D.T. Tercera 4 de la LUV en cuanto al número de viviendas.

1.4. EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto director del trabajo es Jesús Quesada Polo, conforme al contrato suscrito por el promotor con Laboratorio de Proyectos, S.L. con C.I.F nº B-03470796, colegiada en el COAVA Alicante con el nº 9018 y domiciliada en Alicante, C/Arzobispo Loaces nº 12 Entlo.

1.5. FECHA

La Adaptación del Plan Parcial del Sector se redacta para su tramitación en Agosto de 2.004.

Este documento contiene las adaptaciones para su aprobación definitiva.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN (DEL PLAN PARCIAL APROBADO)

2.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES

El P.G.M.O. establece una superficie del Sector "Valle del Sabinar" de 159,48 Has. La propuesta establecida tiene 1.594.800 m², coincidiendo con la prevista en el P.G.M.O. Los terrenos se sitúan en el termino municipal de San Vicente del Raspeig (Alicante), en las partidas de Raspeig y Boqueres, en parte del monte denominado "Peñas Rojas".

La configuración del Sector queda perfectamente delimitada.

Al Norte: Resto de finca.

Al Sur.: Terrenos de C.A.R.S.A.

Al Este.: Terrenos de C.A.R.S.A.

Al Oeste: Terrenos de Herederos de D^a Maravillas Carbonell Cremades y D. Nicolas Carbonell Bernabeu.

Por lo que la exactitud superficial corresponde a la escala de medición adecuada, ya que no existe posibilidad de error físico.

2.2. TOPOGRAFÍA

La superficie de actuación del Sector se encuentra en la actualidad sin urbanizar, existiendo sobre ella eriales.

La topografía del terreno es en ladera, con diferencias de cotas de desnivel absolutas de 150 m. (500-350). El terreno presenta dos áreas, muy diferenciadas, la situada más al sur, en media ladera con suaves pendientes (415-350), y otra al norte con fuertes pendientes hasta alcanzar la cota 500.

2.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

La provincia de Alicante se engloba en las denominadas estructuras béticas, encontrándose San Vicente del Raspeig en el cuaternario según el mapa geológico, encontrándose el terreno del ámbito de actuación con depósitos cuaternarios de abanicos aluviales ó mantos de arroyada, y áreas de calizas y margas.

Desde el punto de vista hidrológico sobre la zona coexisten materiales permeables e impermeables, siendo una zona mixta, inicialmente, al vertido de residuos, en función de su ubicación concreta.

Desde el punto de vista constructivo los problemas que se pueden presentar son de tipo litológico por la distribución errática de los materiales y una tectonización muy acusada; geomorfológicos, por las pendientes del terreno, y por la posibilidad de oquedades en él.

Consultada la Serie Cartográfica Temática de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, se observan los siguientes datos:

- a) No existen riesgos de inundación en el ámbito de estudio.
- b) La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas es baja.
- c) La accesibilidad potencial a los recursos hídricos es media.
- d) No existen riesgos de deslizamientos en el ámbito.
- e) Desde el punto de vista litológico, el 90% del ámbito está compuesto de calcáreas margosas y el resto por cantos, gravas y arenas, situándose esta últimas a partir de la cota 400.
- f) La única afección derivada de elementos naturales de territorio, es la existencia de la cañada real del Camino del Palamo (vía pecuaria de 75,22 m de anchura), que recorre el ámbito en dirección sur-norte, atravesándolo por su parte central.

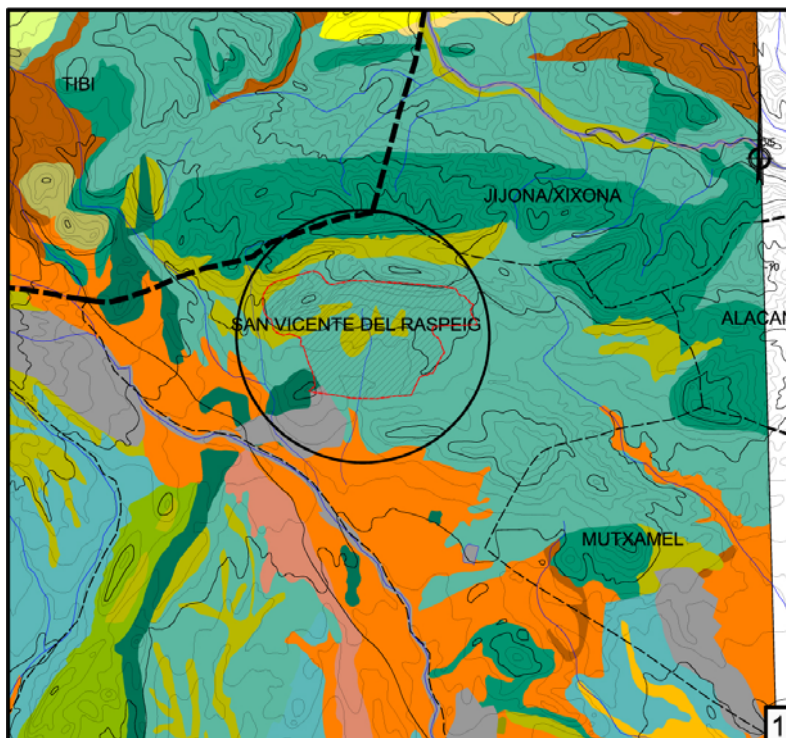
2.4. TECTÓNICA Y SISMICIDAD

Conforme a la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-94, San Vicente se encuentra en una zona con un valor de la aceleración sísmica básica de 0,12 y un coeficiente de contribución $K=1$.

El apartado 1.2.3 de la citada Norma, establece los criterios de aplicación, que no será de aplicación en las construcciones de moderada importancia y en las construcciones cuando la aceleración sísmica de cálculo sea inferior a 0,06 g.

En los supuestos de construcciones de moderada importancia deberá justificarse pormenorizadamente este supuesto, siguiendo los criterios del apartado 1.2.2 de la NCSE-94.

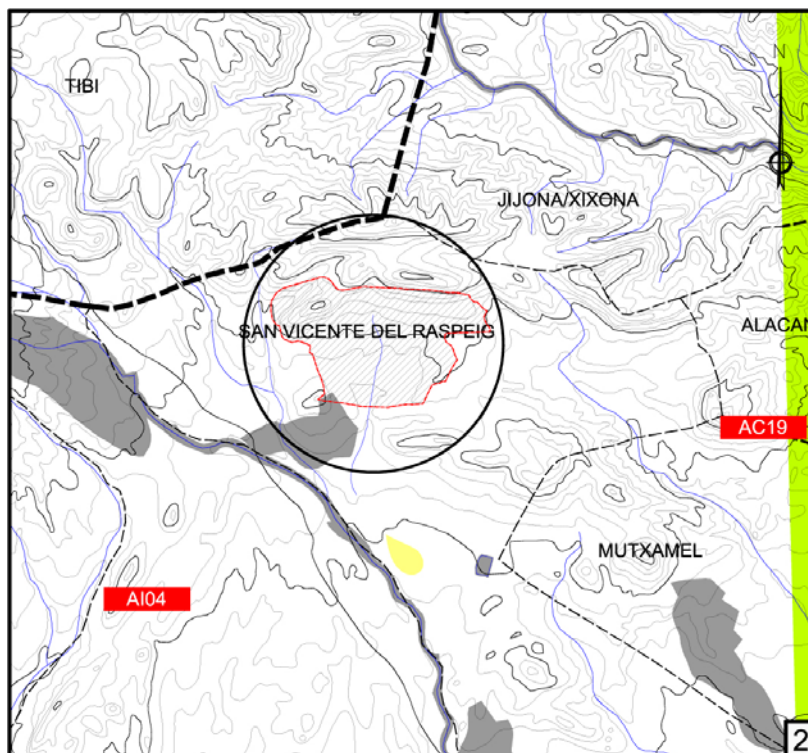
Conforme a esta normativa si la aceleración sísmica de cálculo es superior de 0,08 g. no se utilizarán estructuras de mampostería en seco en las edificaciones de normal ó especial importancia. Si la aceleración sísmica de cálculo es igual o mayor de 0,08 g. e inferior a 0,12 g. las edificaciones de fábrica de ladrillo, bloques de mortero ó similares poseerán un máximo de cuatro alturas y si dicha aceleración sísmica de cálculo es igual o superior a 0,12 g. un máximo de dos.



LITOLOGÍA

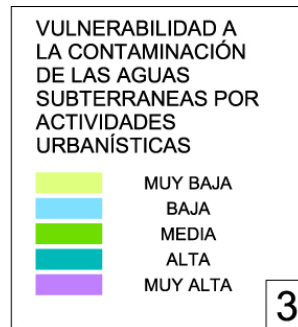
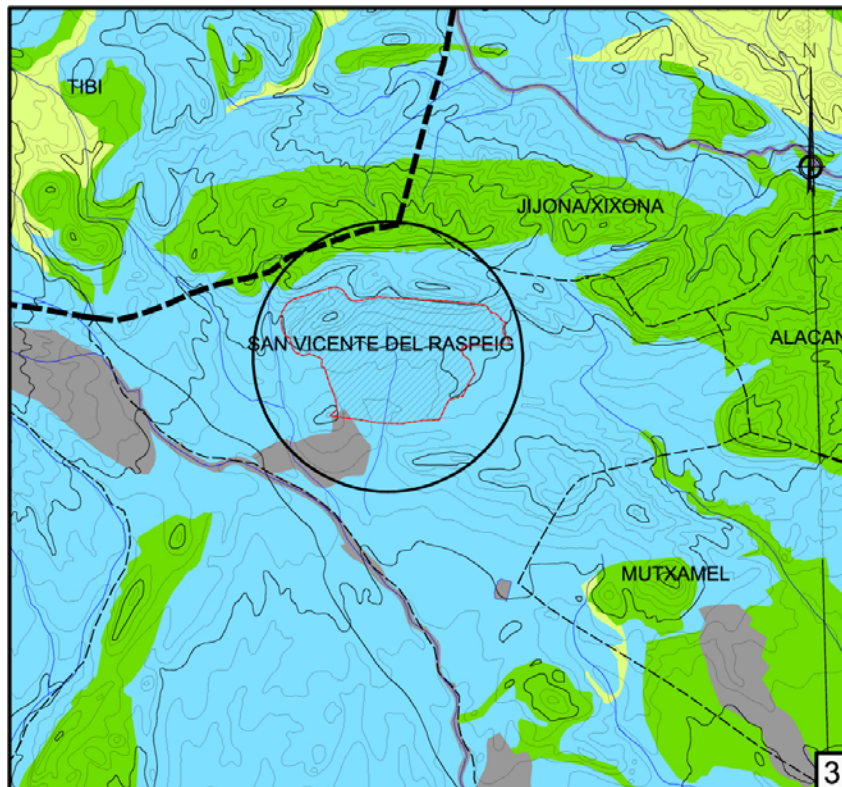
LITOLOGÍA	
ROCAS SEDIMENTARIAS CONSOLIDADAS (SC)	
SC-1	Conglomerados
SC-2	Areniscas
SC-4-10	Arcillas y margas
SC-5	Calizas
SC-5-2	Calizas y areniscas
SC-5-6	Calizas y calcarenitas
SC-5-7	Calizas y calcáreas margosas
SC-5-10	Calizas y margas
SC-6	Calcarenitas
SC-6-10	Calcarenitas y margas
SC-7	Calcáreas margosas
SC-7-10	Calcáreas margosas y margas
SC-9	Dolomías
SC-10	Margas
SC-10-2	Margas y areniscas
SC-12	Arcillas, margas y yesos
NO CONSOLIDADAS (SI)	
SI/2	Cantos y gravas
SI/2-3	Cantos, gravas y arenas
SI/2-3-4	Cantos, gravas y arenas y limos
SI/2-3-5	Cantos, gravas, arenas y arcillas
SI/2-5	Cantos, gravas y arcillas
SI/3	Arenas
SI/3-2	Arenas, gravas y cantos
SI/3-5	Arenas y arcillas
SI/4	Limos
SI/4-2	Limos gravas y cantos
SI/4-5	Limos y arcillas
SI/5	Arcillas
SI/3-4	Arenas y limos

APROVECHAMIENTOS DE ROCA INDUSTRIAL PUNTUAL	
1	Áridos naturales
2	Áridos de trituración
3	Cantos, gravas, arenas y arcillas
4	Turba
5	Rocas ornamentales y de construcción
6	Agglomerados (cemento, yeso y cal)
7	Sal

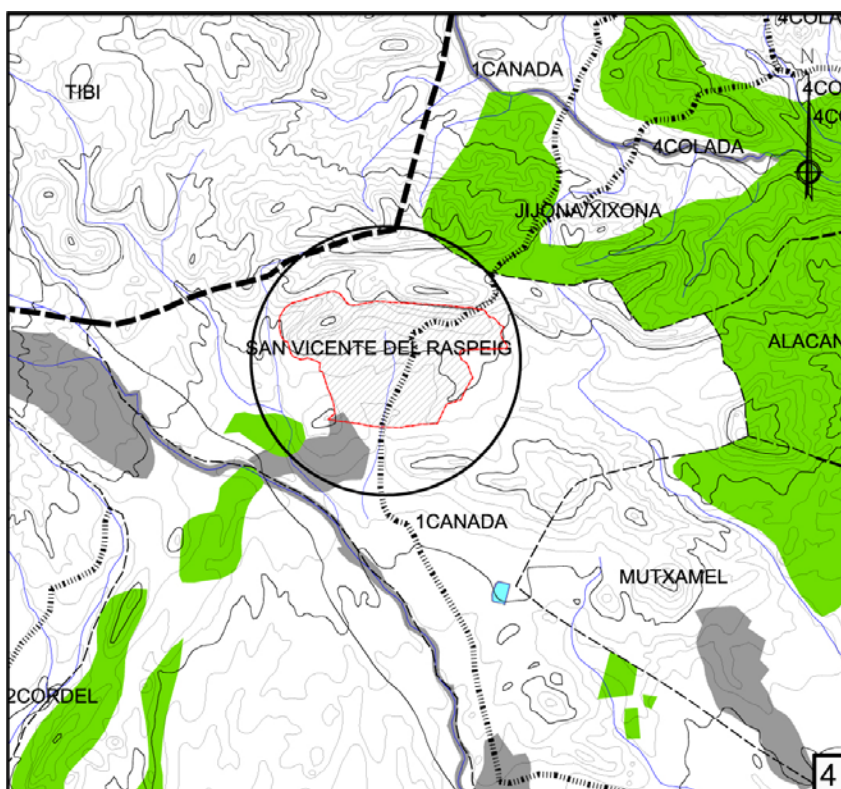


RIESGO DE INUNDACIÓN s/PATRICOVA		
RIESGO	FRECUENCIA	CALADOS
R-1	MENOR DE 25 AÑOS	ALTO (>0.8 m)
R-3	MENOR DE 25 AÑOS	BAJO (<0.8 m)
R-2	ENTRE 25 Y 100 AÑOS	ALTO (>0.8 m)
R-4	ENTRE 25 Y 100 AÑOS	BAJO (<0.8 m)
R-5	ENTRE 100 Y 500 AÑOS	ALTO (>0.8 m)
R-6	ENTRE 100 Y 500 AÑOS	BAJO (<0.8 m)
EAI04	ACTUACIONES ESTRUCTURALES	
AC19	ZONAS DE INUNDACION	

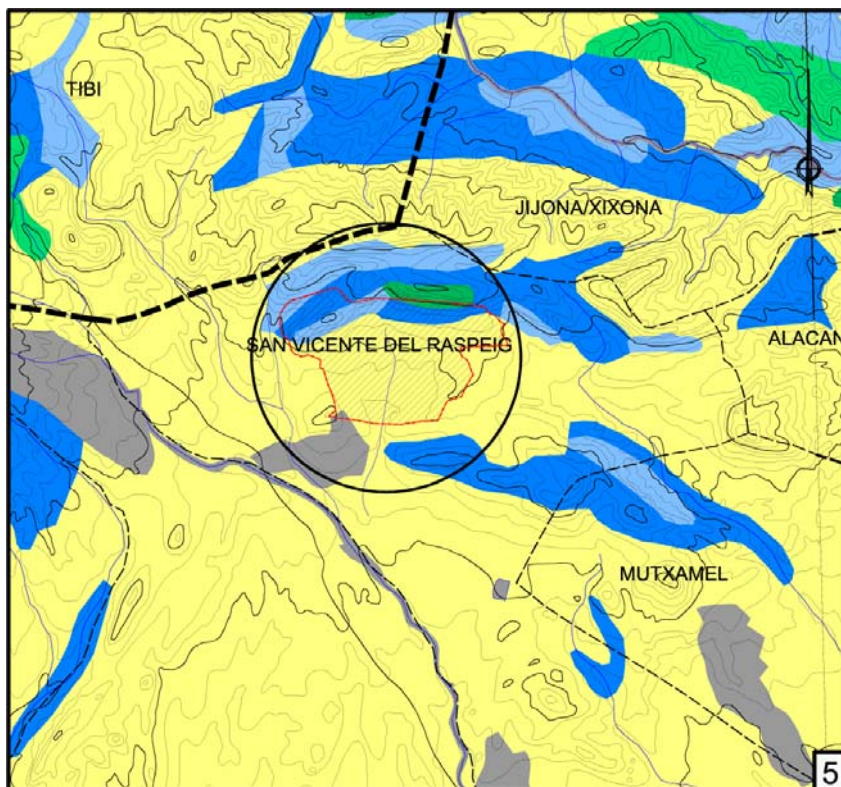
RIESGOS DE INUNDACIÓN



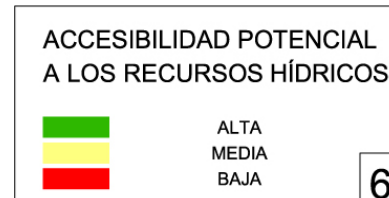
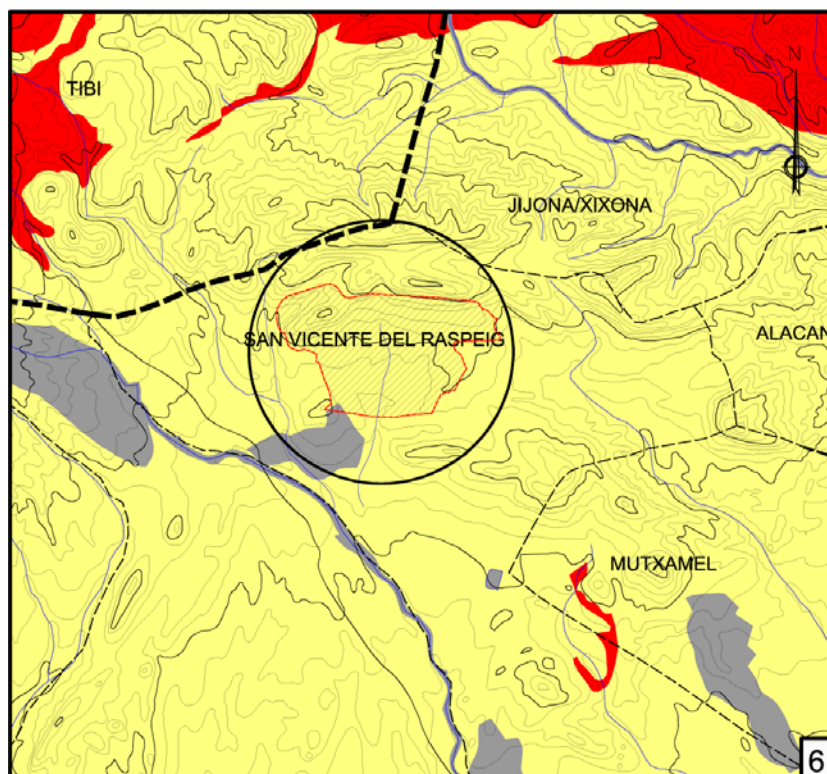
VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS POR ACTIVIDADES URBANÍSTICAS



AFECCIONES NATURALES



RIESGO DESLIZAMIENTO



ACCESIBILIDAD POTENCIAL A LOS RECURSOS HÍDRICOS

2.5. CLIMA

El municipio de San Vicente del Raspeig pertenece climáticamente al dominio semiárido mediterráneo. En conjunto registra una pluviometría muy débil, en torno a los 300 mm. de lluvia al año, por lo que se considera una de las partes más secas de la España mediterránea.

2.6. USOS ACTUALES DEL SUELO

El suelo se encuentra en la actualidad generalmente ocupado por eriales y pastizales.

En el resto del Sector sólo algún pino son los únicos elementos arbóreos que se pueden destacar, existiendo áreas degradadas.

Como ya se ha indicado (ver 1.2.) en el año 1.973 se iniciaron conjuntamente con su ordenación los trabajos para el desarrollo de una campo de golf, que posteriormente fue abandonado, por lo que en su zona de implantación se pueden deducir sus restos, de movimientos de tierras.

2.7. EDIFICACIONES EXISTENTES

No existen edificaciones en el ámbito.

2.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen infraestructuras en el sector, salvo la ya citada cañada que recorre el ámbito en dirección sur-norte.

Al sector se accede por un camino municipal asfaltado, que sirve a las viviendas existentes en el entorno próximo, que al llegar al ámbito se convierte en camino no asfaltado. Dentro del sector existe un camino que bordea el antiguo campo de golf, enlazando aparentemente con la citada cañada.

2.9. PROPIETARIOS Y FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN

1.- Propietarios **catastrales** incluidos en el Sector "Valle del Sabinar":

- URTUDESA, S. L.
- CLUB DE GOLF PEÑAS ROJAS

2.- Propietarios **registrales** incluidos en el Sector "Valle del Sabinar":

- ARTUNDUAGA GESTION URBANISTICA, S. L.

2.10. FOTOGRAFÍA ESTADO ACTUAL









3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

La ficha del P.G.M.O. de condiciones del Planeamiento de Desarrollo para el Sector del "Valle del Sabinar" son las siguientes.

1.- Superficie.

La superficie es de 159,48 Has.

2.- Características.

a) Este sector tiene su ordenación aprobada mediante un P.A.U. y un P.P. Las características básicas de la ordenación aprobadas son:

- Suelo destinado a usos privativos:
 - Viviendas unifamiliares 100,33 Has.
 - Equipamiento comercial 0,36 Has.
 - **Suma 100,69 Has - 63,14%**

- Suelo destinado a dominio y usos públicos:
 - Espacios libres 44,93 Has.
 - Centros docentes 0,44 Has.
 - Dotación deportiva 0,55 Has.
 - Equipamiento social 0,65 Has.
 - **Suma 46,57 Has.**
 - Red Viaria 12,22 Has.
 - **Suma 58,79 Has. - 36,86%**

b) Los terrenos presentan dos partes claramente diferenciadas. Una, central, de orden de 60/70 Has., antaño por un campo de golf y que es donde localiza la mayor parte de la urbanización, otra, periférica a la anterior, de mayores pendientes y con valor ecológico contrastado.

3.- Propuesta marco para la previsión de la ordenación

a) Objetivos:

1º Preservar la mayor parte del suelo de la ocupación por usos que supongan alteración de sus condiciones naturales actuales, limitando la actuación, básicamente, a los terrenos ya alterados.

2º Complementar la oferta, de forma que este no sea sólo residencial, sino de servicios turísticos; campos de golf y usos complementarios.

b) Magnitudes básicas:

1º Superficie mínima de espacios básicamente libres: 70% + 2%.

2º Superficie máxima de suelo destinado a la urbanización y edificación: 30% -+ 2%

c) Usos característicos:

- 1º Residencial en viviendas aislada o adosada.
- 2º Golf. 18 hoyos mínimo,

d) Intensidad:

- 1º Suelo máximo para viviendas: 30 Has.
- 2º Deportivo privado (golf): 53 Has.
- Suma 83 Has.**

3º N° de viviendas y edificaciones:

- Viv. Unif. Aislada: 100 viv. 26.500 m²ut.
- Viv. Unif. Adosada: 500 viv. 110.000 m²ut.
- Suma 600 viv. 136.500 m²ut.**

- Usos complementarios golf:

- Club 2,0 Has
- Hotel 2,5 Has

Suma 4,5 Has 22.500 m²ut.

Total 159.000 m²ut.

e) Dotaciones públicas:

- Espacio libre 55,0 Has.
- Deportivas 1,0 Has.
- Docentes 1,0 Has.
- Social 0,7 Has.
- Suma 57,7 Has.**

f) Ordenación:

- 1º El campo de golf se localizará en su antigua localización y los usos edificables en su perímetro.
- 2º Las dotaciones se localizarán junto al acceso Sur.

g) Urbanización:

Según normas del Plan General. El alcantarillado será del tipo separativo, resolviendo la depuración de aguas residuales.

4.- Formula.

Privada.

5.- Gestión y ejecución.

Privada. Plazo máximo de ejecución 4 años.

6.- Observaciones.

Se mantiene la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector, con arreglo a los nuevos aprovechamientos.

3.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL

"La Ordenación propuesta sigue los criterios expuestos en el P.G.M.O., y se adapta a la urbanización, en cuanto a la ubicación del campo de golf, realizada en el año 1.973, por tratarse estos de la ubicación idónea para su desarrollo. El campo de golf con una superficie superior a las 53 Has., se ubica en posición central, a media ladera, rodeándose de vivienda unifamiliar aislada en sus lindes Este, Norte y Oeste. Este conjunto queda delimitado por la red viaria que enlaza el acceso del sector por el sur con su continuidad al noreste con el camino de Peñas Rojas.

La zona norte, y en transición entre el conjunto descrito y el área destinada a zona verde, se sitúan el conjunto de viviendas unifamiliares adosadas, tanto pareadas como en pequeños conjuntos, de forma y manera que se esponje con la zona verde. En esta zona y en posición central se sitúa un área hostelera, y otra zona con el mismo uso se ubica en media ladera al Este.

El conjunto dotacional conforme a la dispuesto en el P.G.M.O., se sitúa al sur, próximo a la ubicación del área comercial y Club Social correspondiente al campo de golf, de manera que crean un entorno lúdico próximo al acceso, frente a las áreas residenciales para las que se predispone mayor tranquilidad y sosiego.

La red viaria principal ya descrita, se continuará con un viario apropiado en cuanto a su traza y tamaño para adecuarlo a la topografía evitando impactos no deseables. Para complementar este viario, en función de las exigencias del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se ubican áreas de aparcamiento cuya pretensión es la de adecuar estos espacios con el entorno en donde se puedan confundir los conceptos de aparcamiento y zona verde.

Sobre el conjunto residencial de viviendas adosadas, descrito anteriormente, debemos incidir en su posicionamiento en media ladera en dirección Este-Oeste, se planteó de forma continua con grandes masas de edificación entre las cotas 400 y 440, en la propuesta revisada se trata de enlazar estas áreas de viviendas adaptadas a la topografía con áreas de espacios libres de carácter privado que a la vez que permiten una visión lejana del campo de golf y el monte, sirvan de áreas de recreo para dichas viviendas, pudiéndose ordenar mediante viviendas unifamiliares en línea, pareadas, ó pequeños conjuntos de vivienda unifamiliar adosada en bloques exentos".(De la memoria del Plan Parcial aprobado).

Con estos mismos criterios, el presente documento adapta la ordenación aprobada a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia en los siguientes términos:

- Excluye la superficie de vía pecuaria de la actuación urbanística, manteniéndose como ámbito sectorial.

- Cambia la calificación de dos áreas de espacio libre privado de 3.514,40 m² y 4.875,46 m² respectivamente a zona verde.
- Cambia la calificación de una zona edificable de 2.400 m² por zona verde.
- Disminuye la calificación de las parcelas Terciario-Hotelero y se cambia por la calificación de zona verde y por Red Viaria (aparcamiento).
- Disminuye la calificación de Terciario-Social, y se cambia en la parte disminuida por Red viaria (aparcamiento).
- Disminuye la calificación de Equipamiento y se cambia por Zona Verde.
- Se respeta el trazado íntegro de la vía pecuaria aumentándose su superficie en 222 m².

Con dichas alteraciones se da cumplimiento a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia, así como al P.G.M.O. vigente.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1.1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

La presente adaptación ejecuta la sentencia de 16 de julio de 2.004 del T.S.J. de la Comunidad Valenciana, alterando únicamente aspectos de la ordenación pormenorizada y más concretamente en cuanto a parcelas de titularidad privada.

La procedencia de la formulación y desarrollo del Plan Parcial viene justificada por las propias determinaciones del Plan General y en la vigente legislación de la Comunidad Valenciana.

El citado Plan General aprobado definitivamente por la C.T.U. y publicado en el B.O.P. en el año 90, se redactó y tramitó conforme a lo dispuesto en legislación del suelo vigente en dicho momento (R.D. 1.346/1.976 - Ley del Suelo del 76 y sus reglamentos).

Posteriormente aparecieron la ley 8/90 y el RDL 1/92 - vigente Ley del Suelo estatal - y por último la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), con vigencia desde que el 14 de Diciembre de 1.994, así como su Reglamento de Planeamiento (DOGV 8-1-99).

En base a ello la presente Adecuación del Plan Parcial se tramitará y desarrollará conforme a estos últimos, continuando la tramitación efectuada y procediéndose a la aprobación de este documento.

En consecuencia, considerándose correcta la tramitación efectuada, excepto en su aprobación, que debería nuevamente realizarse, y siendo exclusivamente, este documento, una adaptación del Plan Parcial, presentado y tramitado, a lo dispuesto por la Sentencia anteriormente citada, se deberá continuar la tramitación, considerándose válida la exposición al público realizada, ya que si no es necesaria una 2ª exposición al público para los Planes Generales, conforme a lo previsto en el Art. 38 de la LRAU, menos exigible sea para un Plan Parcial.

Aún considerando lo anterior esta parte entiende que si deberían ser notificados, dándoles un plazo para que efectuaran sus correspondientes alegaciones, aquellos afectados por la actuación, como son los propietarios catastrales incluidos en el ámbito y los personados en el Contencioso-Administrativo.

La Disposición Transitoria primera y segunda de la LRAU establecen la innecesariedad de homologar los sectores para la tramitación de suelo urbanizable en la ejecución de la legislación anterior, como es el caso que no ocupa.

Dicho esto, el Plan Parcial que se tramita, y esta adecuación a la sentencia, no tiene ningún impedimento para su desarrollo no siendo

necesaria su homologación por lo ya citado, así como por no establecer modificaciones a lo previsto en el Plan General.

Asimismo conforme a la D.T. 5ª, el aprovechamiento tipo, en suelo urbanizable de los planes no adaptados a la LRAU, Ley 8/90 y R.D. L. 1/92 - como en el caso del P.G.O.U. de San Vicente del Raspeig - se considera como aprovechamiento tipo el medio del Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

Conforme al art. 27 LRAU en la documentación de los planes parciales no es necesaria la aportación del Programa de Actuación ni el Estudio Económico y Financiero. Con respecto a los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial se deberá adaptar a las previstas en el P.G.M.O. y los establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en su anexo.

Con respecto a la tramitación del expediente de Plan Parcial se deberá seguir lo especificado por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística regulado en el art. 52 en función de que cuenta con Cédula de Urbanización.

El art. 28.1 LRAU, establece que cuando los Planes Parciales impliquen modificación parcial de la Ordenación prevista en el Plan General deberán contener documentación adicional. En el caso que nos ocupa las modificaciones que se realizan vienen derivadas de una sentencia judicial no aumentado el suelo de titularidad privada ni la edificabilidad, entendiéndose por tanto que no se trata de una modificación del Plan general, sino de la adecuación de nuestra propuesta de planeamiento a lo establecido por la Sentencia del Tribunal de Justicia anteriormente citado.

En el presente Plan Parcial aprobado al amparo de la LRAU, se acoge a la D.T. Tercera 4. LUV por la que sólo se aplicará los metros cuadrados edificables y no el número de viviendas.

4.2. JUSTIFICACION DEL ART. 55 L.R.A.U.

El presente documento de Plan Parcial, no plantea modificación ó alteración de los espacios libres ni desafecta el suelo de destino público previstos por el P.G.M.O. ni aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable ni a parcelas que previamente estuvieran destinadas a uso docente ó sanitario por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el artículo 55 de la L.R.A.U.

4.3. DE LA VIAS PECUARIAS (DEL PLAN PARCIAL APROBADO)

Como ya se ha citado en 2.3. y 2.8., el sector esta cruzado por la cañada Real del Camino del Palamó con una anchura legal de 75,22 m², que cruza el previsto campo del golf y en el resto, al norte, mantiene su trazado con parte del viario proyectado. La anchura ocupa una superficie en el sector de 110.158,95 m².

Conforme al art. 10 y 13 de la ley 3/95 de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación se podrá variar ó desviar el trazado de una vía pecuaria, en cuyo caso de deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad de tránsito ganadero y en demás usos compatibles y complementarios con aquél.

Asimismo, conforme a los art. 16 y 17 de la citada Ley se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse con el transito ganadero. Las comunicaciones rurales y en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad de paso de ganado, evitando el desvío de estos ó la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

También serán compatibles las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales, cuando permitan el transito usual de los ganados.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del transito ganadero.

Si algunos usos en terrenos de las vías pecuarias puedan suponer la incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y practicas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer restricciones temporales a los usos complementarios.

4.4. CAMPO DE GOLF

Conforme al Reglamento para la aplicación de la Ley 2/89 de Impacto Ambiental, así como por la Cédula de Urbanización correspondiente al proyecto de transformación de Campo de Golf se someterá al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

5.1. ZONIFICACIÓN

AMBITO		M ² S	M ² U	M ² T
VIV. UNIFAMILIARES		104.156,62	26.500,00	30.159,00
VIV. ADOSADAS		146.990,31	76.320,00	86.750,0
GOLF	CLUB	6.963,90	2.636,00	3.000,0
	CAMPO	476.256,31		
TERCIARIO		2.031,38	1.160,00	1.320,0
HOTEL 2		8.983,49	9.380,26	10.675,5
HOTEL 1		8.985,42	9.950,29	11.324,2
TOTAL PRIVADO		754.367,43	125.946,55	143.228,7
AMBITO		M ² S	M ² U	M ² T
RED VIARIA (RV)		150.213,40	150.213,40	
EQ. DOCENTE (ED)		8.571,24		
EQ. DEPORTIVO (RD)		17.000,13		
EQ. SOCIAL (TD)		2.060,87		
EQ. INFRA. (ID)		2.400,00	30.043,24	
ZONA VERDE			550.017,25	
TOTAL PUBLICO DEL PLAN PARCIAL		730.273,89		
VÍA PECUARIA		110.158,95		
TOTAL SECTOR		1.594.800,27		

EXIGENCIAS DOTACIONALES *

	IEB 0,15 %	RPCV M2S	P.G.M.O.	P.P.
RED SEC	20,50	205.291,27		
RS ZV	2,50	25.035,52	550.000	550.017,25
RS RV	15,00	150.213,13		150.213,40
RS EQ	3,00	30.042,63	27.000	30.043,24

(*) Cumplimiento y justificación de los estándares dotacionales respecto al anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

- Respecto al RPCV, así como a los criterios para el cómputo de los estándares dotacionales en sectores así como una actividad recreativa ó deportiva de trascendencia de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se han establecido para el sector que nos ocupa los siguientes estándares:

- El índice de edificabilidad bruta del sector será el resultado de dividir el techo edificable del sector (no vinculado al uso recreativo ó deportivo) por la superficie del sector que no afecta a este uso.

- La superficie a que se aplican los porcentajes de cesión resultantes del anexo RPCV será de la parte del sector que no afecta al uso recreativo ó deportivo, excluyendo, por el suelo y edificación que afecta a dicho uso.

En base a ello obtenemos para IEB= 0,15 m²/m², la superficie máxima edificable lo será sobre 1.594.800 m²- 483.221,21 m² de campo de golf - 110.158,95 m² de vía pecuaria= 1.001.420,84 m²
 0,15 m²/m² x 1.001.420,84 m² = 150.213,12 m²t más la superficie edificable correspondiente al Club Social del Campo de Golf de 3.000 m²t.

Para un IEB de 0,15 m²/m² las superficies dotacionales s/anexo RPCV son :

ZV: 2,5% 25.035,52 m²s.

EQ: 3,0% 30.042,63 m²s.

RV+AV: 15,0% 150.213,13 m²s.

Total: 20,5% 205.291,27 m²s.

Las superficie dotacional del P.P. expuestas anteriormente superan los 35 m²s dotacional cada 100 m²t. La zona verde supera los 15 m²s cada 100 m²t y el 10% del ámbito del sector.

El suelo destinado a aparcamiento tiene capacidad para 950 vehículos superior al 50% de la reserva en parcela privada.

5.2. APROVECHAMIENTO. COEFICIENTE PONDERACIÓN

De conformidad con el P.G.M.O. la edificabilidad máxima de edificación del sector era de 159.000 m²u, equivalente a 180.942 m²t.

En el sector se establece una edificabilidad máxima de 125.947 m²u (143.229 m²t), que equivale a un aprovechamiento tipo de 0,10 m²/m², para los 1.484.641,05 m²s, del área de reparto, descontada la vía pecuaria afectada a su destino.

Conforme al Plan General y con art. 65 LRAU, se establece un coeficiente corrector de uso comercial frente al residencial de:

- Uso comercial y hotelero: 1,2
- Uso residencial: 1.

En valor 1 m² de uso residencial equivale a 0,83 m² de uso comercial y hotelero.

5.3. CESIONES

El art. 77 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig establece entre otras determinaciones las cesiones correspondientes en la gestión del suelo urbanizable programado (hoy Suelo Urbanizable según L.R.A.U.) a saber:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial.
En base a ello corresponderá ceder en el presente Plan Parcial los terrenos correspondientes a viales, Aparcamientos, Equipamiento y zonas verdes.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del S.U.P. (hoy urbanizable), para el correspondiente cuatrienio, cuando el exceso no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios afectos a sistemas generales.

Se deben realizar aquí dos matizaciones, la primera que conforme a la LRAU el aprovechamiento tipo será el medio del cuatrienio, (D.T. 5ª LRAU),) y segunda, conforme al cálculo del aprovechamiento medio del P.G.O.U. el exceso de aprovechamiento se destina a la adjudicación de suelo para propietarios de sistemas generales.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento medio.

De acuerdo con lo establecido por el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig, unido a lo dictado por el art. 27.2. R.P.C.V se establecen las siguientes cesiones en el ámbito de actuación.

- Red secundaria

- 1.- Red viaria..... 150.213,40 m².
- 2.- Red secundaria zonas verdes..... 550.017,25 m².
- 3.- Equipamientos:
 - 3.1.- Equipamientos..... 30.043,24 m².
- Total red secundaria..... 730.273,89 M².**

En esta superficie no se incluyen los 103.032,51 m²s que pertenecen al dominio público correspondiente a la vía pecuaria por lo que no se trata de cesión propiamente dicha.

- Cesiones de la red primaria..... no hay

TOTAL CESIONES 730.273,89 M².

Cesión 10 % aprovechamiento tipo

De acuerdo con la edificabilidad del sector será necesaria la cesión de un suelo capaz de acoger una edificabilidad de 14.322,90 m²t. (10 % de 143.229 m²t) que se especificará en el proyecto de reparcelación.

6. ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACIÓN

Se mantienen las condiciones del Plan Parcial que se adapta.

7.- NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 7.1. GENERALIDADES

7.1.1.- Objeto

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial del Sector "Valle del Sabinar" de los delimitados en el P.G.M.O de San Vicente del Raspeig.

7.1.2.- Ámbito Territorial

Las presentes ordenanzas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del sector delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

7.1.3.- Referencia a las normas del P.G.M.O.

Las presentes ordenanzas desarrollan las normas del P.G.M.O. en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las ordenanzas del sector.

7.1.4.- Vigencia

La vigencia de estas ordenanzas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

7.1.5.- Terminología

Corresponden a las utilizadas en el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig.

7.1.6.- Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y actividades comerciales

- Las actividades serán calificadas de esta manera en función de los dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en las Instrucciones de Consellería de Gobernación 1/83 de 25 de Enero y 2/83 de 19 de Julio.

Para su autorización se estará a los dispuesto en dicha legislación así como en las presentes ordenanzas.

- Las actividades comerciales en sus diferentes consideraciones, conforme al Decreto 256/94 de la Generalitat Valenciana, se adecuarán a este, a la Ley 8/86 de la norma y a la 7/96 del Estado.

7.1.7.- Segregación de parcelas

- a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.
- b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.
- c) Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

7.1.8.- Normas comunes a todas las zonas

1.- Régimen urbanístico del suelo

La edificación en cada zona se regirá por las normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela.

2.- Longitud de la edificación

La longitud máxima de la edificación será de 100 m.

3.- Edificabilidad neta

Toda parcela edificable tendrá la edificabilidad máxima que se fija en las Normas Urbanísticas de cada zona.

4.- Aparcamientos

Las edificaciones dispondrán de la siguiente dotación de aparcamientos:

- 1 plaza por cada vivienda chalet o estudio, si se construyen en cada parcela menos de 10 unidades si fueran más unidades, se reservará una más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales.
- Para uso terciario, 1 plaza cada 25 m² construidos ó 100 m². De superficie de venta.
- Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y/o en el Plan General.

5.- Residuos gaseosos

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

6.- Aguas Residuales

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

7.- Ruidos

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

8.- Estudios de detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con las finalidades que establece el art. 26 del L.R.A.U. siempre que en los casos de ordenación de volúmenes se realice para manzana completa.

Los Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes podrán modificar las condiciones volumétricas, siempre que no superen la altura medida en metros, fijada por la normativa particular.

9.- Medición de altura

La altura fijada en las Normas Urbanísticas de cada zona se medirán conforme a lo estipulado en el P.G.M.O.

Debido a las fuertes pendientes, en el concepto de planta sótano del art. 94.2b de las NNUU del P.G.M.O.

10.- Otras condiciones

Todo lo regulado en este Plan Parcial quedará sujeto a lo previsto en el vigente P.G.M.O.

7.1.9.- Zonas de ordenación

a) Las manzanas en zona de ordenación adosada deberán cumplir las condiciones impuestas por la ordenanza en viviendas ordenada ó en línea, según las determinaciones en ellas impuestas.

b) Las parcelas en zona de ordenación unifamiliar planificada cumplirán las condiciones impuestas por la ordenanza correspondiente.

c) Las parcelas con otros usos lucrativos no citados anteriormente cumplirán las condiciones impuestas por la ordenanza terciaria.

Art. 7.2.- ORDENANZA "VIVIENDA ADOSADA"

7.2.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas para su edificación, requieren cumplir los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Superficie: no menor de manzana completa (parcela privada delimitada entre espacios públicos)

7.2.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior a 3 m. si la fachada diese a zona verde pública se podrá eliminar el retranqueo.

La edificación podrá adelantarse hasta la fachada viaria una longitud no superior al 35 % de la longitud de la fachada.

En parcelas en esquina, sólo se guardará el retranqueo a una de las fachadas, que será el correspondiente a la red viaria rodada.

- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 m., pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50 % de su longitud.
- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación.

La edificación no subterránea no ocupará más de un 35 % de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,5192.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y de 7 m.

2.- Condiciones estéticas

- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en art. 96 de las NN.UU.
- b) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrán de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en la NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: Que la edificación constituya un solo local o que constituya mas de uno o agrupación residencial configurada por tratarse varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada edificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios a través de una red o conjunto de espacios libres destinados a la circulación uy a la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie de la parcela a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias exigidos son las que se deriven del uso específico a que se destine el local (Cap. 7º, de las NN.UU.) y los generales de los edificios (Cap. 6º de las NN.UU.).

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela. El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior. Los accesos y red interior previstas para la circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 m., si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:

c.1.- Determinaciones

1.- Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.

2.- Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.

3.- Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.

4.- Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.

c.2.- Condiciones.

1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70 % de la superficie de la parcela.

2.- Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso desde la red viaria exterior.

7.2.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

El uso es el residencial.

Art. 7.2.bis ORDENANZA "VIVIENDA EN LINEA"

7.2.1.- bis Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes resultantes de nueva parcelación por operaciones de segregación de reparcelación habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 295 m²
- b) Longitud del frontal: 8 metros, y si forma esquina 15 m., si tuviere más de un frontal cada uno se ajustará a las medidas indicadas, al menos. Se exceptúa del cumplimiento de estas longitudes aquellos casos en que por la configuración inicial del ámbito sujeto a la operación fueren de imposible cumplimiento.
- c) Posición: Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas achaflanadas o no, ni formará con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales.

7.2.2.- bis Condiciones de la edificación. Condiciones de volumen

1.- Posición de la edificación

La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior 3 m y alcanzará los linderos laterales, permitiéndose adosarse al lindero lateral, siempre que esta edificación en un lindero coincida con la colindante (vivienda pareada).

La edificación se retranqueará al menos 3 m del resto de linderos de la parcela que a su vez sean límite con zonas o enclaves en los que el tipo de edificación autorizada sea de edificación aislada.

2.- Ocupación

La edificación no subterránea no ocupará más de un 35 % de la superficie de la parcela.

3.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,5192.

4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y de 7 m.

7.2.3.- bis Usos de la edificación

El uso es el residencial.

7.3.- ORDENANZA "UNIFAMILIAR PLANIFICADA"

7.3.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

1. Superficie: 1.000 m².
2. Longitud del frontal: 20 metros. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.

7.3.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen:

1.1. Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela, y 3 m. de los restantes linderos .
- b) Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 m.

1.2. Cobertura

La ocupación máxima será el 25% de la superficie de la parcela.

1.3. Edificabilidad

La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m² por el coeficiente 0,2544.

1.4. Alzado

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 7 metros, admitiéndose un torreón suplementario cuya ocupación en planta no exceda del 10% de la ocupación efectiva de la edificación en las plantas inferiores no subterráneas.

2.- Condiciones estéticas.

a) Se admiten elementos salientes sobre las fachadas cumpliendo las condiciones generales para ellos especificados en el art. 96 de las NN.UU.

b) Se prohíben las cubiertas de materiales reflectantes.

c) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 98 de las NN.UU. Podrán disponerse cercas interiores a las parcelas a fin de delimitar espacios para finalidades específicas, las cuales si se ajustan a las condiciones de las cercas de parcelas son de libre disposición y si se realizasen de materiales opacos su altura máxima será de 2,50 m. sobre el terreno y se sujetarán a las reglas de posición de la edificación antes especificadas.

3.- Condiciones dotacionales.

En toda parcela, cualquiera que fuera su grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación, aérea o subterránea, de al menos 25 m² de superficie y 3 m. de ancho, no ocupando por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero o cualquier otro destino que suponga merma de su utilización como tal espacio libre.

7.3.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.

Art. 7.4.- ORDENANZA "TERCIARIO"

Corresponde su aplicación a las diferentes zonas de este Plan Parcial:

- Equipamiento comercial privado, Hotelero ó Residencial no permanente y Club Social de Golf, cuyos ámbitos y superficies se especifican en planos.

7.4.1.- Condiciones de parcelación

1. Las parcelas para ser edificables, requieren cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Superficie mínima: según planos de ordenación.
 - b) Longitud mínima de frontal: 70 m.
2. Las operaciones de reparcelación no dejarán parcela colindante no edificable.

7.4.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose en todos los usos el guardar un retranqueo de 10 metros a la alineación exterior o lindero frontal y 5 m. al resto de linderos.

1.2.- Ocupación

La ocupación máxima de la superficie de la parcela es del 41%.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, expresada en m², por el coeficiente siguiente:

- Para parcela comercial: 0,5711 m²/m²
- Para parcela residencial temporal: 1,0758 m²/m²
- Para parcela club social: 0,3785 m²/m² (s/6.963,90 m²s)

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de 10 m. y tres plantas.

2.- Condiciones estéticas

Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación cumpliéndose las reglas generales y las siguientes:

- a) Sobre espacios de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones generales que para éstos elementos se especifican en el Art. 96 de las NN.UU.
- b) El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos, aparcamiento y jardines, prohibiéndose en ellos el almacenamiento, excepto los de combustible de la instalación y transformadores.
- c) Las plazas de aparcamiento serán arboladas prohibiéndose la cubrición ligera.
- d) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificados en las NN.UU. (art. 98), pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a esas mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en éste último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

7.4.3.- Usos de la edificación

El uso característico y exclusivo es el terciario comercial, terciario social y residencial no permanente ó temporal, según se refleja en planos para cada una de las parcelas con su uso determinado.

Art. 7.5.- ORDENANZA "LIBRE PRIVADO"

Las áreas libres privadas, son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental.

La área libre privada de golf, se destinará a campo de golf de 18 hoyos permitiéndose en ella las instalaciones y pequeñas edificaciones correspondientes a tal uso. El ámbito que sobre este recorre la vía pecuaria deberá quedar libre de obstáculos y edificaciones para su uso y desarrollo como vía pecuaria. El proyecto de campo de golf estará sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 7.6.- ORDENANZA DE LOS USOS DOTACIONALES

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O. Se añade a lo allí dispuesto lo siguiente:

Red viaria (Infraestructuras de transporte - art. 124 P.G.M.O.): En el suelo destinado a red viaria se permiten las instalaciones subterráneas de infraestructuras necesarias. Así mismo en los espacios de la red viaria que no sean específicos de la circulación rodada y peatonal se permiten instalaciones sobre rasante que se acomodará al entorno.

Las zonas de aparcamiento se adaptarán al entorno con los movimientos de tierra necesario para su uso, no siendo superiores al 50 % del área destinado a ella. Solo se pavimentarán las zonas de posible circulación de vehículos y se combinará su uso como aparcamiento y espacio libre arbolado.