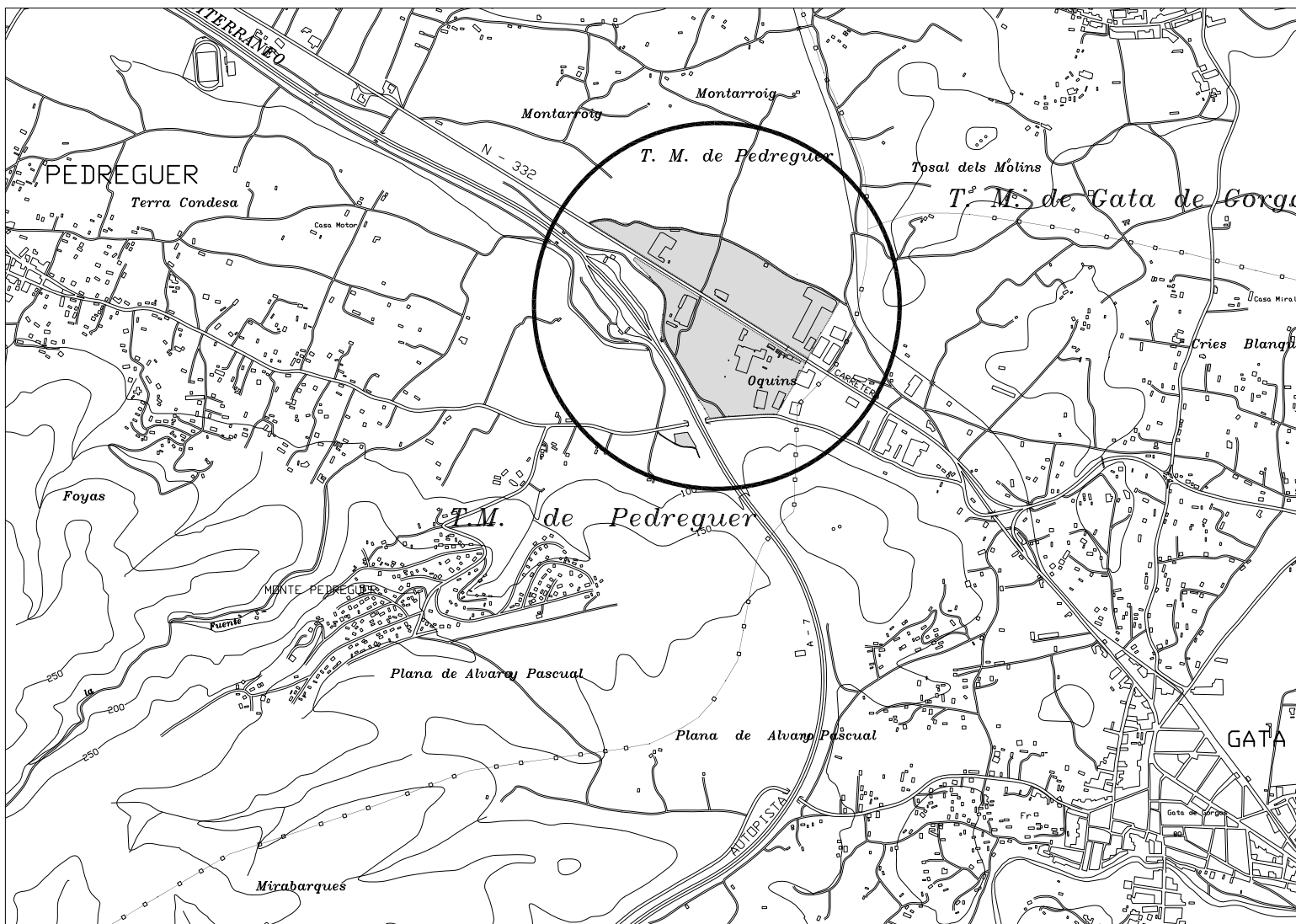




PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 5, 6 Y 7 DE SUELO URBANIZABLE DE LAS NNSS DE PEDREGUER-ALICANTE-

PROMOTOR :

EXCM AYUNTAMENT DE PEDREGUER

AUTOR:

POR OFI 208, S.L.P: JOSE FRANCISCO CAMPELLO GARCIA

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

MARZO 2015

**PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 5, 6 y 7 DE SUELO URBANIZABLE DE LAS
N.N.S.S. DE PEDREGUER (ALICANTE).**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
PEDREGUER (ALICANTE)**

MARZO 2.015

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Pedreguer (Alicante) cuenta, desde el punto de vista urbanístico con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 29/03/1983. Dichas Normas clasifican como Suelo Urbanizable Industrial, entre otros, los sectores números 5, 6 y 7. Ver plano informativo Nº I.2.

El Ayuntamiento decide desarrollar dichos sectores por gestión directa, lo que obliga a redactar un Programa de Actuación Integrada (PAI). Como las Normas Subsidiarias (NNSS en adelante) no se ajustan obviamente a la Ley 16/2005, es preciso redactar en primer lugar el Documento de Justificación de la Integración Territorial y el correspondiente Plan Parcial. La redacción de los proyectos técnicos se adjudicó, tras concurso por procedimiento abierto a la mercantil que represento OFI 208, S.L., en sesión plenaria del pasado 7 de octubre de 2004.

Con fecha del 10 de Agosto de 2006, se presenta el documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial.

En sesión plenaria celebrada el 5 de octubre de 2006 el ayuntamiento acuerda iniciar el expediente del Programa de la Actuación Integrada que nos ocupa.

El 1 de febrero de 2008, se presenta los documentos modificados de Justificación de la Integración Territorial y Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización y Programa.

El 8 de febrero de 2008 se completa la documentación anterior, con el Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística, Estudio Acústico y Estudio de Inundabilidad.

En sesión plenaria celebrada el 30 de octubre de 2008 el ayuntamiento acuerda, entre otras, iniciar el expediente del Programa de la Actuación Integrada y someter a información pública el PAI.

Tras la consulta realizada en los Servicios Territoriales de Medio Ambiente y ante la necesidad de modificar el trazado alternativo de la vía pecuaria, se modifican los documentos y anteriores y se completa con el Estudio de prospección Arqueológica, tras lo que el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 29 de octubre de 2009, acuerda, desistir del trámite de exposición pública anterior del programa de Actuación Integrada y volver a someter a información pública el PAI que nos ocupa.

Con motivo de la exposición pública y de la preceptiva emisión de informes por los organismos afectados, ha sido necesario introducir las siguientes modificaciones:

- Adecuación de los accesos al Sector desde la CN-332 por medio de ramales articulados gracias a dos glorietas, una en término municipal de Gata de Gordos y otra en el de Pedreguer, eliminando los ramales de acceso (uno de entrada y otro de salida) previstos en el planeamiento anterior.
- Rediseño de la curva del Vial Nº 8 para conseguir que la totalidad de ese vial quede fuera de la zona de dominio público de la autopista AP-7.
- Reajuste (una vez obtenidos los lindes correctos) de los ámbitos de dominio público del Ministerio de Fomento en el interior del Sector.
- Modificación del trazado de la vía pecuaria evitando el paso por el ámbito de dominio público antes citado.
- Eliminación del acceso desde la CV-732 (eliminando la glorieta) y reajuste del trazado del antiguo Vial Nº 12 para que la totalidad del mismo quede fuera del dominio público de la mencionada carretera.

Como consecuencia de lo anterior se han producido ligeras modificaciones de las superficies del Sector.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.2.1.1.- ÁMBITO.-

Como se ha citado anteriormente, el Sector que se ordena, es el conjunto de tres sectores identificados en la NNSS con los números 5, 6 y 7. Los sectores números 6 y 7 se encuentran al lado “norte” de la carretera nacional 332 (N-332 en adelante), mientras que el sector 5, está en el lado “sur” de ésta.

1.2.1.2.- EMPLAZAMIENTO.

El citado Sector, se encuentra situado al sureste del término municipal de Pedreguer, y linda en su lado sur con el término municipal de Gata de Gorgos.

El sector número 5 de las NNSS, linda por “norte” con la CN-332, por el lado “noroeste” con la autopista AP-7, por el sur con la carretera CV-732 (de Beniarbeig a Gata de Gorgos), y por el este con el término municipal Gata de Gorgos.

Los sectores 6 y 7 de las NNSS, que son colindantes (solo los separa un camino), lindan por el sur con la CN-332, por el este con el término municipal de Gata de Gorgos, y quedan delimitados por el norte por un camino.

1.2.1.3.- SUPERFICIES.

La superficie del Sector delimitada por las Normas Subsidiarias es de 288.568 m², de los cuales, los que denominamos zona “Norte” (suma de los 6 y 7) suman 147.394 m², mientras que al 5 (141.174 m²) constituye lo que llamamos zona “sur” del PAI. Entre ambas zonas se encuentra la carretera nacional 332 con una franja de dominio público de 20 de anchura a lo largo de toda la fachada con el Sector.

Debido a la existencia de una zona de dominio publico del Ministerio de Fomento que ocupa una superficie de 1.915 m², que debe excluirse del Sector, ha de considerarse que la superficie del Sector es de 286.653 m².

1.2.1.4.- TOPOGRAFÍA.

Para la realización de los trabajos se cuenta con un levantamiento topográfico a escala 1:1.000, que fue facilitado por el Ayuntamiento y de un levantamiento topográfico específico de la zona de conformidad con el contrato. Este trabajo fue realizado por la mercantil TOPOGAT, S.L.

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito del Sector tiene unos relieves suaves buzando hacia el oeste, siendo la cota mayor del orden de 76 metros y la menor de 64 metros, es decir una diferencia máxima de cotas del orden de 12 metros, mientras que longitudinalmente la diferencia de cotas entre puntos extremos es menor (unos 3 metros). El plano topográfico se encuentra en los planos informativos.

1.2.1.5.- GEOLOGÍA.

Se encuentra la zona objeto de ordenación, según los Mapas litológicos del Instituto Geológico y Minero de España, desde el punto de vista geológico en terrenos del cuaternario, siendo depósitos del tipo QG (glacis de acumulación).

Se realizó un estudio geotécnico que figura como anejo nº 1 en el Proyecto de Urbanización.

El resumen del estudio geotécnico es el siguiente:

Para realizar el Estudio geotécnico se ejecutaron tres calicatas, de donde se tomaron muestras del terreno para realizar los ensayos "in situ" y de laboratorio que permiten caracterizar el terreno. Los resultados más importantes son: que el material, exceptuando el nivel de suelo vegetal y rellenos antrópicos, son de tipo mixto cohesivo-granular que en profundidad pasa en dos de las calicatas a sustrato rocoso. Presentan baja plasticidad, con límite líquido medio de 30 e índice de plasticidad de 14, y con un contenido en finos comprendido entre el 36 y el 54%, por lo que quedan incluidos, según la Clasificación Unificada de Suelos de Casagrande, en los grupos CL (arcillas arenosas con gravillas) y GC (gravas arcillosas).

Cualitativamente, las propiedades más importantes que se señalan para estos grupos son una buena resistencia al corte en estado compacto y saturado, una comprensibilidad baja a despreciable en estado compacto y saturado y una permeabilidad media-alta en estado compacto.

La concentración de sulfatos solubles determinada en los ensayos de laboratorio es baja, mientras que la concentración del contenido en materia orgánica oscila entre 0,07 y 0,46%.

El ensayo de apisonado Próctor modificado los resultados obtenidos han sido una densidad seca máxima de 1,89 T/m³ y una humedad óptima de 13,2%. En el ensayo CBR realizado en laboratorio hemos obtenido un índice CBR de 6 para una densidad correspondiente al 100% de la máxima Próctor Modificado. El hinchamiento ha sido del 2,24% en el ensayo y el agua absorbida de un 12,3%.

El suelo natural, una vez exceptuado el nivel de suelo vegetal y relleno antrópico, a tenor de lo indicado por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3) en su artículo 330, y tras las muestras ensayadas se pueden clasificar como suelo **tolerable**.

De cara al dimensionamiento del paquete de firme podemos considerar que la categoría de explanada es **E1**, que es suficiente para los usos previstos para la misma.

1.2.1.6.- HIDROLÓGICO.

El ámbito del Sector se encuentra afectado por tres cuencas exteriores, que aunque sin cauce natural apreciable tiene salida a través de dos marcos de 3,00 * 3,00 metros, colocados en paralelo bajo la AP-7. El caudal aportado por las tres cuencas más el procedente de parte de la superficie del PAI es importante y requiere de importantes medidas de protección frente a inundaciones que se recogen en el estudio hidrológico específico que se adjunta en el Documento de Justificación de la Integración Territorial.

1.2.1.7.- CLIMA.

De acuerdo con el Atlas Climático de la Comunidad Valenciana, el clima en la zona de Pedreguer es el que allí denomina como CLIMA DE LA LLANURA LITORAL LLUVIOSA, que se caracteriza *....porque registra unas precipitaciones anuales de alrededor de 650 mm, tanto en el máximo de otoño, como en primavera e invierno (que se convierte en un máximo secundario). El verano, sin embargo, es muy seco. El aumento pluviométrico se explica por la orientación de la costa, casi perpendicular a los flujos del NE que genera la ciclogénesis mediterránea o las "gotas frías". En verano el predominio de "pantanos barométricos" en superficie, bajo las altas presiones subtropicales, agudiza la sequía.*

Respecto a las temperaturas, y de acuerdo con los datos del observatorio de Pedreguer, según el Atlas Climático, se tiene temperatura máxima media anual de 21,86°, mínima media anual de 11,73°, con una máxima absoluta de 42, 2° en agosto y una mínima absoluta de -5° en febrero.

1.2.1.8.- USOS DEL SUELO.

En la actualidad en el ámbito del Sector, el suelo se encuentra destinado en su mayor parte a cultivos, la mayoría abandonados de cítricos y almendros, y en el resto existen naves para uso industrial o locales de exposición.

Los planos donde se reflejan los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones existentes son los correspondientes a los informativos del Plan Parcial, que en concreto son los siguientes: Plano de información I-3.- Topográfico y estado actual y Plano I-5.- Usos y edificaciones existentes.

1.2.1.9.- VEGETACION.

Salvo en las zonas de cultivos tan solo existe vegetación aislada formada por arbustos.

Respecto al estado actual de las fincas desde el punto de vista agrícola, se pueden observar las siguientes plantaciones:

Finca Inicial	Plantación	Estado
5, 5a, 6, 10, 11 y 12.	Almendros	En abandono
34	Viñas	En abandono
37 y 43	Almendros	En Abandono
Parte de 35 y 36	Almendros	En abandono
52, 54 y 63	Viñas	Abandonadas
53	Almendros	Abandonados
90, 91 y 92	Almendros de porte	En abandono
94 y 95	Almendros de porte	En abandono
95b	Cítricos (Mandarinas) de porte	En abandono
96	Viñas	En producción
99	Cítricos (Naranjos) de poco porte	En abandono
100, 101, 102 y 103	Cítricos (Naranjos). Porte variado	En abandono

La parte de las plantaciones existentes de las fincas 90, 91, 92, 94, 95, 95b, 96, 99 y 100 que quedan dentro de la zona verde prevista podrá ser conservada, siempre que no resulten afectadas por las infraestructuras previstas en el interior de dicha zona verde y sean compatibles con la topografía resultante tras la urbanización.

Resultan afectadas por los viales, y por lo tanto es preciso trasplantar o extraer, parte del arbolado de las fincas 100, 101, 102 y 103. El coste del desbroce se encuentra incluido en el Proyecto de Urbanización.

Se pueden apreciar algunos árboles aislados sin producción, que podrían ser conservados si no afectan la urbanización o futuras construcciones.

1.2.1.10.- EDIFICACIONES.

En el sector existen en la actualidad construcciones, edificaciones e instalaciones en las fincas iniciales I-1, I-2, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26, I-26a, I-28, I-29, I-30, I-30a, I-31, I-32, I-33, I-39, I-40, I-64a, I-67, I-68 e I-104.

No se consideran, por ser móviles, las casas prefabricadas existentes en la finca inicial I-80-81.

A continuación se describen las construcciones, edificaciones e instalaciones en las fincas iniciales

EN FINCA INICIAL NÚMERO 1-A

En esta finca existen unas edificaciones principales y unas marquesinas de aparcamiento.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

Edificio destinado a EXPOSICIÓN, situado en el término municipal de Pedreguer (Alicante), partida "Algolfas" o "Golfas", con acceso por su fachada Sur a través de la parcela común sobre la que se levanta. Ocupa una superficie de parcela de doscientos sesenta y seis metros treinta y nueve decímetros cuadrados (266,39 m²), y se compone de dos plantas, comunicadas entre sí por medio de escalera interior, y con la siguiente configuración y superficies: la planta baja tiene una superficie de 266,39 metros cuadrados, y la planta alta igualmente 266,39 metros cuadrados. Desde la planta baja se accede a un patio trasero de uso privativo de este componente que tiene una superficie de 614,39 metros cuadrados y que a continuación se cita como anejo. La superficie total construida en sus dos plantas es de quinientos treinta y dos metros, setenta y ocho decímetros cuadrados (532,78 m²).

Anejo.- En este concepto le pertenece a este edificio el patio descubierto situado en su lindero fondo o Norte, con una superficie de seiscientos catorce metros, treinta y nueve decímetros cuadrados (614,39 m².)

REFERENCIA CATASTRAL 6384102BC6968S0001OM

EN FINCA INICIAL NÚMERO 1-B

TITULAR: Pertenece en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de JOSEFA NOGUERA GINESTAR.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

NAVE INDUSTRIAL, situada en término municipal de Pedreguer (Alicante), partida "Algolfas" o "Golfas", con acceso por su fachada Sur a través de la parcela común sobre la que se levanta. Esta Nave Industrial es de forma rectangular, con 19,15 metros de fachada y 50,15 metros de fondo, en donde se ensancha hasta 20,10 metros. Se compone de una sola planta y tiene una superficie total construida de novecientos ochenta y nueve metros, cuarenta decímetros cuadrados (989,40 m²), y por su testero derecha se accede a un patio descubierto de uso privativo de la misma de 394,27 metros cuadrados y que a continuación se cita como anejo.

Anejo.- En este concepto le pertenece a este edificio el patio descubierto situado en su lindero derecho o Este, con una superficie de trescientos noventa y cuatro metros, veintisiete decímetros cuadrados (394,27m²).

REFERENCIA CATASTRAL 6384102BC6968S0002PQ

EN FINCA INICIAL NÚMERO 1-C

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de PEDRO MIGUEL NOGUERA GINESTAR.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

Urbana.- Número Tres.- NAVE INDUSTRIAL, situada en término municipal de Pedreguer (Alicante), partida "Algolfas" o "Golfas", con acceso por su fachada Sur a través de la parcela común sobre la que se levanta. Esta Nave Industrial es de forma rectangular, con 19,15 metros de fachada y 50,15 metros de fondo, en donde se ensancha hasta 20,10 metros. Se compone de una sola planta y tiene una superficie total construida de novecientos sesenta metros, treinta y ocho decímetros cuadrados (960,38 m²).

REFERENCIA CATASTRAL 6384102BC6968S0001AW.

Existen además dos marquesinas, de 11 y 16 ml de longitud, en la fachada de las fincas iniciales I-A, I-B e I-C.

En el interior de la finca inicial 1 se encuentra un centro de transformación. Se trata de un centro de transformación que debe quedar fuera de uso por las necesidades globales del Polígono y cuya función

actual ha de ser sustituida por las redes eléctricas y nuevos centros previstos en el Proyecto de Urbanización.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 2

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de INDUSTRIAL NOGUERA, S.A.,

REFERENCIA CATASTRAL 6384103BC6968S0001KM

CONSTRUCCIONES:

Nave en una planta de una superficie catastral construida de 2.268 m².

Nave agrícola ganadera de una superficie catastral de unos 220 m². Esta nave resulta afectada por el previsto Vial 1 y deberá ser demolida.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 22

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de ANDRÉS FEMENIA MOLINES.

DESCRIPCIÓN:

Urbana: Dos naves industriales sitas en término de Pedreguer, partida OQUI U OQUINS, con una superficie del terreno de nueve mil setecientos cuarenta y tres metros cuadrados. La nave situada a la izquierda tiene una superficie de 2.250 metros cuadrados; y la situada a la derecha, tiene una superficie de 800 metros cuadrados. En la parte anterior de dichas naves y separado por un patio de luces, existe un local de planta baja de 370 metros cuadrados y una planta alta de la misma superficie. Junto al linde sur y oeste existe una nave dividida en cuatro compartimentos, tres de los cuales tiene una superficie de 40 metros cuadrados cada uno, y el otro tiene 160 metros cuadrados. En el centro y junto al linde sur, existe un pozo para la saca de agua.

REFERENCIA CATASTRAL: 6382803BC6968S0001DM, LAS NAVES; Y 6382804BC6968S0001XM, EL SUELO

Además, en la finca inicial 22 existe una marquesina de aparcamiento de unos 83 m de longitud, naves auxiliares y una balsa.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 23

TITULAR: Pertenece: en cuanto a la totalidad en pleno dominio, con carácter privativo a Doña ANTONIA PEDRO MULET.

DESCRIPCIÓN:

Elementos que contiene: Inmueble de 877 m² construidos, de los cuales unos 297 m² lo son dos plantas (PB+1) y el resto en una planta.

REFERENCIA CATASTRA L: 6581802 BC 6968S 0001 YM

Además en la finca inicial 23 existe una marquesina de aparcamiento de unos 10 m de longitud.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 24

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a: SIGNES GRIMALT ARTESANIA, S.A

REFERENCIA CATASTRAL: 6680801BC6968S0001UM

CONSTRUCCIÓN:

NAVE INDUSTRIAL, de una sola planta, diáfana y sin distribución interior, que guarda forma rectangular, ocupa una superficie de tres mil metros cuadrados. En la parte de entrada a la nave tiene construidos unos ALTILLOS, en los que se encuentran instaladas las oficinas, que ocupan una superficie total construida de cuatrocientos metros cuadrados, incluida ésta en la superficie total construida. La superficie catastral construida es de 4.019 m².

EN FINCA INICIAL NÚMERO 25**TITULAR:**

Pertenece: En cuanto a una mitad indivisa y dos doceavas partes del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de PEDRO MANUEL SERRA BUIGES.

En cuanto a dos doceavas partes del pleno dominio con carácter privativo, a favor de JUAN JOSE SERRA BUIGUES,

En cuanto a dos doceavas partes del pleno dominio con carácter privativo, a favor de CARMEN SERRA BUIGUES,

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

EDIFICIO, señalado con el número 25 de policía, compuesto de planta baja y alta. La planta baja, se compone de un local comercial de doscientos metros cuadrados, una naya cubierta de ciento cincuenta metros cuadrados, un almacén en su parte posterior de setenta y cinco metros cuadrados, aseos de nueve metros cuadrados, cocina de ocho metros cuadrados y una oficina de quince metros cuadrados. La planta alta mide doscientos metros cuadrados, de los que ochenta metros cuadrados se hallan destinados a vivienda, distribuida en tres dormitorios, comedor-estar, cocina y un baño, y el resto de ciento veinte metros cuadrados se halla destinado a cambra. Tiene una superficie catastral construida de 682 m2

REFERENCIA CATASTRAL: 6680802 BC6968S 0001 HM

EN FINCA INICIAL NÚMERO 26**TITULAR:**

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter presuntamente ganancial, a favor de MANUEL TENT MORALES, casado con ROSA BEQUIO SALVÁ.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Edificio de planta baja y alta señalado con el número 25 de policía. De acuerdo con los datos del Catastro, tiene una superficie total construida de unos 793 m2, de los cuales 179 m2 lo son en dos plantas (PB+1) y el resto en una sola. La fachada con la carretera nacional está formada por una naya acristalada de unos 160 m2 de superficie.

REFERENCIA CATASTRAL: 6680803 BC6968S 0001 WM

EN FINCA INICIAL NÚMERO 26a

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de: JUAN MANUEL TENT BEQUIO

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Una construcción enumerada con el número 26 a) de policía. Dicha construcción tiene un total de unos 598 m2 en una planta, de los cuales la parte central es una naya cerrada con una superficie aproximada de 247 m2 y tiene adosada sendos voladizos, de una planta en ambos lados, de unos 85 m2s y 66 m2. La superficie catastral construida es de 555 m2.

REFERENCIA CATASTRAL: 6680804 BC6968S 0001 AM

Dentro de la finca inicial 26-A existe una marquesina de aparcamiento de 10 m de longitud

EN FINCA INICIAL NÚMERO 28

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio a SIGNES MONFORT, S.L.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

NAVE INDUSTRIAL, de una sola planta, que ocupa una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados, compuesta de dependencias de oficinas, aseos y local diáfano. La superficie catastral construida es de 1.580 m2.

REFERENCIA CATASTRAL: 6578518 BC6967N 0001LZ.

En el interior de la finca inicial 28 se encuentra un centro de transformación. Se trata de un centro de transformación que debe quedar fuera de uso por las necesidades globales del Polígono y cuya función actual ha de ser sustituida por las redes eléctricas y nuevos centros previstos en el Proyecto de Urbanización. Además se encuentra afectado por el Vial Nº 11 de la actuación por lo que debe ser demolido.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 29

Finca 29 a)

TITULAR: Pertenece en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial, a favor de JAIME PEDRO VIVES casado con ROSA PEDROS ARABI.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION:

Nave en dos plantas con una superficie construida de mil veinte metros cuadrados

REFERENCIA CATASTRAL: 6578517 BC6967N 0001 PZ

Finca 29 b.

TITULAR: Pertenece en cuanto a la totalidad del pleno dominio, a favor de DISTRIBUCIONES PEDRO VIVES S. L.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

NAVE INDUSTRIAL, con una superficie construida e mil doscientos metros cuadrados

La superficie catastral construida es de 2.546 m²

Además, en la finca inicial 29 y la 104, que es del mismo titular existen dos zonas para aparcamiento, una de unos 64 ml de longitud para vehículos ligeros y la otra de unos 54 ml para furgonetas y camiones ligeros.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 30

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de:

PATRICIA DOMINIQUE FROTEZ, en cuanto a un sesenta y tres con cuarenta y ocho por ciento (63,48 %).

FRANCISCO PARIS MOLINA, en cuanto a un dieciocho con veintiséis por ciento (18,26 %).

FRANCISCO JAVIER BORRERO PASCUAL, en cuanto a un dieciocho con veintiséis por ciento (18,26 %).

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Edificio situado en la partida de Oqui, del término municipal de Pedreguer (Alicante) a la altura del punto kilométrico 164,700 de la Carretera de Murcia a Valencia (Nacional 332 Ocupa una superficie construida en solar de novecientos veintiún metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados (921,56 m²) (que es la superficie construida de la planta baja) y entre todas las plantas de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS, CUARENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.585,41 m²). Se compone de un planta baja destinada a recepción y comedor, con cocina, almacén y bar. Ocupa todo este conjunto una superficie construida, de NOVECIENTOS VEINTIÚN METROS, CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (921,56 m²), y útil de OCHOCIENTOS UN METROS, TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (801,35 m²). Tiene accesos directos e independientes desde el exterior y, además, a través de ésta se accede a las otras dos plantas que se dirán; una primera planta alta destinada para habitaciones que ocupa una superficie construida de CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS, TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (479,31 m²), y útil de CUATROCIENTOS DIECISÉIS METROS, SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (416,79 m²); y una segunda planta alta destinada a vivienda que ocupa una superficie construida de CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS, CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (184,54 m²), y útil de CIENTO SESENTA METROS CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (160,47 m²), que corresponden a vestíbulo, estar comedor, dos

dormitorios, cocina y baño, tiene además dos terrazas, una en la parte delantera y otra en la parte posterior, que ocupan entre las dos trece metros, veintidós decímetros cuadrados (13,22 m²). Las dos plantas altas tienen su acceso desde el exterior por medio de escalera y a través de la planta baja. El edificio está destinado a hostel, y antes se conocía con el nombre de "CLUB EL QUIJOTE" y/o "HACHA DE PIEDRA". Tiene una superficie catastral construida de 1.458 m²

REFERENCIA CATASTRAL: 6682930 BC6968S 0001 JM

Se trata de un centro de transformación que debe quedar fuera de uso por las necesidades globales del Polígono y cuya función actual ha de ser sustituida por las redes eléctricas y nuevos centros previstos en el Proyecto de Urbanización.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 31

TITULAR: Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a HERMANOS FORART, S.L

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Edificación de planta baja destinada a almacén, con una superficie de cuatro mil doscientos metros, de forma rectangular, midiendo cuarenta metros su fachada, orientada al Sur, y ciento cinco metros su fondo. Tiene una superficie catastral construida de 6.230 m²

REFERENCIA CATASTRAL: 6682913 BC6968S 0001 PM

EN FINCA INICIAL NÚMERO 32.

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de HERMANOS FORART, S.L

DESCRIPCIÓN:

Edificio industrial de una total superficie construida de novecientos cincuenta metros cuadrados, con unas dimensiones de 40 por 25 metros aproximadamente. Es de planta baja, totalmente diáfana, con un pequeño altillo destinado a Oficinas. La estructura que soporta la cubierta se ha proyectado en cerchas planas a dos aguas. El muro de cerramientos es de bloques de hormigón estructural. La superficie catastral construida es de 977 m²

REFERENCIA CATASTRAL: 6682912 BC6968S 0001 QM

EN FINCA INICIAL NÚMERO 33.

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de HERMANOS FORART, S.L

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Casa de campo en ruinas con una superficie catastral total construida de 248 m²s

Piscina de con una superficie catastral total construida de 49 m²s

REFERENCIA CATASTRAL: 6682905BC6968S0001AM.

EN FINCA INICIAL NUMERO 39

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de HERMANOS FORART, S.L

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION:

Nave con una superficie construida de 2.390 m²

REFERENCIA CATASTRAL: 6682910 BC6968S0001 YM y 6682910 BC6968S0000 TX

EN FINCA INICIAL NÚMERO 40

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo, a favor de HERMANOS FORART, S.L.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Nave industrial de unos 1.970 m² de superficie.

REFERENCIA CATASTRAL: 6682911 BC6968S0001 GM y 6682911 BC6968S0000 FX

EN FINCA INICIAL NÚMERO 66-67

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial, a favor de JUAN MANUEL TENT BEQUIO, casado con MARÍA DEL CARMEN MORALES LLOBELL.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Piscina con una superficie catastral de unos 47

REFERENCIA CATASTRAL: 6680807BC6968S0001GM y 6680808BC6968S0001QM.

EN FINCA INICIAL NÚMERO 68

TITULAR:

Pertenece: En cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial, a favor de JUAN MANUEL TENT BEQUIO, casado con MARÍA DEL CARMEN MORALES LLOBELL.

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Dos almacenes de superficies catastrales de 251 y 33 m².

REFERENCIA CATASTRAL: 6680809BC6968S0001PM

Existen varias edificaciones que no cumplen el retranqueo previsto en la ordenación, por lo que deberán pasarán a estar “fuera de ordenación”, pero no se precisa su demolición para ejecutar los viales y quedan dentro de las parcelas resultantes adjudicadas al titular de las mismas, por lo que se consideran a extinguir sin derecho a indemnización.

No se tienen en cuenta otras preexistencias como vallas dado que se encuentra en general muy deterioradas y por lo tanto con un valor despreciable.

Se ha solicitado del Ayuntamiento en varias ocasiones (la última el 30-01-08) información referente al estado de licencias de las edificaciones existentes en el ámbito objeto de la Reparcelación, sin disponer hasta la fecha de contestación.

1.2.1.11.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Existen numerosas instalaciones de redes aéreas, tanto de energía eléctrica de media y baja tensión, como de redes telefónicas que es preciso eliminar y cuyos nuevos trazados se encuentran en el proyecto de urbanización.

Respecto a las servidumbres, las únicas existentes son las derivadas de los dos ramales de la rambla que cruza la parte sur de la actuación.

1.2.1.12.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Se adjunta el plano informativo de fincas catastrales (I-2), mientras la relación de propietarios y sus superficies catastrales figuran en el Anexo a la Memoria.

1.2.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.2.2.1.- Respetto al Planeamiento municipal.

El presente programa de actuación integrada comprende los sectores 5, 6 y 7 de suelo urbanizable de la clave 5 (Industrial), de los clasificados por el Planeamiento vigente (Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 29/03/83, y hoy en trámite de revisión.

A continuación se recoge textualmente lo referido en las NNSS respecto la clave 5.

“.....Artículo 3.3.3. Suelo urbanizable Industrial (clave 5).

El uso preferente para este tipo de suelo será el industrial, pudiendo autorizarse con carácter accesorio viviendas en bloques aislados.

El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante planes parciales, que abarcarán uno o varios de los sectores en los que ha sido dividido para su desarrollo y que quedan definidos en el plano de Estructura general y Orgánica del Territorio.

El índice de edificabilidad bruta de la zona, igual para cada uso de los sectores de desarrollo, se fija en 0,8 metros cuadrados, de techo por metro de suelo.

El tipo de edificación es el de naves o bloques aislados o adosados, por la fachada en la alineación de la calle.

En el Plan Parcial correspondiente podrá establecerse un retranqueo de la fachada respecto de la alineación de la calle, siempre que el espacio resultante del retranqueo quede abierto, y destinado a aparcamiento de vehículos en batería, y aceras o áreas ajardinadas.

*La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados. **

La altura máxima será de 11 metros y sólo podrá ser sobrepasada por elementos técnicos de las instalaciones.

El tipo de industrias y la proporción de viviendas será fijado en cada caso por el correspondiente plan parcial.

El uso permitido en la zona es el siguiente:

Almacenes.

Comercial.

Oficinas.

Deportivo.

Servicios.

Industrial de todas las categorías.

Viviendas.....”

* En las Normas Subsidiarias la parcela mínima se establecía para esta zona en 1.000 m2. El Ayuntamiento tramitó y aprobó una modificación de manera que se reducía la parcela mínima para todos los suelos urbanizables de uso industrial a 400 m2 que es la actualmente vigente.

NOTA: De acuerdo con el Reglamento de Zonas, con el uso industrial es incompatible el residencial por lo que se excluye el uso de residencial en todos los casos, y se mantiene como compatible el uso terciario.

1.2.2.2.- Respetto al Planeamiento de municipios colindantes.

El presente Sector, linda, como antes se cita, con el término municipal de Gata de Gorgos. La clasificación del suelo en ese término es de urbanizable de uso industrial, al igual que en Pedreguer. De hecho, en la zona colindante con el Sector promovido por el Ayuntamiento de Pedreguer se encuentra en tramitación (desde hace años) otro, en el término de Gata de Gorgos, un PAI que se denomina “Plans”.

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la ordenación del PAI colindante, de manera que se da continuidad a los viales previstos en el PAI de Gata de Gorgos, si bien se prevén el resto de los servicios urbanos de manera totalmente autónoma.

1.2.2.3.- Respecto a existencia de obras programadas o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

En el II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana, se incluye la Variante de Gata de Gorgos, que en la actualidad se encuentra en estudio.

No se conoce la existencia de otras obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

1.2.2.4.- Respecto a afecciones impuestas por legislación sectorial.

Parte de los terrenos comprendidos en el ámbito del PAI se encuentran afectados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Montgó (PORN Montgó, en adelante). En concreto, se tratan de parte de los situados al “norte” de la carretera nacional 332, que se encuentran en las Áreas periféricas de Amortiguación de impactos, en concreto la que se define como B.4. Áreas Urbanas y Urbanizables.

Según el apartado 4 del artículo 109 del PORN Montgó: “.... *En cuanto a los suelos industriales urbanizables de usos industrial o de servicios, y sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial aplicable, los instrumentos de planeamiento que los desarrollen deberán someterse al trámite de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes o los de rango superior de los cuales se deriven no hayan sido sometidos a dicho trámite con anterioridad...*”, como es éste caso.

La primera consecuencia de la afección del PORN Montgó es la necesidad de someter el planeamiento propuesto al trámite de evaluación de impacto ambiental, aunque dicho trámite es también necesario al tratarse de un Sector con uso predominante Industrial.

El Sector se encuentra afectado por la normativa de protección de carreteras, de manera que en los planos puede observarse las líneas límite de edificación de la carretera nacional (25 m), de la carretera provincial (25 m) y de la autopista de peaje (50 metros).

1.2.2.5.- Afecciones de carreteras.

El presente Programa se encuentra afectado por tres carreteras: La autopista AP-7 y la carretera nacional 332 (N-332 en adelante) que son de titularidad y competencia estatal y la carretera de Beniarbeig a Gata de Gorgos (CV-732 en adelante), cuya competencia y titularidad depende de la Excm. Diputación de Alicante.

Como más adelante se justifica, la problemática como consecuencia de las diferentes normativas aplicables es diferente para cada una de las tres carreteras.

Es importante concretar las afecciones que cada una de las carreteras produce en el Sector, derivadas de las distintas franjas o zonas de dominio público, de servidumbre y afección (para las carreteras de competencia estatal) y las de protección y reserva en las de competencia autonómica.

La normativa aplicable a cada una de las carreteras es la siguiente: Para las de titularidad y competencia estatal, la Ley 25/1988, de 29 de julio y para las de competencia y titularidad autonómica, la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

También hay que tener en cuenta el Reglamento de la LUV, según el Decreto 36/2.007, de 13 de abril, por el que se modifica el Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, respecto al cómputo de las zonas verdes que forman parte de la zona de protección de las carreteras, en concreto el artículo 128 c),

que textualmente dice.....*En todo caso, de acuerdo con el artículo 33.4 de la Ley 6/1991 de carreteras de las Generalitat, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.....*

En este punto es necesario entrar a analizar lo que se entiende por zona de protección de las carreteras, ya que la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, establece en su artículo 20 las siguientes tres zonas: De dominio público, de servidumbre y de afección. Como puede comprobarse no cita la “zona de protección”

En concreto señala:

Según el artículo 21. 1.Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.....

Según el Artículo 22 1.....La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.....

El artículo 23.1 señala:La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.....

Queda claro que para la **AP-7** las distancias de las distintas zonas son las siguientes:

- **Dominio público:** Franja de **8 metros** desde la arista exterior de la explanación. En la práctica queda definida, su el lado exterior, por la valla de cierre existente.
- **Zona de protección:** Franja de **17 metros** de anchura que delimita interiormente con la de dominio público, con lo que se cumple la distancia de 25 metros desde la arista exterior de la explanación.
- **Zona de afección:** Franja de **75 metros** de anchura delimitada desde la zona de protección, con lo que tiene la anchura de 100 metros desde la arista exterior de la explanación.

Para la **Carretera Nacional 332**, las distintas zonas son las siguientes:

- **Dominio público:** Franja de **3 metros** desde la arista exterior de la explanación. En la practica, al ser una zona topográficamente plana, en gran parte del frente con el Sector no es posible establecer la arista exterior de la explanación, y donde se puede apreciar se encuentra a unas distancias variables comprendidas entre 6 y 7 metros del eje de la carretera, lo que supone una anchura total (calzada, arcén, cuneta y franja de dominio público) de entre 18 y 20 metros, por lo que se adopta una anchura total de 20 metros que coincide con la distancia existente entre las vallas actuales.
- **Zona de protección:** Franja de **5 metros** de anchura que delimita interiormente con la de dominio público, con lo que se cumple la distancia de 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- **Zona de afección:** Franja de **25 metros** de anchura delimitada desde la zona de protección, con lo que tiene la anchura de 50 metros desde la arista exterior de la explanación. Se encuentra reflejada en los planos de ordenación y afección.

Por otra parte, la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, establece en su artículo 2.-*La presente ley será aplicable a todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del sistema viario, discurran por el territorio de la Comunidad Valenciana, y no sean de titularidad estatal*.....razón por lo que es aplicable a la CV-732, pero no a la autopista AP-7 ni a la carretera nacional 332.

La citada Ley establece tres zonas:

- 1.- Zona de dominio público.
- 2.- Zona de protección.
- 3.- Zona de reserva.

La zona de dominio público es similar a la de ley estatal, estableciendo las mismas distancias.

La zona de protección (Artículo 33), tuvo una modificación según la Ley 14/05, publicada en DOGV nº 5.166, el 30 de diciembre de 2005, que mediante su artículo 84 modifica el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 6/1991, que pasa a tener la siguiente redacción: 3.-*En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona (la de protección) o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la **arista exterior de la calzada** más próxima; cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras, medidas desde las citadas aristas*.....

No se señalan distancias para la zona de reserva.

En este caso y por aplicación de la Ley 14/05, la zona de **dominio público** será de **3 metros** desde la arista exterior de la explanación.

De acuerdo con el citado artículo 33, y puesto que en la actualidad existen construcciones situadas a 18,33 y 20,24 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca), se propone que la **zona de protección** de las carreteras de titularidad no estatal, es decir en el caso que nos ocupa **de la carretera CV-732**, sea una franja de **18,00 metros** de anchura desde la arista exterior de la calzada (línea blanca) y delimitada interiormente por la de dominio público. Esta distancia se encuentra grafiada en los planos de ordenación y de afección.

Por otra parte, se mantiene la línea límite de edificación establecida por la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, que se sitúa, para la AP-7 a 50 metros para arista exterior de la calzada, mientras que para la N-332 se establece en 25 metros desde la cita arista, proponiéndose como línea límite de edificación para la CV-732 la de 18 metros desde la arista exterior de calzada.

Una vez concretadas las distintas distancias aplicables a las carreteras que afectan al Sector, se pasa a analizar la incidencia sobre las zonas verdes. En efecto, la Ley 14/05, por medio de su artículo 85, añade dos nuevos párrafos, segundo y tercer al apartado 4 del artículo 33 de la Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana..., con el siguiente tenor: *Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística*.....a lo que hay que añadir la aclaración del artículo 128 del Reglamento por el que se excluyen como zona verde computable las que se encuentran dentro de las zonas de protección de las carreteras.

Hay que tener en cuenta que el Reglamento se refiere a las zonas de protección, por lo que debe entenderse que solo afecta a la Ley de Carreteras de la Generalitat, y por ello no hay duda que es de aplicación en la carretera local (CV-732 (de Beniarbeig a Gata de Gorgos)), mientras que las otras dos carreteras, la AP-7 y la N-332, no resultan afectadas al ser de titularidad y competencia estatal.

Con éste criterio se clasifican las zonas verdes del Sector (aplicando la nomenclatura de la Ley 5/2014, resultando las siguientes tipos:

- Jardines (VJ), zona verde computable que cumple los parámetros del Reglamento (Sup> 1.000 m²s y con círculo inscrito >25 m de diámetro más franja alrededor de 6 m de anchura).

- Áreas de Juego (VA), como zona verde computable de superficie mayor de 200 metros donde sea posible inscribir un círculo de 12 m de diámetro.
- Zona de Protección de carreteras (SPC), como la zona verde NO computable a los efectos de dotaciones mínimas que forman parte de las “zonas de protección”.

1.2.2.6.- Vías pecuarias.

Del proyecto de clasificación de vías pecuarias de Pedreguer, se puede comprobar que en las inmediaciones del Sector existen tres coladas, que se corresponden con las número 1 (“Colada de Pedreguer”), 2 (“Colada de Entretermes”) y 3 (Colada de Oquins a la Llosa”), de las que en realidad solo afecta al Sector, la número 3, ya que la “Colada de Entretermes” no llega al Sector y la nº 1 (“Colada de Pedreguer”) discurre por el dominio público de la actual carretera Nacional 332, que como antes de explica, queda fuera del ámbito de la Actuación.

La “Colada de Oquins a la Llosa” cruza el Sector en sentido Norte-Sur y tiene un ramal que se corresponde con el tramo del camino existente con el que linda por el norte el Sector, desde el cruce con la principal hasta el término municipal del Gata de Gorgos. Tiene definida una anchura “legal” y “necesaria” de 5,00 metros.

La longitud total de la “Colada de Oquins a la Llosa” es de 455 metros el tramo principal y 469 metros el ramal.

La superficie “legal” de vía pecuaria en el interior del Sector correspondiente al tramo principal de la “Colada de Oquins a la Llosa” es de 2.275 m², al considerar el ancho de 5 metros. Además hay que añadir la superficie de la franja comprendida entre el borde del camino existente por donde discurre el ramal de la colada anterior y el límite “legal” de dicha colada situado a 2,50 m del eje del ese camino, lo que supone 371 m², por lo que la superficie total “legal” de vías pecuarias asciende a la suma de los anteriores (2.275 + 371) m², es decir **2.646 m²**.

Hay que destacar que la “Colada de Oquins a la Llosa” cruza en Sector en sentido “Norte-Sur”, y se cruza con la “colada de Pedreguer” cuyo trazado coincide con la actual carretera nacional 332 (N-332).

El trazado actual de la vía pecuaria no coincide con la tramo de la ordenación propuesta, por lo que se propone un trazado alternativo manteniendo la misma continuidad que la actual, mediante un **paseo** de la anchura legal de 5 metros. El trazado alternativo propuesto comienza y acaba en los mismos puntos que la vía pecuaria actual, se garantiza su ejecución por el urbanizador, así como el mantenimiento por el Ayuntamiento tras la recepción de las obras. En cuanto a la continuidad “real”, teniendo en cuenta que ha de cruzar la N-332, se propone circular en una longitud de unos 110 metros por el carril bici previsto a ambos lados de la carretera para conectar las zonas verdes y que permite el cruce de la N-332 en la glorieta prevista.

Con el trazado alternativo, la superficie de vías pecuarias asciende a **2.657 m²**.

De conformidad con la Instrucción de fecha 7 de marzo de 2007 sobre vías pecuarias afectadas por desarrollos urbanísticos, la superficie de 2.657 m² de vía pecuaria que afecta al Sector, NO computará a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo (artículo 22.2 de la citada Instrucción).

Se clasifica la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Protección (Red Primaria Parque Público Natural).

1.2.2.7.- CAMINOS EXISTENTES

La superficie de dominio público de caminos existentes no catalogados como vías pecuarias es, según el plano topográfico, de 8.733 m².

1.2.2.8.- OTRAS AFECCIONES.

Existen 2 parcelas, la 86 y 87 cuyo titular es en la actualidad el Ministerio de Fomento. Dichas parcelas son los restos de respectivas parcelas expropiadas para la realización de la Autopista, pero que quedaban fuera de la franja de afección. Al tratarse de suelo calificado como “dominio público”, se excluyen de la superficie computable del Sector y del ámbito de la reparcelación manteniendo su calificación, instando a su desafectación, tras la que formaran parte del Sector.

1.2.2.9.- OTROS CONDICIONANTES.

Como consecuencia de la especial ubicación del presente Sector y del colindante, que se encuentra en tramitación respecto a la carretera nacional 332, y de las condiciones que respecto a las conexiones vienen impuestas por la normativa en vigor de la Instrucción de Carreteras, en concreto la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, es absolutamente necesario contemplar los dos Sectores conjuntamente en la solución que se plantee para permitir las conexiones desde y hacia la CN-332. La especial circunstancia de encontrarse el Sector dividido longitudinalmente por la carretera nacional 332, y por lo tanto con fachada a ésta, lejos de ser una ventaja de cara al acceso al Sector, se traduce, por aplicación de la normativa propia de Carreteras, en un grave inconveniente, ya que no es posible el acceso directo desde una carretera del tipo que nos ocupa con las parcelas colindantes, teniendo que ser a través de vías de servicio. Por ésta razón, se plantea como solución para el acceso del Sector de Pedreguer, mantener la continuidad de los viales previstos en la ordenación del Sector de Gata de Gorgos, ya que ha sido aceptada por el Ministerio de Fomento.

Planos de información.

- I-1. Situación y emplazamiento. Escalas varias. E=1:20.000 y E=1:30.000.
- I-2. De referencia con las NNSS. E = 1:5.000
- I-3. Topográfico del estado actual. E = 1:2.000
- I-4. Plano catastral. Escala. E = 1:2.000
- I-5. Usos y edificaciones existentes. E = 1:2.000
- I-6. Infraestructuras, redes primarias y bienes demaniales. E = 1:5.000
- I-7. Ordenación estructural del sector y de su entorno. E = 1:3.000
- I-8. Plano de afecciones. E = 1:2.000

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- LAS ALTERNATIVAS PONDERADAS Y ESCOGIDAS ACREDITANDO QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL BIEN INTEGRADA Y CONECTADA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

Desde el punto de vista de unidad funcional integrada con las áreas colindantes, señalar que tan solo existe un área colindante urbanizable (el Sector de Gata de Gorgos) que se encuentra en tramitación desde hace años. Por esa razón la ordenación propuesta en el Sector que nos ocupa se encuentra plenamente integrada y conectada con aquella, ya que se ha diseñado teniendo en cuenta los viarios previstos en el Sector de Gata de Gorgos a los que se ha dado continuidad. No existe otra alternativa posible sin entrar en conflictos de competencias para los viales en paralelo con la N-332.

Respecto a la ordenación adoptada, por lo que respecta a los viales, se tiene el condicionante de dar continuidad a los del Sector colindante y para el resto tampoco hay muchas posibilidades de alternativas dado que es preciso diseñar viales perimetrales, al lindar el Sector con Suelo NO Urbanizable, por lo que en realidad tan solo existe posibilidad de alternativas para las calles en sentido perpendicular con la N-332, que se han trazado intentando obtener manzanas con los lados mas ortogonales posible respetando las edificaciones. Se ha proyectado dos viales con la misma alineación (sensiblemente perpendiculares a la N-332) a ambos lados de ésta que permiten el acceso mediante una glorieta en la N-332, aunque no se permite la conexión directa desde ésta con los viales del Sector hasta las dos gloriets situadas en ambas márgenes. En cuanto a la calificación, se parte de mantener al máximo los usos existentes ubicando las zonas verdes, al no haber zonas preferenciales por características diferenciadas del tipo de suelo, insolación etc, en ámbitos sin edificaciones de consolidadas colindando con las zonas de protección de las carreteras, de manera que aunque éstas formalmente no sean computables como zonas verdes, formen en conjunto con las computables un área mayor.

Se comprueba fácilmente que la Sectorización se ha hecho conforme establece el artículo 54 de la L.U.V. y 110 y 111 de su Reglamento.

La delimitación de la actuación se ajusta a la prevista en las NNSS, y además, según se detalla en la documentación gráfica que se integra en el presente documento, todos los límites del presente Sector cumplen con las determinaciones exigidas:

- Al Norte, la parte entre el término municipal de Gata de Gorgos y la colada del Pou linda con la vía pecuaria denominada “ramal de la colada del Pou....” respetando la anchura “legal” de 5 metros de dicho ramal (al situar el límite computable del Sector a 2,50 m de aje del camino actual (que a su vez es la plasmación física de la colada), mientras que el resto linda con suelo no urbanizable, con un viario perimetral (art. 111.2.C del Reglamento) que se apoya en el camino existente (que no forma parte de la red de vías pecuarias), con lo que se respeta la delimitación establecida en las NNSS.
- Al Sur se mantiene la delimitación establecida en las NNSS, es decir, la carretera CV-732 y la AP-7, ambas carreteras por sus características propias forman parte de la red viaria primaria estructural. En el tramo más al “Este” se diseña un vial en paralelo con la CV-732 (de Beniarbeig a Gata de Gorgos), sin conexión con la CV-732, que además, mantiene la continuidad con el vial previsto en el Sector colindante de Gata de Gorgos. Ese vial continúa de forma perimetral dejando al sur una zona verde. Estamos pues en lo previsto por el artículo. 111.2 del Reglamento.
- Al Este, el perímetro del Sector se configura con el linde del PAI en tramitación por el Ayuntamiento de Gata de Gorgos, de carácter también industrial y cuyos viarios se han tenido en cuenta en el diseño de la presente ordenación. El límite coincide plenamente con el de las NNSS. Estamos en el caso previsto por el art. 111.2.B del Reglamento, dado que, aunque

exista un linde administrativo (límite de los términos municipales) la ordenación de los Sectores colindantes de Gata de Gorgos y Pedreguer, es prolongación uno del otro, con manzanas en ambos términos municipales y plena continuidad de los viales.

- Al Oeste se mantiene la delimitación establecida en las NNSS, es decir, la AP-7, que por supuesto forma parte de la red viaria primaria estructural. En el tramo final el linde es un vial del Sector. Los lindes cumplen con lo previsto por el artículo. 111.2 del Reglamento.

El Sector, se encuentra dividido longitudinalmente en dos partes (la Norte y la Sur) por la carretera nacional 332. No se encuentra incluido en el Sector la franja de terreno que comprende la carretera y sus zonas de dominio público, que este caso supone una franja de 20 metros de anchura. En éste caso, al ser la CN-332 un eje de ordenación estructural del término, estamos en lo previsto por el artículo. 54.2 de la L.U.V. y 111.2. de su Reglamento.

2.1.1.- Justificación de redes de servicio.

2.1.1.1.-Red de agua potable.

El único abastecimiento posible del Sector es a través de la red municipal.

En la actualidad, el Sector carece de una red con capacidad suficiente para el abastecimiento en cuanto se desarrollara, por lo que se prevé incluir en la actuación, la conducción de conexión con la red existente. La red municipal principal más cercana se encuentra en el polideportivo municipal (a unos 2.150 metros del Sector) y se trata de una conducción de fundición dúctil de 200 mm de diámetro interior, que en el punto final tiene una presión disponible, de acuerdo con el servicio municipal del orden de 50 m.c.a.

Para determinar la sección de la conducción de conexión, se parte de la previsión para la dotación que las NNSS establece para áreas industriales, (artículo 4.7) y que para áreas de industrias ligeras es de 15 m³/Ha y día, y para áreas de industrial medias de 25 m³/Ha y día, más la dotación de riego en ambos casos.

Considerando dichas cifras aplicadas a la superficie de 30 Ha que aproximadamente tiene el Sector, resulta para el primer caso un volumen diario de 450 m³/día, y de 750 m³/día.

Por otra parte, es usual utilizar para zonas como la que nos ocupa una dotación media diaria de 0,50 litros/seg y Ha edificable. Es decir que si a la superficie total (30 Ha aproximadamente) se aplica el porcentaje que queda una vez descontadas las cesiones (el 40%), resulta un volumen medio diario de 777,60 m³/día, que coincide sensiblemente con lo previsto en las NNSS para zonas con industrias medias. Tomo éste consumo medio diario para tener en cuenta el volumen destinado a riego (aunque deba ser mínimo).

En realidad, para calcular la sección de la conducción de traída, es necesario establecer el caudal punta. En éste caso, considero que el consumo en el Sector se concentra en 8 horas, en lugar de todo el día, o lo que es lo mismo considero una punta de valor 3, con lo que resulta un caudal punta **Qp=27 l/seg.**

El caudal punta de 27 l/seg. puede ser transportado por una conducción de fundición dúctil de 200 mm de diámetro a una velocidad de 0,86 m/seg con una pérdida de carga de 3,85 m/Km, es decir que al final la pérdida de carga será de unos 8,28 metros. La velocidad de circulación del agua es muy favorable y adecuada.

Hay que tener en cuenta en el cálculo de la conducción de traída, además el caudal en caso de incendios, En éste caso, y de acuerdo con las normas, se considera necesario el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendios capaces de dar un caudal unitario de 500 litros/minuto, es decir un caudal de $2 * 8,33 \text{ l/seg} = 16,67 \text{ l/seg.}$, al que hay que añadir el 50% del caudal punta en situación sin incendios, es decir $0,50 * 27 \text{ L/seg} = 13,50 \text{ L/seg.}$ o lo que es lo mismo un caudal total de 30,17 l/seg. Para éste caudal, la conducción de fundición dúctil de 20 mm de diámetro, también es válida,

ya que permite discurrir el agua a un velocidad de 0,96 m/seg con una pérdida de carga de 4,17 m/Km, es decir con una pérdida de carga total de 8,97 metros.

La comprobación final de la validez de la conducción, solo es posible realizarla tras el cálculo de la red interna del Sector, ya debe cumplirse que la pérdida de carga (presión) en el punto más desfavorable sea de menos de 10 m.c.a. en caso de incendios que en situación normal, pero si consideramos que en la conducción de traida la pérdida considerada es de menos de 1 m.c.a. ($8,97 - 8,28 = 0,71$ m.c.a), se concluye que tal condición será cumplida sobradamente. Por todo lo anterior se incluye para la conexión de la red de agua potable del Sector una conducción de fundición dúctil de 200 mm de diámetro y de unos 2.150 metros de longitud, que comienza en el punto de conexión situado junto al Polideportivo Municipal. El cruce con la AP-7 se realiza por el interior de los marcos prefabricados existentes de 3,00*3,00 m, colgando la tubería de la losa superior.

2.1.1.2.- Red de saneamiento de aguas residuales.

El sistema de saneamiento de Pedreguer es separativo, es decir que la evacuación del agua residual es independiente del de aguas pluviales.

Al igual que con la red de agua potable, en las inmediaciones del Sector no se dispone de punto de conexión. El más cercano se encuentra también junto al Polideportivo Municipal. Se trata de una conducción circular de hormigón de 500 mm de diámetro. Tan solo se prevé que dicha conducción evacue el agua del Polideportivo más el del Sector de uso Industrial que nos ocupa.

El caudal a considerar, al ser el sistema separativo, es el de la dotación punta de agua potable, es decir de 27 l/seg.

El pozo de registro al que se pretende verter, se encuentra a la cota aproximada de +55,00 metros, mientras que el pozo final del Sector puede estar alrededor de la cota +64,00 metros. La diferencia de nivel es de unos 9 metros y la distancia de 2 Km aproximadamente, por lo que la pendiente media es del orden del 0,45%. Con dicha pendiente, es posible evacuar el caudal de cálculo por una conducción de 500 mm de diámetro a una velocidad de 0,76 m/seg con una lámina de agua de 119 mm, y es capaz de evacuar un caudal de 219 l/seg a sección llena. Teniendo en cuenta que una conducción de 400 mm de diámetro es capaz de evacuar el caudal punta de agua potable sin un incremento de velocidad apreciable (pasa de 0,76 a 0,78 m/seg) y que sin embargo el caudal a sección llena es casi la mitad (121 l/seg) que el de la conducción de 500 mm de diámetro, se adopta ésta sección ya que el pequeño incremento de coste se compensa totalmente con la ventaja de disponer de la posibilidad de evacuar un caudal del orden del doble lo que tiene grandes ventajas de mantenimiento, dada la poca velocidad a la que puede discurrir el agua en la conducción.

El caudal aportado por el Sector a la conducción existente es perfectamente soportable ya que es de orden del 10% del caudal que soporta dicha conducción a sección llena.

El trazado de la red de saneamiento es paralelo con el de agua potable, salvo en el tramo inicial y final. Se adjunta planos de ambas redes.

La red de saneamiento del Sector finaliza en una estación de bombeo, ya que no es posible, por la escasa pendiente del terreno natural, cruzar a la cota aproximada (+64,00) los marcos por encima de la losa inferior.

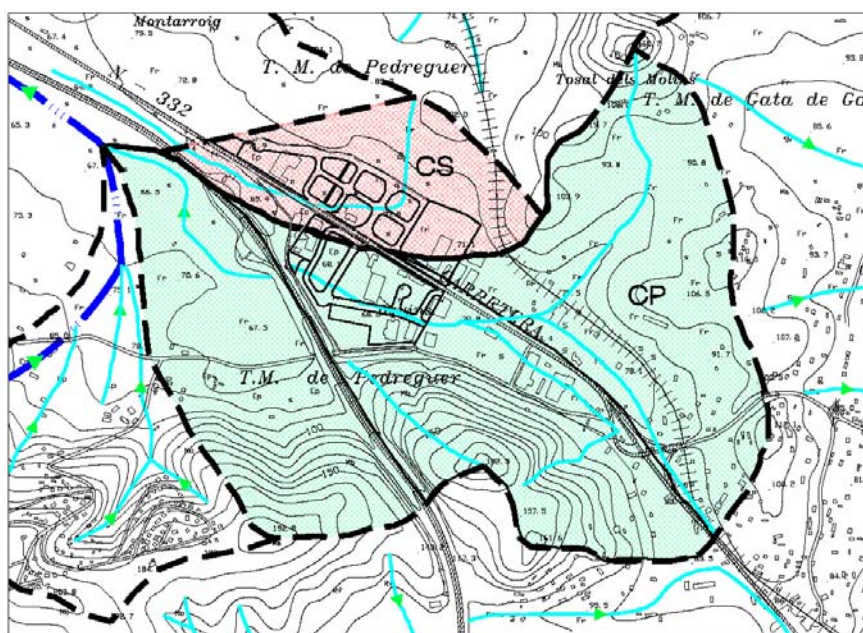
Para conectar la estación de bombeo del Sector con la red general de saneamiento en gravedad (sí como traida de la red de agua potable), es necesario cruzar la AP-7. Tal cruce se puede realizar mediante una perforación horizontal, lo que resulta muy caro o aprovechando una obra de paso existente, que es lo que se propone, ya que en el estudio hidráulico de la solución adoptada para la evacuación del agua pluvial, se concluye que los marcos existentes son capaces de admitir el caudal de agua de lluvia sin alcanzar la sección total, resulta una lámina de agua de 2,40 metros (quedando libre 0,60 m), por lo que es posible disponer en su interior las conducciones de agua potable (de 0,20

m de diámetro) y saneamiento (0,20 m de diámetro) colgadas de la losa superior de los marcos, sin mermar el caudal de paso en éstos, previa obtención de los permisos necesarios.

2.1.1.3.- Red de pluviales.

Como antes se cita, el sistema de saneamiento de Pedreguer es separativo, es decir que la evacuación del agua residual es independiente del de aguas pluviales y el presente anejo se ciñe a los cálculos justificativos de la red de pluviales.

El Sector se encuentra afectado por dos cuencas externas al mismo que le aportan el agua de lluvia además de la que recibe en su propio ámbito. El cauce de la cuenca mayor (CP) desemboca en la obra de paso de la AP-7 tras cruzar la parte “sur” del Sector, mientras que la otra cuenca (CS) afecta, fundamentalmente, a la zona “norte” del PAI. Ambas cuencas forman parte de la cabecera del denominado barranco “del March”



Analizando las dos cuencas, en lo que afecta al PAI, se puede observar lo siguiente: La cuenca principal tiene tres vaguadas, la mas importante que procede del denominado “Tosal dels Molins”, otra procedente del monte al otro lado de la N-332 y por último la que desemboca en el linde “sur” de la presente actuación. Para un mejor estudio se subdivide la cuenca en tres subcuencas en función del punto de confluencia con el Sector.

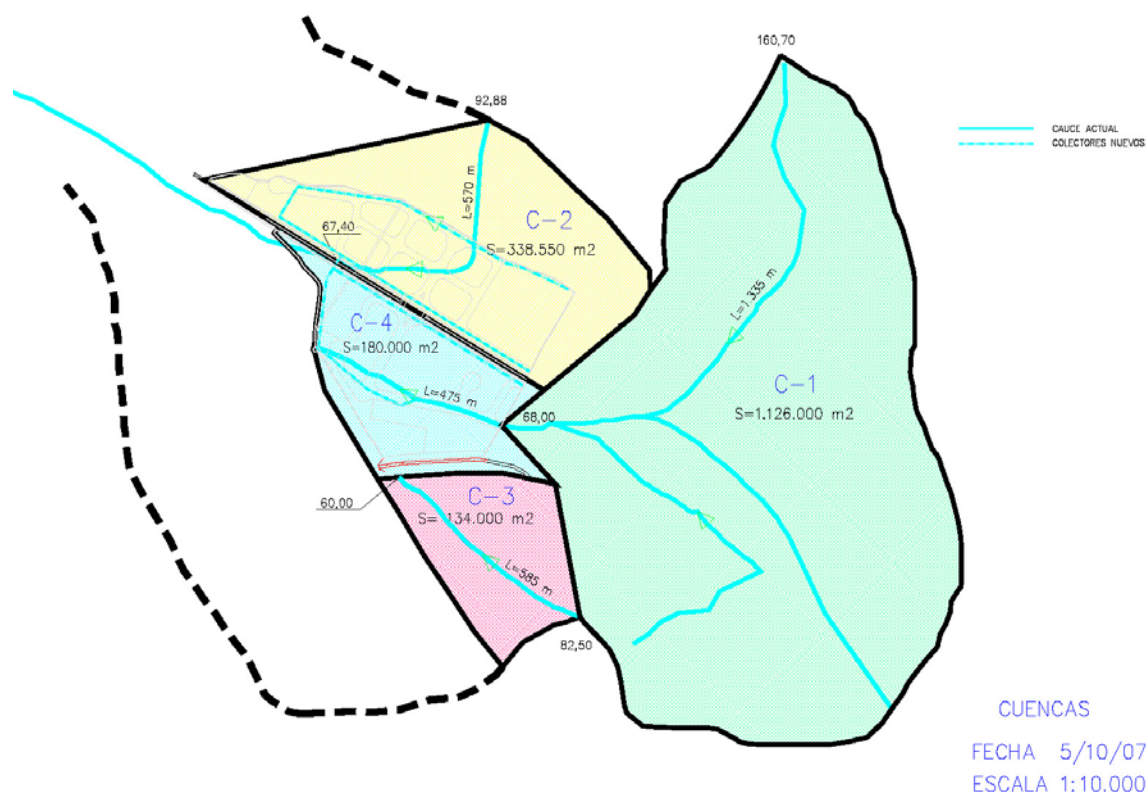
La que denominamos como **C-1**, se corresponde con la que tiene una vaguada que cruza el Sector al sur de las naves situadas en el margen derecho de la N-332 (en el sentido Pedreguer-Gata de Gorgos). Dicha vaguada coincide, en el interior del Sector que nos ocupa, con una acequia que cruza el lado “sur” en sentido este-oeste y finaliza en la obra de fabrica existente (bajo la AP-7) formada por dos marcos prefabricados de 3,00*3,00 metros dispuestos en paralelo.

La parte de la cuenca principal comprendida entre la anterior, la AP-7 y la CV-732, que vierte al lado “sur” del Sector, la denominamos **C-2**.

Para diferenciar la escorrentía cuando esté construido el Sector, se considera como otra subcuenca (la **C-4**) la zona “sur” del Sector.

Finalmente, denominamos **C-3** a la parte de la segunda cuenca que afecta al Sector y cuya vaguada principal cruza la parte “norte” de este. En realidad, en la actualidad esta subcuenca desagua al oeste del Sector, pero se considera ya que el proyectado vial perimetral que rodea el sector, interceptara el cauce actual.

Se adjunta esquema de las cuencas superpuesto con el plano de ordenación del Sector.



Periodo de retorno considerado.

El art. 54 de la Normativa del “Plan Hidrológico de cuenca del Júcar”. Directrices para el desarrollo de actuaciones en materia de defensa contra avenidas, fija el rango recomendado de períodos de retorno a considerar. Se distingue entre el tipo de obras de defensa a ejecutar (con diques o con cauces excavados) y por la zona protegida (Urbana o rural). En nuestro caso las obras de defensa son cauces excavados y aunque la zona afectada es no urbana en la actualidad, lo será cuando se ejecuten las obras previstas, y en tal caso el periodo de retorno recomendado se encuentra en el intervalo comprendido entre 100 y 250 años de período de retorno. **Se adopta como periodo de retorno de las obras de defensa el de 100 años.**

El PATRICOVA, en su artículo 26, establece que el periodo de retorno para el diseño de obras de drenaje transversal de infraestructuras estratégicas de alta vulnerabilidad, tales como carreteras de IMD mayor de 2.000 vh/día como la que no ocupa, debe ser de 500 años, pudiendo reducirse por circunstancias especiales hasta al menos 100 años, mientras que en infraestructuras de vulnerabilidad media, debe ser de 100 años, y excepcionalmente llegar a 25 años.

En este caso se adopta para el diseño de los obras de defensa un periodo de retorno de 100 años, excepto en el cruce bajo la N-332 que por ser una infraestructura de alta vulnerabilidad con IMD mayo de 200 vh/día, se adopta el periodo de retorno de 500 años.

Tras el cálculo resultan los siguientes caudales por cuencas:

Cuenca	Periodo de retorno	Caudal de cálculo
1	100 años	31,74 m3/seg
2	100 años	17,34 m3/seg
2	500 años	23,16 m3/seg (*)
3	100 años	2,36 m3/seg
4	100 años	9,25 m3/seg

* Para el diseño de la obra de paso bajo la N-332

Con los caudales obtenidos se plantean una serie de obras de protección contra las inundaciones.

Obras de protección

Las obras de protección se diseñan en función del modo que afectan los aportes al Sector.

En efecto, la parte “norte” del Sector recibe el agua exterior desde la cota superior de la cuenca (C-2), discurre superficialmente hasta ser interceptados por los colectores que denominamos R-2 y R-3. El colector 2 está formado por una canalización enterrada en la totalidad de trazado, mientras que el 3, se prevé canalizado superficialmente en el frente con la manzana 1 y 7 y enterrado en su parte final. En el frente de la manzana 7 una cuneta recogerá el agua superficial que evacuará a la arqueta de la unión del ramal 2 y el 3.

Los colectores 2 y 3 se juntan antes del cruce bajo la N332 formando el colector 4.

En la zona “sur” el agua aporte de aguas pluviales procede de tres cuencas, dos de ellas (C-1 y C-3) exteriores a la zona y la C-4 que es la propia zona “sur” del Sector. El agua pluvial procedente de la cuenca principal (C-1) llega al Sector tras cruzar por el polígono industrial previsto en el término municipal de Gata de Gorgos que es colindante con el que nos ocupa. La solución que se plantea es canalizarla en el tramo que coincide con viales (Vial Nº 11) con el que denominamos ramal 1y superficialmente en el resto, con el que llamamos Colector. El agua procedente de la Cuenca 3 que llega al Sector tras cruzar la CV-732, se prevé recoger con una canalización superficial que discurre por la zona verde prevista y que acaba en el ramal 8.

El agua procedente de la calzada, arcén, berma y dominio público de la margen derecha de la N332 vierte a la calzada de los viales colindantes o a una cuneta superficial donde no existan viales. Las cunetas acaban en arquetas situadas al inicio y final del Ramal 3.

El ramal 4 discurre desde el encuentro de los ramales 2 y 3 hasta las inmediaciones de los marcos situados bajo la AP-7. A lo largo de su trazado recoge el agua procedente de los colectores 6 y 7. Se compone de una canalización enterrada bajo el vial y un canal trapecial cuando discurre por zona verde.

Los colector 6 y 7 recogen el agua procedente de la plataforma, arcén, berma y dominio público de la margen izquierda del la N332. Sus trazados se componen de un primer tramo formado por una cuneta trapecial por donde el agua discurre superficialmente y un colector enterrado desde el encuentro con el vial.

Para la evacuación del caudal procedente de la cuenca1, se prevé el ramal 1. Se compone de una canalización enterrada desde el linde del PAI bajo el vial existente que vierte al ramal 8.

El agua procedente de la cuenca 3 se prevé canalizar superficialmente mediante el colector que denominamos R-5.

Al ramal 8 vierten los colectores 1, 4 y 5, además de varias conexiones directas desde rejillas situadas en los viales 9 y 10.

Modo de recogida de los caudales de cálculo a los colectores.

Salvo el agua procedente de la Cuenca principal (Nº 1) que se encuentra en la actualidad canalizada y que se prevé mantener (aumentando la sección hasta la necesaria por el cálculo), el resto discurre superficialmente y es necesario interceptarla y conectarla con los colectores. En general es posible recoger el agua mediante imbornales puntuales distribuidos a lo largo de los viales o mediante imbornales de mayor capacidad situados en puntos estratégicos (junto a las protecciones para pasos de cebras de las aceras). Con la primera disposición son necesarios muchos imbornales y una gran red de canalización, mientras que con los imbornales corridos se reduce notablemente la red, con lo que resulta claramente ventajosa y por ello se adopta.

Dimensionamiento de los imbornales (rejillas corridas).

De acuerdo con la Instrucción de Carreteras y considerando que la altura de la lámina de agua junto al bordillo es menor o igual de 12 cm, se aplica la fórmula del vertedero, sustituyendo la anchura libre por el perímetro exterior de la rejilla supuesta desprovista de barras

$$Q = L * H^{3/2} / 60$$

Aplicando la fórmula resulta un caudal por metro lineal $Q = 204$ l/seg. Al ser una reja en horizontal considero que el caudal efectivo es el 60% del de cálculo, ya que en éste tipo de sumideros se producen atascos por plásticos, etc, es decir que considero un caudal por metro lineal de $Q = 122$ l/seg.

Dimensionamiento de los canales de los imbornales.

El canal sobre el que se apoyan los imbornales se prevén de un ancho de 0,42 m. Tendrán altura variable con el fin de disponer de pendiente en la base del canal.

Descripción del sistema de evacuación.

Intervienen 4 cuencas.

La cuenca C-1 se recoge por el ramal 1 (R-1).

La cuenca 2 (C-2) se recoge por los ramales 2 y 3 (R-2 y R-3). Ambos ramales se juntan formando el ramal 4 (R-4).

La cuenca 3 (C-3) se mantiene como en la actualidad, ya que el trazado actual de su cauce en el interior del polígono discurre por el camino colindante con la autopista y éste se mantiene dado que esa zona se califica como zona verde. Al cauce lo denominamos ramal 5 (R-5)

La cuenca 4 (C-4), que corresponde con la parte sur del Sector, se recoge por el ramal 1 y por conexiones directas desde el vial colindante con el linde suroeste.

Las aguas procedentes de la plataforma de la N-332 se recogen en los ramales 2 y 3 (para las situadas en la margen derecha) y por los que denominamos ramales 6 y 7 para la margen izquierda.

Los ramales 1 y 5 se juntan en un canal que denominamos R-8. A este ramal se incorporan además 3 aportes directos procedentes de sendas rejillas.

Al ramal 4 vierten 2 conexiones directas desde sendas rejillas mas los caudales procedentes de los ramales 5 y 6.

A las inmediaciones de la obra de paso bajo la autopista confluyen los caudales de los ramales 4, 8 y una parte de la cuenca 4.

Los caudales de cálculo de cada una de las cuencas se han calculado anteriormente.

Los caudales de cálculo de cada una de las cuencas son los siguientes:

Cuenca	m3/s
1	31,74
2	17,34
3	2,36
4	9,25
Plataforma norte N-332	1,57
Plataforma sur N-332	1,22
Total	63,48

Hay que tener en cuenta que en la obra de paso bajo la N-332 se dimensiona para un periodo de retorno de 500 años, al ser una carretera de una IMD mayor de 2.000 vh/día, mientras que el resto de

las obras se dimensionan para un periodo de retorno de 100 años, todo ello de conformidad con el art. 26 del PATRICOVA.

Caudales de cálculo de cada uno de los ramales.

Ramal 1.

El ramal 1 ha de evacuar el agua procedente de la Cuenca 1 (mas parte del procedente de la cuenca 4). La superficie de la cuenca 4 que vierte directamente al ramal 1 es del orden del 50% del total. El otro 50% la aliviaran 5 conexiones directas a canales.

La recogida del agua que acaba en el ramal 1 se realiza mediante 6 rejillas situadas en los viales, por lo que el caudal que debe recoger cada rejilla es de 0,77 m³/s. El resto del caudal procedente de la cuenca 1 se recoge con otros 6 aportes, uno directo y el resto con rejillas situadas en los viales. Por lo anterior, el caudal de cálculo de la cuenca 4 se recoge en 12 puntos a razón de 0,77 m³/s cada uno.

Los caudales de cálculo en el Ramal 1 en función de los aportes son los siguientes:

RAMAL 1					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m ³ /s
	Origen	Caudal (m ³ /s)	Aporte	Caudal (m ³ /s)	
1	C-1	31,74			31,74
2	Tramo anterior	31,74	A1	0,77	32,51
3	Tramo anterior	32,51	A2	0,77	33,28
4	Tramo anterior	33,28	A3	0,77	34,05
5	Tramo anterior	34,05	A4	0,77	34,82
6	Tramo anterior	34,82	A5	0,77	35,59
7	Tramo anterior	35,59	A6	0,77	36,36

Ramales 2 y 3.

Entre los ramales 2 y 3 se ha de evacuar el agua procedente de la Cuenca 2 es decir 17,34 m³/s más la procedente de la margen derecha de la N-332.

El caudal procedente de la plataforma derecha de la N-332 se ha calculado previamente y resulta de 1,57 m³/s.

La conexión entre los ramales 2 y 3, se encuentra en el centro (aproximadamente) del tramo de la N-332, por lo que se considera que cada ramal deberá recoger la mitad del caudal tanto de la cuenca 2 como del procedente de la N-332, es decir $(17,34 + 1,57)/2 = 9,46$ m³/s.

Ramal 2

El ramal 2 dispone de 6 aportes, 5 de los cuales son rejillas corridas de 12 m de longitud y el otro es una rejilla de 20 m, por lo que el caudal por ml es de 118,25 l/s, que es del orden del 50% de caudal teórico, si no se considera disminuciones por obstrucciones, etc..

Por lo anterior, las rejillas de 12 m deben admitir un caudal de 1,42 m³/s y la rejilla de 20 m, será de 2,36 m³/s.

Los caudales de cálculo en el Ramal 2 en función de los aportes son los siguientes:

RAMAL 2					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m3/s
	Origen	Caudal (m3/s)	Aporte	Caudal (m3/s)	
1		0,00	A7	1,42	1,42
2	Tramo anterior	1,42	A8	1,42	2,84
3	Tramo anterior	2,84	A9	1,42	4,26
4	Tramo anterior	4,26	A10	1,42	5,68
5	Tramo anterior	5,68	A11	1,42	7,10
6	Tramo anterior	7,30	A12	2,36	9,46

Ramal 3

El ramal 3 consta de dos partes, una cuneta y un colector.

La cuneta, por su longitud, recoge el 75% de agua procedente de la margen derecha de la N332 y el 10% de la superficie de la cuenca 2, es decir un caudal total de $0,75 * 1,57/2 + 0,10 * 17,34/2 = 1,46$ m3/s.

El colector recoge el 25% del agua procedente de la margen derecha de la N332 mas el 90% de la cuenca 2, es decir $0,25*1,57/2 + 0,90 * 17,34/2 = 8,00$ m3/s.

La cuneta se prevé trapezoidal revestida de hormigón con taludes V/H = 1/4, de 2,60 m de base y 0,30 m de altura. El caudal de cálculo puede circular por la cuneta con una altura de la lámina de agua de 25 cm si consideramos una pendiente del 0,005 m/m.

El ramal 3 dispone de 5 aportes, el de la cuneta y 6 rejillas corridas, de las que 4 son de 12 m de longitud y otras 2 de 9,50 m.

La longitud total de las rejillas es de 67 m, por lo que resulta un caudal por m es de 119,40 l/s, que es del orden del 50% de caudal teórico, si no se considera disminuciones por obstrucciones, etc.

Por lo anterior, las rejillas de 12 m deben admitir un caudal de 1,43 m3/s y las rejillas de 9,50 m, será de 1,14 m3/s.

Los caudales de cálculo en el Ramal 3 en función de los aportes son los siguientes:

RAMAL 3					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m3/s
	Origen	Caudal (m3/s)	Aporte	Caudal (m3/s)	
1	Cuneta	1,46			1,46
2	Tramo anterior	1,46	A13	2,86	4,32
3	Tramo anterior	4,32	A14	1,14	5,46
4	Tramo anterior	5,46	A15	1,14	7,00
5	Tramo anterior	7,00	A16	2,86	9,46
6	Tramo anterior	9,46			9,46

Ramal 6.

El ramal 6 recoge el 60% del procedente de la calzada, arcén, berma y zona de dominio público de la margen izquierda de la N332. El caudal calculado de la margen izquierda es de 1,22 m3/s, por lo que consideramos que el ramal 6 debe evacuar 0,73 m3/s y el ramal 7 un caudal de 0,49 m3/s.

El ramal 6 se compone de un tramo en cuneta trapezoidal y una canalización.

Como se puede comprobar, el caudal se puede evacuar por el canal tipo con una altura de la lámina de agua de 17 cm.

El tramo enterrado del ramal 6 se prevé para un caudal inicial de 0,49 m³/s, aunque como el tramo del colector al que vierte (ramal 4) se ha de dimensionar para el caudal del cruce con mayor periodo de retorno, el exceso de caudal (4,24 m³/s) se reparte entre los 3 aportes intermedios a razón de $((24,38 - 20,14) - 0,49)/3 = 1,25$ m³/s.

RAMAL 6					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m ³ /s
	Origen	Caudal (m ³ /s)	Aporte	Caudal (m ³ /s)	
1	Cuneta	0,49			0,49
2	Tramo anterior	0,49			0,49
3	Tramo anterior	1,74	A18	1,25	1,74
4	Tramo anterior	2,99	A19	1,25	2,99
5	Tramo anterior	4,24	A20	1,25	4,24

Ramal 7

El ramal 7 recoge el 40% del procedente de la calzada, arcén, berma y zona de dominio público de la margen izquierda de la N332. El caudal calculado de la margen izquierda es de 1,22 m³/s, por lo que consideramos que el ramal 6 debe evacuar 0,73 m³/s y el ramal 7 un caudal de 0,49 m³/s.

El ramal 7 se compone de un tramo en cuneta.

Como se puede comprobar, el caudal es perfectamente evacuado por el canal tipo con una altura de la lámina de agua de 14 cm.

Ramal 4

El colector 4 ha de recoger el caudal procedente de los ramales con los que se cruza es decir con los ramales 2, 3, 5 y 6, es decir de $9,46 + 9,46 + 0,73 + 0,49 = 20,14$ m³/s.

Sin embargo, al tratarse de una obra de paso que debe cruzar bajo la N-332, y puesto que esa carretera es de las consideradas como de alta vulnerabilidad con IMD > de 2.000 vh/día, se diseña el paso, de acuerdo con el PATRICOVA, para un periodo de retorno de 500 años, por lo que el caudal a considerar es la suma del correspondiente a la cuenca 2 para un periodo de retorno de 500 años, mas el procedente de la margen derecha de la N332, es decir $23,16 + 1,22 = 24,38$ m³/s.

El caudal aguas abajo del cruce será el anterior.

La pendiente media es del 0,076 m/m, por lo que para el caudal de cálculo (24,38 m³/s) precisa una sección en marcos prefabricados de 3 *1,50 m de altura, por donde puede circular un caudal de 25,43 m³/s a sección llena tal y como se puede comprobar del resumen de cálculo que sigue.

Ramal 8

El ramal 8 se compone de 3 tramos. Se trata de un ramal con sección en cuneta trapezoidal con base y taludes de escollera.

Recoge el agua procedente de los ramales 1 y 5, más el de la rejilla prevista en el vial 9, es decir un caudal total de $36,36 + 2,36 + 0,93 = 39,65$ m³/s.

El tramo siguiente, además del caudal del tramo anterior, recibe el de una rejilla en el vial 10, por lo que el caudal total es de 40,57 m³/s.

El tramo final, además el caudal del tramo anterior, recibe el de la otra rejilla del vial 10, con un caudal total de 41,50 m³/s.

RAMAL 8					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m3/s
	Origen	Caudal (m3/s)	Aporte	Caudal (m3/s)	
1	R-1 + R-5 + rejilla	39,65			39,65
2	Tramo anterior	39,65	A8	0,92	40,57
3	Tramo anterior	1,74	A9	0,93	41,50

Ramal 9

El ramal 9 se compone de 2 tramos. Se trata de un ramal con sección en cuneta trapecial con base y taludes de escollera.

En el primer tramo, recoge el agua procedente del ramal 4, es decir un caudal de 24,38 m3/s.

El tramo final, además el caudal del tramo anterior, recibe el de una rejilla del vial 10, con un caudal total de 25,30 m3/s.

RAMAL 9					
Tramo	Procedencia del caudal inicial		Aporte y caudal		Caudal del cálculo del tramo en m3/s
	Origen	Caudal (m3/s)	Aporte	Caudal (m3/s)	
1	R-4	24,38			24,38
2	Tramo anterior	24,38	A10	0,92	25,30

Ramal 5

El ramal 5 recoge el agua procedente de la cuenca 3, es decir 2,36 m3/s.

Se trata de un ramal en cuneta con sección trapecial con base y taludes de escollera.

Dispone de una pendiente media de 0,035 m/m.

Dimensionamiento de los colectores.

Una vez calculados los caudales que han de circular por cada ramal se procede a dimensionar cada uno de los ramales.

Para ello se estimarán unas pendientes que permitan la evacuación del agua, tras lo que se procederá al cálculo de los colectores.

Para calcular el caudal que admiten los colectores se aplica la fórmula de Manning-Strickler:

$$Q = V \cdot S = S \cdot R^{2/3} \cdot J^{0,5} \cdot 1/m =$$

Donde:

Q = Caudal en m3/seg.

V = Velocidad media de la corriente en m/seg.

S = Área de su sección en m2.

R = S/p = Radio Hidráulico en m.

p = Perímetro mojado en m.

m = Coeficiente de rugosidad. Adoptamos m = 0,012 en elementos de hormigón armado prefabricado en taller y de hormigón "liso"; m = 0,014 en elementos de hormigón rugoso y m = 0,02 con encachados de piedra lisos.

A continuación se resumen los resultados del cálculo para cada colector

El Ramal Nº 1 se compone de 7 tramos con las características siguientes:

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m ³ /s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m ³ /s)
1	Marco 4*1,50	0,005	31,74	5,32	31,90
2	Marco 4*1,50	0,00525	32,51	5,45	32,69
3	Marco 4*1,50	0,0055	33,28	5,58	33,46
4	Marco 4*1,50	0,0057	34,05	5,68	34,06
5	Marco 4*1,50	0,006	34,82	5,82	34,95
6	Marco 4*1,50	0,0075	35,59	5,94	35,67
7	Marco 4*1,50	0,0065	36,36	6,06	36,37

El ramal Nº 2 se compone de 6 tramos de las siguientes características:

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m ³ /s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m ³ /s)
1	Ø 1.000	0,003	1,41	1,81	1,42
2	Ø 1.200	0,0046	2,84	2,53	2,86
4	Ø 1.500	0,0032	4,26	2,45	4,33
5	Ø 1.500	0,0055	5,68	3,21	5,68
6	Marco 1,50*1,50	0,004	7,10	3,32	7,47
7	Marco 1,50*1,50	0,0065	9,46	4,32	9,57

El Ramal Nº 3 se compone de 6 tramos con las características siguientes:

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m ³ /s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m ³ /s)
1	Ø 1.000	0,0032	1,46	1,87	1,47
2	Ø 1.200	0,0046	2,86	2,53	2,86
3	Ø 1.500	0,0032	4,32	2,45	4,33
4	Ø 1.500	0,0051	5,46	3,09	5,46
5	Ø 1.500	0,0075	6,60	3,75	6,63
6	Marco 1,50*1,50	0,0065	9,46	4,23	9,52

El Ramal Nº 4 se compone de 2 tramos con las características siguientes:

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m ³ /s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m ³ /s)
1	Marco 3,5 *1,50	0,00675	24,38	5,65	24,53
2	Marco 3,5 *1,50	0,00675	24,38	5,65	24,53

El Ramal 5, recoge las aguas pluviales de la cuenca 4 (2,36 m³/s).

Al discurrir su trazado por zona verde, se prevé con una sección trapecial con encachado de escollera concertada (m= 0,02).

Se parte de la cota inferior del paso existente en la CV-732. (+66,83).

La pendiente media es del 0,0038 m/m. aunque se toma 0,0035.

Con esa pendiente se prevé un canal trapecial protegido con encachado de escollera concertada de 2 m de base y taludes 1/4.

El caudal de cálculo puede circular por esa sección a una velocidad de 1,34 m/s con una altura de la lámina de agua de 0,46 m. Si consideramos un resguardo de 0,24 m, resulta una anchura total de 7,60 m.

El Ramal 6 se compone de 5 tramos, el primero es una cuneta y el resto en canalización subterránea.

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m3/s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m3/s)
1	Cuneta 2,60*0,14	0,0075	0,49	1,22	0,54
2	Ø 800	0,0012	0,49	0,99	0,49
3	Ø 1.000	0,0045	1,74	2,22	1,74
4	Ø 1.200	0,005	2,99	2,64	2,99
5	Ø 1.500	0,0031	4,24	2,41	4,26

El Ramal 7 es una cuneta trapecial con base de hormigón y laterales de escollera.

El Ramal 8 es de sección trapecial con base y taludes de mampostería concertada ($m=0,02$). Los taludes son de $H/V = 3/2$. Se compone de 3 tramos con las siguientes características

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m3/s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m3/s)
1	Cuneta 7,00*2,26	0,001	39,65	1,69	39,65
2	Cuneta 7,00*2,29	0,001	40,57	1,70	40,57
3	Cuneta 7,00*2,32	0,001	41,50	1,71	41,51

El Ramal 9 es de sección trapecial con base y taludes de mampostería concertada ($m=0,02$). Los taludes son $H/V = 4/1$.

Se compone de 2 tramos con las siguientes características

Tramo	Sección de cálculo (mm)	Pendiente de cálculo m/m	Caudal de cálculo (m3/s)	Velocidad (m/s)	Caudal a sección llena (m3/s)
1	Cuneta 2,00*1,76	0,001	24,38	1,54	24,38
2	Cuneta 2,00*1,79	0,001	25,30	1,56	25,30

Justificación del paso existente

De todos modos, como el PATRICOVA obliga al dimensionamiento de los pasos en obras de importancia como la N-332, por lo que el caudal considerado para la cuenca Nº 2 pasa a ser de 23,16 m3/seg, con lo que el caudal total será de 66,61 m3/seg

La obra de paso existente bajo la AP-7 que es donde acaban los anteriores ramales está compuesta de dos marcos prefabricados de 3,00*3,00 metros, con lo que admiten un caudal de cálculo UNITARIO de 43,79 m3/seg, es decir un caudal total de 87,86 m3/seg, lo que supone un coeficiente de seguridad respecto al de cálculo del 1,32. Se adopta la pendiente del fondo de los marcos del 0,004 m/m.

Con el caudal de cálculo los marcos del paso bajo la AP-7, alcanzarán una altura de 2,41 m., como puede comprobarse de la tabla siguiente:

APLICACIÓN DE LA FORMULA DE MANNING A CANALES.

SECCIÓN TIPO =

PASO BAJO AP-7

Talud horizontal lado 1 (h1) =	0	h1/v1 =	0
Talud vertical lado 1 (v1) =	1		
Talud horizontal lado 2 (h2) =	0	h1/v1 =	0
Talud vertical lado 2 (v2) =	1		
base (b) =	3,00		
ALTURA (H) =	2,410		
AREA MOJADA = A =	7,23	RADIO HIDRAULICO = Rh =	0,92
PERIMETRO MOJADO = P =	7,82		
COEFICIENTE DE RUGOSIDAD (n) =		0,013	
PENDIENTE (m/m) =		0,004	
VELOCIDAD (m/seg) =	4,62		
CAUDAL (m3/seg)	33,38		33,31 *2

Como la cota del inicio de los marcos del paso se encuentra a la cota 64,20 m, el vial tiene que estar al menos a la cota 66,61 m para no ser desbordado. Esta condición se cumple ya que el eje del vial en el punto mas bajo se encuentra a la cota 66,57, con lo que el borde exterior está a la cota 66,74 m una vez se añade la diferencia de 0,17 m por la acera. Obviamente se ha optado por ajustar al máximo las rasantes de los viales con el fin de minorar en lo posible los terraplenes, si bien es necesaria una cota mínima que permita la implantación de los servicios. Se deberá proteger con escollera los terraplenes hasta la cota 66,61 metros.

2.1.1.4.- Red telefónica.

Respecto a las redes telefónicas, se solicitó de la compañía suministradora en punto de conexión. La conexión otorgada cuando se realizó la consulta, fue un poste existente situado en el margen del actual camino de acceso a la zona desde la carretera Gata-Pedreguer, aunque tras presentar el desarrollo de la canalización desde dicha conexión, se nos indicó que en el plazo transcurrido desde aquella solicitud hasta la fecha se ha producido un importante cambio y existe una cámara (la Nº 26) situada en término de Gata de Gorgos, a unos 120 m del linde entre municipios, que es mucho mas adecuada por su capacidad que la conexión dada anteriormente, por lo que se debería modificar la canalización presentada y adecuarla al nuevo punto de entronque. El expediente abierto por Telefónica tiene el número de registro: Deg 496/04.

Aunque en el informe facilitado por la compañía solo indica redes cercanas a los puntos de conexión, no se comenzará ninguna excavación sin la confirmación, por parte de la compañía suministradora, de que no existen otras redes donde se pretenda obrar.

2.1.1.5.- Red energía eléctrica.

En cuanto a las redes eléctricas, al igual que con la telefonía, se solicitó de la compañía el punto o puntos de conexión. La conexión facilitada obliga a realizar, conjuntamente con el municipio de Gata de Gorgos para el abastecimiento de su Sector Plans, una sub estación cuya ubicación podría estar en las inmediaciones de ambos polígonos dentro del término municipal de Pedreguer. La potencia "en previsión" es función de la edificabilidad, a razón de 125 w/m2t por lo que resulta (sin coeficiente de simultaneidad) del orden de 28.665 kW. La potencia en los centros de transformación, en el supuesto de un factor de potencia de 0,90, es de 15.925 KVA, por lo que se prevé que en el interior

del Sector se necesitan 23 centros de transformación. Todas las redes de energía eléctrica, ya sean de media y/o baja tensión en el interior del ámbito del PAI son subterráneas.

Desde los centros de transformación se desarrollan las líneas en baja tensión (en subterráneo) hasta los armarios con los cuadros de control y mando que permiten las acometidas de las parcelas.

La red de alumbrado se desarrolla (en subterráneo) mediante líneas independientes para cada uno de los cuadros de maniobra que se prevén. El grado de iluminación medio adoptada es de 10 lux con una uniformidad de 0,30 de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CON ESPECIAL REFERENCIA A SU PARTE NORMATIVA:

2.2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Con la presente ordenación, el Ayuntamiento pretende llevar a cabo la previsión de su planeamiento que en parte viene obligado para regularizar una zona donde existe actividad industrial y de servicios desde antes de la redacción de las Normas Subsidiarias. Se da la particularidad que la actividad industrial y de servicios se produce en la zona con frente a la carretera nacional 332 de los términos municipales de Gata de Gorgos y Pedreguer, sin solución de continuidad, y donde la linde de términos administrativo es irrelevante a los efectos de la implantación de industrias y servicios ya que la interrelación es total. Se mantiene la ocupación del territorio de las Normas Subsidiarias, ya que el ámbito del Sector coincide con el de las Normas Subsidiarias.

La particular ubicación del Sector de Pedreguer y del colindante, obliga a establecer una ordenación estructural viaria coherente con la normativa sectorial de carreteras nacionales. De ahí la necesidad de disponer de viarios para permitir el acceso a la N332.

2.2.2.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

a.- Datos generales:

- Situación: Al Sureste del T.M. lindando con Gata de Gorgos.
- Límites:
 - Al Norte: con el camino existente.
 - Al Sur: con el CV-732 y la autopista AP-7.
 - Al Este: con el término municipal de Gata de Gorgos, que tiene clasificada la zona como urbanizable (actualmente en tramitación).
 - Al Oeste: Con camino existente y autopista AP-7.
- El Sector se encuentra dividido longitudinalmente por la carretera nacional 332, quedando fuera del Sector la franja de terreno comprendida entre las zonas de dominio público de la CN-332, con los que linda. Dicha zona de dominio público tiene un ancho de 20 metros.
- Superficies.
 - Superficie total del Sector (STS) = 288.568 m²s. No se incluye la zona de dominio público de la CN-332 antes citada.
 - Superficie computable del Sector = **SCS = 275.263 m²s**. Se excluye de la STS, la superficie de "dominio público" (1.915 m²) de la Concesionaria AUMAR, la superficie con el trazado alternativo de la vía pecuaria que lo cruzan (2.657 m²), y la superficie de los caminos y vaguadas existentes (que no están catalogados como vías pecuarias) que suman 8.733 m².
 - La red primaria interna (computable por formar parte de la red secundaria y ser ejecutada por el Sector), está formada por los viales números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 y 13. Suma una superficie total de 60.452 m²s.
- Red Primaria adscrita al sector: 0 m²s.
 - Área de reparto = **275.263 m²s** = SCS, ya que no hay adscripción externa.
 - Superficie de uso predominante industrial = **180.055 m²s**.

b.- Usos globales y usos incompatibles:

- Uso Global y predominante: Industrial.
- Usos compatibles: El Terciario, con la excepción de los recogidos en la agrupación 66 del anexo I del nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Usos incompatibles: Viviendas en cualquier caso.

- Solo podrán implantarse actividades que puedan ser clasificadas como nocivas, insalubres y peligrosas de índice “bajo” (grados 1 y 2) y molesta de cualquier índice, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias.

c.- Tipos edificatorios:

- Sistema de ordenación: Alineación de calles.
- Tipologías:
Bloque adosado y/o
Bloque exento. El retranqueo mínimo de los linderos que no sean fachada a viales, se establece en cinco (5) metros.
La ocupación máxima de la edificación en la parcela se establece en el setenta (70%) por ciento.
La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.
La altura máxima de cornisa será de 11 metros y sólo podrá ser sobrepasada por elementos técnicos de las instalaciones o por los elementos de cubierta.
El número máximo de plantas se establece en TRES (3).
Los altillos computarán como plantas.

d.- Edificabilidades:

- Edificabilidad bruta = $0,80 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ sobre superficie computable = 220.210 m^2t .
- Máxima edificabilidad para uso residencial = 0 m^2t .
- Máxima edificabilidad para uso industrial = 216.066 m^2t .
- Máxima edificabilidad para uso terciario. Al ser el uso terciario compatible con el industrial se tiene que cumplir que la suma de la edificabilidad industrial más de terciaria sea = 216.066 m^2t .
- Máxima edificabilidad para servicios = 4.144 m^2t .

e.- Aprovechamiento tipo.

- El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta al coincidir la superficie computable del Sector con la superficie del área de reparto, y por lo tanto el $A_t = 0,80 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- El aprovechamiento tipo es definitivo.

f.- Criterios de diseño de los espacios públicos.

Las aceras (3 m de ancho) admiten arbolado en alineación. Los jardines se plantarán de vegetación autóctona. En cualquier caso se procurará que sean especies que precisen poco riego y éste será por goteo, contemplando la posibilidad de conectarse en el futuro a redes de aguas depuradas.

2.2.3.- FICHA DE GESTIÓN.

1.- Sistema de gestión recomendado: Gestión directa por acuerdo plenario municipal.

2.- Condiciones de integración y conexión.

- Conexión e integración:
- No se permite el acceso directo al Sector desde la carretera nacional 332, si bien se posibilita la conexión de ésta con el Sector mediante la glorieta que se proyecta, y por medio de los ramales perpendiculares a la N-332, que manteniendo la imposibilidad de acceso directo, conectan con los viales del Sector en las glorietas interna previstas en ambos márgenes. Los viales del Sector tienen continuidad con los previstos en el Sector colindante en Gata de Gorgos, que a su vez comienzan en la glorieta implantada en el Sector.
- No habrá acceso al Sector desde la carretera CV-732. En la acera del vial paralelo a la carretera mas cercana a ésta, se dispondrá un seto separador visual de ésta y el vial.
- No se prevé conexión directa alguna desde el Sector con la carretera nacional 332.

- Condiciones del viario: Se diseñara para una categoría mínima de tráfico pesado "T31", es decir una intensidad media diaria de vehículos pesados comprendida entre 100 y 200 Vh/día.
 - Servicios:
 - a) Abastecimiento de agua: Deberá realizar la conexión con la red general municipal situada al comienzo del tramo canalizado del barranco March (frente al polideportivo municipal). Mediante una canalización de fundición dúctil de 200 mm de diámetro.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar la conexión con la red general municipal situada al comienzo del tramo canalizado del barranco March (frente al polideportivo municipal). Mediante una canalización de hormigón de 500 mm de diámetro. Se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y a las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento del Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.
 - c) Telefonía: Se conectará la punto de entronque facilitado por la compañía suministradora situado junto a la CV-732.
 - d) Red de energía eléctrica: Se conectará al punto de entronque facilitado por la compañía suministradora. Las redes de distribución en el Sector será siempre en subterráneo.
 - Instalaciones: Se tendrán en cuenta, en su caso, los reintegros procedentes de las compañías suministradoras de los costes en redes urbanas.
 - Administraciones afectadas: Ministerio de Fomento y Excma. Diputación Provincial de Alicante.
 - Proyecto de urbanización: contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- Condicionantes: Las derivadas de la afección de la carretera nacional 332, de la autopista AP-7 y de las carreteras locales CV-732, y CV-738.

3.- Delimitación de unidades de ejecución.

El Sector constituye una ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

4.- Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

El Sector en si mismo constituye el área de reparto.

El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta al coincidir la superficie computable del Sector con la superficie del área de reparto, y por lo tanto el $At = 0,80 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.

No computará a efectos del aprovechamiento tipo, la superficie de vías pecuarias consideradas con el ancho legal, ni la superficie de dominio público expropiada por la concesionaria de la autopista, ni la superficie de los caminos y vaguadas existentes que no forman parte de la red de vías pecuarias.

La superficie real obtenida con topografía de los caminos que forman parte del catálogo de vías pecuarias es de 1.879 m².

A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio se descuenta la superficie correspondiente a las vías pecuarias con el ancho legal. Hay que diferenciar entre la superficie del ramal lindante por el norte, de la vía pecuaria que atraviesa la Actuación. Respecto al primero, se deduce la franja lindante por el Norte con el ramal, con el ancho variable comprendido entre el borde del camino actual y la mitad del ancho "legal" medido desde el eje del actual camino, es decir la franja comprendida entre una línea paralela al eje del camino y a 2,50 m de éste y el borde del camino actual, que supone una superficie de 371 m². Respecto a la vía pecuaria que atraviesa la Actuación, se debería descontar la longitud total (455 m dentro de la Actuación) por el ancho legal de 5 m, es decir un total de 2.275 m², lo que supone un total de 2.646 m².

Sin embargo, la conveniencia de variar ligeramente el trazado de la actual vía pecuaria y la condición de mantener la continuidad obliga a un trazado ligeramente más largo, y una superficie de 2.286 m², con lo que la superficie no computable para cesión como vía pecuaria asciende a un total de 2.657

m², es decir 778 m² más que la de los caminos actuales y 11 m² más que la superficie teórica con el ancho legal.

La continuidad de la vía pecuaria en el cruce con la carretera nacional 332 se consigue mediante la implantación de una pasarela.

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN DE LAS MAGNITUDES DEL SECTOR.

En los planos adjuntos se recoge la ordenación pormenorizada del Sector. Dicha ordenación se encuentra muy condicionada debido a que existen numerosas edificaciones que en principio podrían ser compatibles con el uso predominante y porque el Reglamento obliga a Sectores de uso Industrial al diseño de calles de 18 m de ancho cuando se trata de un solo sentido de circulación y de 24 metros de ancho cuando es de doble sentido.

Se considera dentro de **la red primaria de infraestructuras públicas**, los viales perimetrales del Sector y los que constituyen las vías de servicio en ambos lados de la N-332. Destacar que estas vías de servicio no tienen conexión (en cumplimiento de la Instrucción de carreteras) con la N-332 salvo por los accesos autorizados del PAI de Gata de Gorgos, pero enlazan los Sectores de los dos Municipios y permiten el acceso desde aquella.

Hay que tener en cuenta que aunque los viales antes citados tengan las características propias de la Red Primaria, también forman parte de la red del Sector y por lo tanto deben ser elementos computables.

Las magnitudes más significativas de la ordenación son las siguientes:

Superficie total del Sector (STS) según el Planeamiento = 288.568 m²s.

La superficie total del Sector una vez excluida el dominio público = 286.653 m²s

Superficie Computable del Sector (SCS) = 275.263 m²s

Superficie en parcela neta para uso lucrativo = 180.055 m²s, es decir el 62,81%. de la superficie del Sector.

La superficie destinada a zona verde se compone de los jardines (VJ) y áreas de juego (VA) **computables** que suman un total de 28.665 m²s, es decir 10,00% de la superficie del Sector (excluida la zona de dominio público), y las zonas verdes NO computables por estar en las zonas de protección de las carreteras (6.590 m²), que supone el 2,30 %.

La superficie destinada a red viaria en el Sector, suma de los viales propiamente dichos (62.858 m²) mas las glorietas (2.135 m²) y el vial no computable por ser también dominio público de la N332 (2.135 m²) y una vez descontados los cruces con la vía pecuaria, es de 65.856 m², es decir el 22,98% de mismo.

La superficie de la vía pecuaria con el trazado alternativo es de 2.657 m², es decir el 0,93% del Sector.

La superficie total de las zonas entre el linde de la Actuación y los viales perimetrales asciende a 2.335 m², lo que supone el 0,81% de la superficie del Sector.

La superficie desatinada a servicios urbanos (centros de transformación, estaciones de bombeo, etc.) supone 495 m², es decir el 0,17% de la superficie del Sector.

Los viarios tienen un ancho de 18 m y 24 m, de conformidad con el Reglamento..

2.4. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

- Superficie total del Sector (STS) según el Planeamiento = 288.568 m²s. = 28,86 Ha.
- Superficie computable del Sector (SCS) = STS – Sup Vías Pecuarias previstas – Sup. “dominio público de concesión de la autopista” – Sup. “dominio público de caminos no catalogados como vías pecuarias” = 288.568 – 2.657 – 1.915 – 8.733 = 275.263 m²s.=27,53 Ha.

- Superficie red primaria exterior al Sector y adscrita al mismo = 0 m²s.
- Superficie del Área de reparto = Superficie computable del Sector = SCS = 275.263 m²S. = 27,53Ha.
- La red primaria interna (computable por formar parte de la red secundaria y ser ejecutada por el Sector), está formada por los viales números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 y 13. Suma una superficie total de 60.452 m²s.
- Índice de edificabilidad bruta = IEB = 0,80 m²t/ m²s.
- Aprovechamiento total = 220.210 m²t.

Con estos parámetros y siguiendo las determinaciones del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, de la comunidad valenciana, en la que se establecen los estándares dotacionales en actuaciones de uso dominante industrial, tenemos:

Estándares dotacionales (Artículo 210 del Reglamento)

1.- Zonas Verdes (ZV)

Se destinan a zonas verdes un total de 35.255 m²s, aunque solo son computables a efectos de dotaciones 28.665 m²s, de los que 25.522 m²s corresponden a las zonas de "Jardín" (SJL) repartidos en cuatro zonas: SJL1 de 3.708 m²s., la SJL2, de 7.913 m²s, la SJL3 de 3.242 m²s, y la SJL4 de 10.659 m²s, y el resto, es decir 3.143 m²s. son las áreas de juego (VA) colindantes con zonas de jardín: SAL1 de 225 m²s, SAL2.1 de 843 m²s, SAL2.2 de 365 m², SAL2.3 de 230 m², y la SAL4 de 1.480 m²s. El total computable (28.665m²s) es el 10% del Sector, por lo que cumple la condición de porcentaje mínimo. Se cumple también que el porcentaje de SAL respecto al total de zona verde es menor que la quinta parte (en este caso es del 10,96%<20%). En cuanto a situación, todas las parcelas se encuentran en terrenos adecuados a su implantación tanto por su topografía (desniveles mínimos), situación y tipo de terreno (hasta hace poco destinado a cultivos).

Forman parte de las zonas verdes pero sin computar a los efectos de dotaciones las superficies correspondientes a las zonas de protección de las carreteras y las zonas colindantes al círculo de radio (12,50 +6,00) de las zonas de jardín y aquellas que no cumplen con los parámetros mínimos de "áreas de juego". La zona verde dentro de la zona de protección de carreteras la denominamos SPC1 y supone una superficie de 3.487 m²s. Corresponde a la zona de protección de la CV-732.

No existen en esta ordenación zonas verdes colindantes al círculo de radio (12,50 +6,00) que deberían pasar a formar parte de la red Viaria.

2.- Reserva mínima de aparcamiento público.

De acuerdo con el artículo 210 del Reglamento, se debe hacer una reserva mínima para plazas de aparcamiento público de:

1 plaza para turismo por cada 200 m²t de edificabilidad industrial, es decir: 216.066 m²t/200 m²t = 1.081 plazas de turismo, y

1 plaza para vehículo pesado por cada 1.500 m²t de edificabilidad industrial, es decir: 216.066 m²t/1.500 m²t = 144 plazas para vehículo pesado.

En total se necesitan 1.225 plazas.

A los efectos de poder calcular la superficie necesaria para cada tipo de vehículo, se considera, de acuerdo con el artículo 131 del Reglamento que las plazas de aparcamiento para vehículos de turismo tienen 2,20 m de ancho por 4,50 m de longitud si el aparcamiento es en cordón y 2,40 m de ancho por 4,50 m de longitud si es en batería. Para los vehículos pesados se considera que solo pueden aparcar en viales públicos, en cordón, considerando unas dimensiones mínimas de las plazas de 2,50 m de anchura por 7 m de longitud media.

En los planos vienen numeradas las plazas de aparcamiento en vía pública, cuyo resumen se recoge en el cuadro siguiente:

APARCAMIENTOS					
MANZANAS	BATERIA	LINEA	INDUSTRIAL	MINUSVALIDOS	TOTAL
M-1	74			2	76
Glorieta	21		1	2	24
Calle	38				38
					138
M-2	3	33	10		46
Calle	35				35
					81
M-3		17	5		22
Calle	1			1	2
					24
M-4	11	27	1	1	40
Calle		8	1		9
					49
M-5	2	18	2	1	23
Calle		2	1		3
					26
M-6	8	33	17	1	59
Calle	31				31
					90
M-7	40	9	1	2	52
M-8		37	7		44
Calle	18		11	2	31
			1		75
M-9	27	20	12		59
Calle		11	1		12
					71
M-10	91		11		102
Calle		47	1	0	48
					150
M-11	47			2	49
M-12		79	2		81
Calle	30		2		32
					113
M-13	135	23	1	2	161
M-14	65		3	1	69
M-15		23	2		25
TOTAL	677	387	91	18	1.173

Como se puede comprobar resulta un total de 1.082 plazas para vehículos de turismo, es decir una mas de las exigidas como mínimo por el Reglamento y 91 plazas para vehículos pesados, es decir 53 menos que el mínimo requerido.

Dentro de la reserva de aparcamientos en vías públicas, se prevén 18 plazas para minusválidos, cumpliendo la normativa, que exige una plaza cada 40 unidades hasta 280 plazas y a razón de una plaza de minusválidos cada 100 plazas el resto, es decir $280/40 + (1.225-280)/100 = 16$ plazas. Las plazas para minusválidos tienen unas dimensiones mínimas de 5,00 *3,60 m de anchura.

En el plano de planta se dibujan las plazas de aparcamiento en viales públicos.

El Reglamento establece que se debe hacer una reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada a razón de 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad industrial, es decir: $216.066 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 2.161$ plazas. Por otra parte, como resulta que los aparcamientos en los viales para vehículos industriales son deficitarios en 53 unidades, de acuerdo con el artículo 210 del Reglamento, se suman estos a los previstos como reserva mínima en parcela privada, por lo que en parcela privada se deberá reservar un total de 2.214 plazas a razón de una plaza de aparcamiento cada 97,59 m². Esta obligación queda recogida en las ordenanzas del Plan Parcial.

Dimensiones mínimas de los elementos de la red viaria. (Artículo 131 del Reglamento).

Anchura mínima de los viales.

De acuerdo con el artículo 131 del Reglamento, la anchura mínima de los viales en sectores de uso industrial es de 18,00 metros en vías de un solo sentido y de 24,00 metros en vías de doble sentido. En éste caso se respeta íntegramente dichas anchuras.

Anchura de las aceras.

Las aceras se prevén de 2,50 y 3 m de ancho. De acuerdo con el apartado d) del citado artículo, se prevé con arbolado de alineación dejando un paso libre mínimo de 2,00 metros

Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento.

Se considera, de acuerdo con el artículo 131 del Reglamento que las plazas de aparcamiento para vehículos de turismo tienen 2,20 m de ancho por 4,50 m de longitud si el aparcamiento es en cordón y 2,40 m de ancho por 4,50 m de longitud si es en batería. Para los vehículos pesados se considera que solo pueden aparcar en viales públicos, en cordón, considerando unas dimensiones mínimas de las plazas de 2,50 m de anchura por 7 m de longitud media.

Reserva para uso terciario.

Al considerar que el uso predominante es el industrial, y el uso terciario compatible no se hace reserva expresa de éste uso, que será computable en cuanto a la edificabilidad como si el uso fuera el predominante.

Los planos de esquemas de instalaciones del sector, se encuentran en el Documento Planos.

2.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN QUE REÚNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS PROPIAS DE DICHA DELIMITACIÓN.

El Sector constituye una ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO E ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

Como norma general podrán ser objeto de estudios de detalle con las finalidades previstas en la LUV, cualesquiera de las manzanas definidas en la ordenación.

2.7.- ANEXO A LA MEMORIA

RESUMEN

Usos: Uso dominante el Industrial. Uso compatible: El uso terciario. Uso incompatible: El residencial.

Cuadro Resumen de Superficies.

Superficie por zonas	m2
Zona Norte	147.394
Zona Sur	141.174
Superficie total del Sector (STS)	288.568

SUPERFICIES INICIALES ACTUALES OBTENIDAS POR TOPOGRAFIA

TITULARIDAD	SUPERFICIE (M2)
Propiedad privada	276.041
Caminos que no están catalogados como vías pecuarias, desagües y pasos de agua	8.733
Caminos actuales catalogados como vías pecuarias	1.879
“Dominio público” por expropiación para la Autopista	1.915
Superficie total del Sector (STS)	288.568

SUPERFICIES NO COMPUTABLE DEL SECTOR

TITULARIDAD	SUPERFICIE (M2)
Superficie vías pecuarias tras la modificación de trazado	2.286
Ampliación del ramal de la colada para llegar al ancho legal	371
Caminos que no están catalogados como vías pecuarias, desagües y pasos de agua	8.733
“Dominio público” por expropiación para la Autopista	1.915
Total Superficie NO Computable	13.305

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR

TITULARIDAD	SUPERFICIE (M2)
Superficie Total del Sector (STS)	288.568
Superficie NO computable	13.305
Total Superficie Computable del Sector (SCS)	275.263

SUPERFICIES RESULTANTES

USO	Sup (M2s)	%
Industrial (uso dominante) y usos compatibles	180.055	62,81
Zona verde computable (VJ + VA)	28.665	10,00
Zonas verdes no computables (SPC) (protección de carreteras) descontando la vía pecuaria	6.590	2,30
Terraplenes, desmontes y excesos entre límite y vial. Incluye la parte de vía pecuaria exterior	2.335	0,81
Viales (descontando los cruces con vías pecuarias)	65.856	22,97
Servicios	495	0,17
Vías pecuarias en el interior del sector	2.657	0,93
Superficie total del sector (STS) sin “Dominio Público”	286.653	100,00

Edificabilidad máxima = 220.210 m2t.

Edificabilidad máxima USO LUCRATIVO = 216.066 m2t.

Edificabilidad máxima SERVICIOS = 4.144 m2t.

Densidad: No tiene sentido al ser uso dominante el industrial y solo compatible con el terciario.

Relación de propietarios catastrales y sus superficies catastrales.

Polígono	Parcela Catastral número	Propietario	Superficie Catastral (m2)
GOLFES	1	HERMANOS Noguera Ginestar	7.316
GOLFES	2	INDUSTRIAL NOGUERA S. A.	6.966
GOLFES	4		7.765
GOLFES	3	MIGUEL CANTO CANTO	15.264
GOLFES	5	JOSE ENRIQUE NAVARRO NAVARRO y ESPOSA	1.522
GOLFES	7		1.366
GOLFES	6	SERAFIN NAVARRO S.L.	1.186
GOLFES	8	JUAN BALLESTER SASTRE y ESPOSA	856
GOLFES	9	En proindiviso Maria Morell Fornes y Juan Ballester Sastre y esposas	1.594
GOLFES	10	En proindiviso Josefa-Juana Mulet Signes y Antonio Mulet Torres y esposa	3.108
OQUI	22	ANDRES FEMENIA MOLINES	9.739
OQUI	85		999
OQUI	57	JAIME SIGNES, S.L.	2.785

OQUI	24b	SIGNES GRIMALT ARTESANIA S. A.	11.060
OQUI	24a		
OQUI	69		2.348
OQUI	70		3.358
OQUI	71		1.557
OQUI	73		838
OQUI	74		916
OQUI	75		2.004
OQUI	76		4.001
OQUI	77		1.489
OQUI	89		3.334
OQUI	90		1.512
OQUI	25	La escritura está a nombre de PEDRO MANUEL SERRA BUIGES Y OTROS.	1.487
OQUI	26	Manuel Tent Morales y esposa	953
OQUI	26a	JUAN MANUEL TENT BEQUIO	1.042
OQUI	66	JUAN MANUEL TENT BEQUIO y esposa	1.902
OQUI	67		3.039
OQUI	68		2.576
OQUI	95b		429
OQUI	28	SIGNES MONFORT S.L.	5.433
OQUI	28a	DESCONOCIDO	2.491
OQUI	29	Jaime Pedro Vives y esposa	6.089
		DISTRIBUCIONES PEDRO VIVES S.L.	
OQUI	104	Jaime Pedro Vives y esposa	3.072
OQUI	30	PATRICIA DOMINIQUE FROTEZ y OTROS	1.872
OQUI	30a		8.784
GOLFES	5a	HERMANOS FORART S. L.	1.522
GOLFES	11		1.836
GOLFES	12		1.432
OQUI	31		12.815
OQUI	32		2.833
	32a		
OQUI	33b		4.643
OQUI	34		8.784
OQUI	35		3.925
OQUI	36		2.967
OQUI	36b		1.590
OQUI	38		3.592

OQUI	39		4.040
OQUI	40		3.259
OQUI	41		3.103
OQUI	42		2.973
OQUI	44		1.407
OQUI	46		1.320
OQUI	47		1.423
OQUI	49		872
OQUI	51		2.100
OQUI	53		1.870
OQUI	60		563
OQUI	56		1.731
OQUI	82		2.607
OQUI	83		3.018
OQUI	84		1.912
OQUI	84a		514
OQUI	84b		449
OQUI	93		733
OQUI	84c	Desconocido	1.039
OQUI	37	FRANCISCA SIGNES NOGUERA	1.544
OQUI	43	HERMANOS Oliver Signes	2.718
OQUI	45	ISABEL Y VICENT SERVER ROSELLO	1.358
OQUI	48	TERESA Y MARIA DE LA CONCEPCION FEMENIA BALLESTER	1.913
OQUI	55		5.214
OQUI	61	MARIA DE LA CONCEPCION FEMENIA BALLESTER Y ESPOSO	462
	97	MARIA DE LA CONCEPCION FEMENIA BALLESTER	
OQUI	62	TERESA Y MARIA DE LA CONCEPCION FEMENIA BALLESTER Y SUS RESPECTIVOS ESPOSOS	1.317
OQUI	50	HERMANOS TENT COSTA	1.308

OQUI	52	VICENTE GRIMALT MONFORT Y OTRO	1.246
OQUI	54		1.581
OQUI	63		793
OQUI	58	ANTONIO MARQUES LLOBELL Y PLACIDO GARCIA	2.677
OQUI	59	SALVADOR MULET SOLER (ESTA RELACIONADA CON LA Nº 23)	562
OQUI	78		6.761
OQUI	23	ANTONIA PEDRO MULET	1.360
OQUI	88	SALVADOR MULET S.L.	3.906
OQUI	64	AUTO GATA S.L.	2.529
OQUI	64a		
OQUI	65	JOSE VICENTE SOLER MULET	2.377
OQUI	72	JAIME ESPASA CATALA Y ESPOSA	956
OQUI	73b		1.002
OQUI	79	BERNARDO MONFORT MULET	2.885
OQUI	80	VICENTE PEDRO SIGNES Y ESPOSA	409
OQUI	80a	DESCONOCIDO	130
OQUI	81	Herederos José Sancho Server- Isabel Boronat Signes	2.684
	86	DOMINIO PUBLICO	
	87	DOMINIO PUBLICO	
	98	AUMAR	
	98a	AUMAR	
	98b	AUMAR	
OQUI	91	MARIA ANGELES PERIS BARBER	1.280
OQUI	92	MARIA VICENTA MORELL ARTIGUES	988
	87a	PEDRO FORNER VIVES	
OQUI	94	JOSEFA SOLER SIGNES Y ESPOSO	1.583
OQUI	95		966
OQUI	96	VICENTA SOLER DIEGO	3.033
OQUI	99	FRANCISCO SIGNES GRIMALT y ESPOSA VICENTA SOLER DIEGO	2.835
OQUI	100	ANTONIA MARIA SIGNES BORONAT	2.338
OQUI	101	MARIA JOSE MONFORT CASELLES	2.166
OQUI	102		2.367
OQUI	103		2.568

		Caminos, acequias y desagües	8.733
		Vía pecuaria	1.879
	Total		291.484

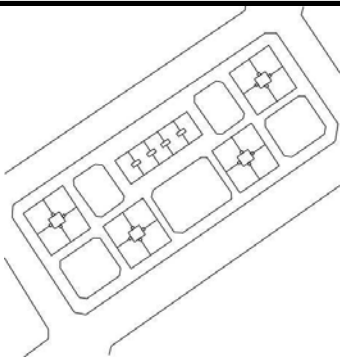
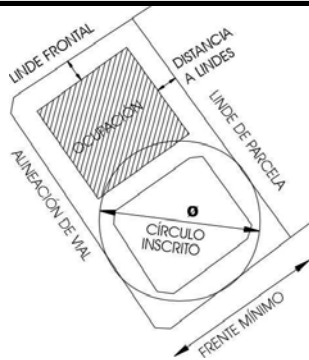
Como puede comprobarse la suma de las superficies catastrales es mayor que la superficie obtenida mediante medición topográfica, por lo que las superficies catastrales se recogen a título meramente orientativo.

Zona de ordenación urbanística: INDUSTRIAL -1		Código: IND-1
Sistema de ordenación ALINEACIÓN DE CALLES	Tipología edificatoria BLOQUE EXENTO	Normativa específica (arts. 60)

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	El TERCARIO, con la excepción de los recogidos en la agrupación 66 del anexo I del nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al linde	5 m
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de	4 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1.20 m ² /m ²	Número máximo de plantas	PB+2
		Altura máxima reguladora	11 m
Coeficiente de ocupación	70% PB	Áticos	NO
	70% PP	Semisótanos	SI
	100% SUBT	Sótanos	SI

OTRAS CONDICIONES
Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 97,59 m ² t.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

FICHA DE ZONA

Zona de ordenación urbanística: INDUSTRIAL -1		Código: IND-1
Sistema de ordenación ALINEACIÓN DE CALLES	Tipología edificatoria BLOQUE ADOSADO	Normativa específica (arts. 61)

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	El Terciario, con la excepción de los recogidos en la agrupación 66 del anexo I del nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.	RESIDENCIAL

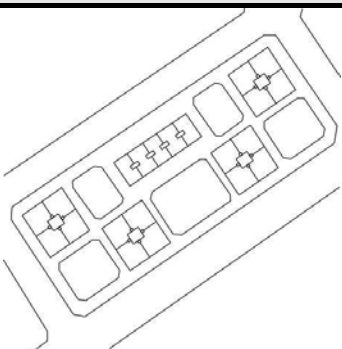
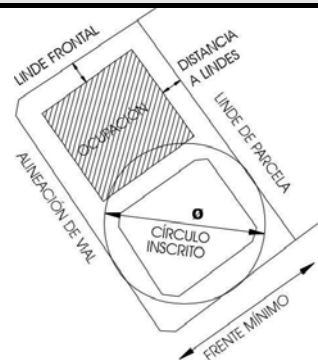
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia mínima al linde	5 m
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima al resto de lindes no adosados	4 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones no adosadas	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad	1.20 m ² /m ²	Número máximo de plantas	PB+2
		Altura máxima reguladora	11 m
Coeficiente de ocupación	70% PB	Áticos	NO
	70% PP	Semisótanos	SI
	100% SUBT	Sótanos	SI

OTRAS CONDICIONES

Las derivadas de la aplicación del artículo 68 de la normativa específica.
Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 97,59 m²t.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA
		

2. a.) NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1. Objeto

Tiene por objeto la regulación de las condiciones generales de la edificación, estableciendo las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

Artículo 2. Alcance

El alcance material se extiende a las obras de edificación, tanto de nueva planta como en actuaciones sobre edificaciones ya existentes, que se realicen dentro del Sector Golfes-Oqui, de las Normas Subsidiarias de Pedreguer.

Las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, se han realizado tomando como referencia, el REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (Orden de 26 de Abril de 1.999), en lo que afecta a las definiciones de los distintos parámetros urbanísticos que intervienen en la edificación, y a la configuración de zonas de ordenación urbanística.

Por lo tanto, si estas disposiciones de carácter autonómico fueran modificadas, se modificarían automáticamente las recogidas en este documento, sin necesidad de tramitación de una modificación puntual de las ordenanzas de edificación.

Artículo 3. Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 4. Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 5. Manzana

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 6. Patio de manzana

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 7. Línea de rasante

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 8. Cota de rasante

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 9. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 10. Parcela edificable

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 11. Solar

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Artículo 12. Lindes de parcela

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 13. Linde frontal de parcela

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 14. Cerramientos de parcela

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 15. Parcela mínima

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Artículo 16. Frente de parcela

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

Artículo 17. Círculo inscrito

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Artículo 18. Ángulo medianero

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°)

.

Artículo 19. Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 20. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 21. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 22. Alineaciones del volumen

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 23. Distancia al linde

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Artículo 24. Retranqueo de la edificación

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 25. Profundidad edificable

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 26. Separación entre edificaciones

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 27. Superficie ocupada

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Artículo 28. Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tanto por ciento (%).

Artículo 29. Superficie libre

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Artículo 30. Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 31. Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.) Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 32. Superficie útil

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2_u).

Artículo 33. Volumen construido

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 34. Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 35. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Artículo 36. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Artículo 37. Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 38. Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 39. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

Artículo 40. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 41. Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 42. Planta piso

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 43. Planta ático

Se denomina *planta ático* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 44. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Artículo 45. Entreplanta

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 46. Sótano

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 47. Semisótano

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 48. Soportal

Se entiende por *soportal* el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 49. Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 50. Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

Artículo 51. Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 52. Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 53. Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 54. Edificaciones auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 55. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 56. Patios de luces y ventilación

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Artículo 57. Sistemas de ordenación

Los *sistemas de ordenación* son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. En este Plan el sistema de ordenación será por edificación aislada.

Artículo 58. Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina *ordenación por edificación aislada*.
2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

Artículo 59. Tipologías edificatorias

1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. En este Plan las tipologías de edificación serán: Bloque Exento y excepcionalmente, Bloque Adosado.

Artículo 60. Bloque exento

Se denomina *bloque exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 61. Bloque adosado

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 62. Usos globales

1. Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada. El uso global del Plan será el industrial. Será compatible con el uso terciario (con las excepciones señaladas en el artículo 65), y es incompatible con el uso residencial.

2. A los efectos del presente Reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Artículo 63. Uso residencial

1. Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, incluyendo las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- a) Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- b) Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

3.- El uso residencial queda prohibido en el Sector.

Artículo 64. Uso industrial

Se incluyen en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Solo podrán implantarse actividades que puedan ser clasificadas como nocivas, insalubres y peligrosas de índice “bajo” (grados 1 y 2) y molesta de cualquier índice, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias.

Artículo 65. Uso terciario

Se incluyen en el uso *terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, administrativo, recreativo, deportivo, aparcamientos y similares, con la excepción de los recogidos en la agrupación 66 del anexo I del nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Solo podrán implantarse actividades que puedan ser clasificadas como nocivas, insalubres y peligrosas de índice “bajo” (grados 1 y 2) y molesta de cualquier índice, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias.

NORMAS DE EDIFICACIÓN USO INDUSTRIAL-TERCIARIO

Artículo 66. Edificaciones en parcelas de uso industrial-terciario privado.

Comprende las zonas señaladas en el plano de Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.

El sistema de ordenación previsto es el de “POR EDIFICACIÓN AISLADA”. Las tipologías de edificación previstas son “BLOQUE EXENTO” y excepcionalmente “BLOQUE ADOSADO”. El uso global predominante es el “INDUSTRIAL” compatible con el Terciario.

Artículo 67. Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes del correspondiente Proyecto de Reparcelación, tendrán una superficie mínima de 1.000 m², con un lindero frontal con una longitud mayor que 20 m.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta linde a su vez con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela mayor o igual que la mínima.

Artículo 68. Agrupación de naves en parcelas colindantes:

Si existe acuerdo notarial entre los propietarios de dos parcelas colindantes, podrán adosarse las naves, siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá una propuesta conjunta definiendo la situación y características de las dos naves, suscrita por ambas partes. La propuesta, una vez concedida la licencia, será vinculante sin límite de tiempo.

Artículo 69. Segregación de naves en parcela mancomunada.

Con el fin de permitir y potenciar la construcción de naves para acogida de talleres, artesanos o almacenes de reducidas dimensiones, se permitirá la segregación de naves en parcelas con las siguientes condiciones:

- a.- La suma de aprovechamientos de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- b.- Como mínimo un 30% del suelo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.
- c.- Las dotaciones de infraestructuras serán mancomunadas, con un solo punto de enganche en las redes públicas.
- d.- Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamientos, pavimentación, infraestructuras, arbolado, etc.), número y situación de las parcelas y la cuota de participación en el mantenimiento para determinar la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de tal licencia.
- e.- La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la licencia de actividad y a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.
- f.- La distribución de naves podrá ser adosada y ofrecerá un frente homogéneo a vial público. Cada una de ellas tendrá dimensiones no inferiores a 8*20 metros.

Artículo 70. Condiciones específicas.

-COTA DE LA RASANTE: Las reflejadas en el plano de rasantes.

-RETRANQUEOS: Al tratarse de ordenación por alineación a calle, podrá adosarse por los linderos.

Las edificaciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y alineaciones exteriores.

-OCUPACIÓN DE PARCELA: La Ocupación máxima de parcela no excederá del 70% de la superficie de la parcela.

-EDIFICABILIDAD: La edificabilidad total no podrá exceder en cada manzana, del producto de su superficie neta por el siguiente coeficiente de edificabilidad: 1,285 m²/m².

Dentro de esta edificabilidad máxima no se tendrá en cuenta a efectos del cálculo:

- Los espacios con altura inferior a 1.50 m.
- Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
- Las superficies construidas en balcones y terrazas, computarán al 50%

-ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES:

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (PB+2), con un máximo de 11 m.

-FRENTE MÍNIMO DE FACHADA: 20 metros.

-LONGITUD MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES: 50 metros.

Artículo 71. Condiciones de uso.

-Usos admitidos: El uso predominante es el INDUSTRIAL.

-Usos Compatibles: El TERCARIO, con todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, administrativo, recreativo, y deportivo, aparcamientos y similares, con la excepción de los recogidos en la agrupación 66 del anexo I del nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con las mismas condiciones que el uso principal. Se contabilizará, a efectos de reservas de aparcamiento lo previsto en el Reglamento.

-Usos Prohibidos: Todos los usos RESIDENCIALES y los que no puedan englobarse en los usos admitidos y compatibles.

Artículo 72. Condiciones estéticas.

-Cerramientos de parcela: Los cerramientos de parcela dispuestos a calles y a espacios públicos, tendrán un cuerpo bajo macizo de al menos 50 cm, con un máximo de 1.20 m, pudiendo alcanzar con elementos ligeros 2.00 m.

Los interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 2.00 m. pudiendo ser macizos.

Artículo 73. Aparcamientos y accesos.

De acuerdo con el Reglamento, al no poder cumplir con la condición de aparcamientos mínimos en redes viarias, se deberá prever una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 96,54 m² o fracción de edificabilidad industrial según el artículo 210 del Reglamento. En el caso de que el uso sea el terciario, se aplicará lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento.

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generados por la actividad interior.

La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior.

Se permitirá la maniobrabilidad del servicio de bomberos en el interior de las parcelas.

Artículo 74. Estudios de detalle.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán definir nuevos viales de carácter privado pero con acceso libre a servicios públicos (policía, bomberos, empresas suministradoras de servicios urbanos, etc) en el interior de las manzanas.

Artículo 75. Disposición transitoria.

Los edificios existentes que resulten afectados por las nuevas alineaciones, independientemente de la calificación legal que les corresponda, podrán permanecer hasta que sea imprescindible su demolición, si así se acuerda con la propiedad y se recoge en el proyecto de reparcelación.

2. b) PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 0-1.- Plano de Calificación. Escala E = 1:1.500
- 0-2.- Plano de Ordenación. Escala E = 1:1.500
- 0-3.- Plano de alineaciones y rasantes de los viales. Escala E = 1:1.500
- 0-4.- Esquema de red de saneamiento. Escala E = 1:1.500
- 0-5.- Esquema de red de agua potable. Escala E = 1:1.500
- 0-6.- Esquema de red de pluviales. Escala E = 1:1.500
- 0-7.- Esquema de red telefónica. Escala E = 1:1.500
- 0-8.- Esquema de red de media tensión. Escala E = 1:1.500
- 0-9.- Esquema de red de baja tensión. Escala E = 1:1.500
- 0-10.- Esquema de alumbrado público. Escala E = 1:1.500
- 0-11.- Plano de secciones tipo de la red viaria. Escalas varias.
- 0-12.- Plano de secciones en viales colindantes con N332. Escala 1:250
- 0-13.- Propuesta de trazado alternativo de la vía pecuaria “colada de Oquins a la Llosa”.. Escala E = 1:1.500

2.c) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el ámbito del Sector no existen Bienes y/o Espacios Protegidos, con lo que se justifica que no es necesario.

Alicante, Marzo de 2015.

Por OFI 208, S.L.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Fdo. José F. Campello García.

PLANOS DE ORDENACIÓN