

SECTOR
“CIUDAD JARDÍN (RES-2)”

LOS MONTESINOS

TEXTO REFUNDIDO
“NORMAS URBANÍSTICAS”

DEL PLAN PARCIAL
“CIUDAD JARDÍN (RES-2)”

TERMINO MUNICIPAL DE LOS MONTESINOS
(ALICANTE)

MAYO, 2002

ÍNDICE

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS.

3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

- A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL.
- B.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- C.- DEFINICIONES.
- D.- EDIFICABILIDAD.
- E.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.
- F.- USOS GLOBALES ADMITIDOS.
- G.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.
- H.- ESTUDIOS DE DETALLE.
- I.- PARCELACIONES.
- J.- REPARCELACIONES.
- K.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- L.- APARCAMIENTOS.
- M.- RESIDUOS SÓLIDOS.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1.- Z.R.- Zona Residencial.
- 4.2.- T.B.E.- Zona Terciaria.
- 4.3.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público. Deportivo recreativo (RD)
- 4.4.- SJL y P JL.- Zonas Verdes de Red Primaria y Red Secundaria y áreas de juego.
- 4.5.- PRV-AV y SRV-AV.- Zona Viaria y de Aparcamientos.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a todas las Actuaciones Urbanísticas y de Edificación, tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en los terrenos comprendidos en el Sector Plan Parcial *CIUDAD JARDÍN (RES-2)* del Planeamiento de Los Montesinos, de cuya Ordenación, este documento forma parte.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS.

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se dividen en las siguientes zonas:

RuBA.-	Zona Residencial Unitario Bloque Adosado.
RuBE.-	Zona Residencial Unitario Bloque Exento.
RmBE.-	Zona Residencial Múltiple Bloque Exento.
T.B.E.-	Zona Terciaria.
E.Q.-ID	Zona Equipamientos. Infraestructuras
E.Q.-RD	Zona Equipamientos. Recreativo-Deportivo
S.J.L.-	Zonas Verdes y Áreas de Juego Red Secundaria.
P.J.L.-	Zonas Verdes Red Primaria.
P. RV-AV	Red Primaria Viaria.
S. RV-AV	Red Secundaria Viaria.

3.-CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Los Montesinos.

B.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran, exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en las Normas Subsidiarias y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del Plan Parcial “CIUDAD JARDÍN (RES-2)”.

C.- DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de las Ordenanzas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Los Montesinos. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante y a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima admisible será de **0,35** m² por cada m² de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de Plan Parcial con ordenación pormenorizada, los cuales se transcriben a continuación:

7

Nº PARCELA	TIPO EDIFICACIÓN	SUPERF.	EDIFICAB.	Nº VIVIEN.	INDICE EDIFICAB.	SUP.MEDIA Parc/viv.	EDIF. MEDIA Vivienda
0	R. PRIMARIA DEPÓSITO	2.663	---	---	---	---	---
1	PJL ZONA VERDE	5.000	---	---	---	---	---
2	ZONA RESIDENCIAL	8.907	4.553	41	0,511	217,24	111,05
3	ZONA RESIDENCIAL	10.920	5.582	50	0,511	218,40	111,64
4	ZONA RESIDENCIAL	15.356	7.849	70	0,511	219,37	112,13
5	ZONA RESIDENCIAL	20.367	10.410	94	0,511	216,67	110,74
6	ZONA VERDE - SJL	5.888	---	---	---	---	---
7	ZONA EQUIPAMIENOS-RD	4.569	---	---	---	---	---
8	ZONA RESIDENCIAL	10.492	5.533	48	0,527	218,58	115,27
9	ZONA VERDE - SJL	11.585	---	---	---	---	---
10	ZONA RESIDENCIAL	5.171	2.576	22	0,498	235,05	117,09
11	ZONA RESIDENCIAL	18.861	9.947	85	0,527	221,89	117,02
12	ZONA Terciaria	2.996	1.531		0,511		
13	ZONA RESIDENCIAL	4.569	2.335	21	0,511	217,57	111,19
14	ZONA RESIDENCIAL	14.442	7.194	62	0,498	232,94	116,03
SUMAS		141.786	57.510	493			
SUPERFICIE VIALES		30.191					
ZONA VIARIA RED PRIMARIA		20.318					
SUMA TOTAL		192.295					

E.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad, computada en m² de techo sobre m² de suelo, se medirá como la suma de toda la superficie de techo proyectada (o "forjados") con la siguiente deducción:

- 1.- Los sótanos y semisótanos que no excedan en ningún punto de 1,00 m. sobre la rasante del terreno natural o, en su caso, de la acera.
- 2.- Las partes de las plantas bajas no cerradas.

F.- USOS GLOBALES ADMITIDOS.

Como **uso global** se admiten todos los usos residenciales, tanto en vivienda como en alojamiento temporal, además de los aparcamientos correspondientes.

En compatibilidad con el uso global se admiten :

1. Los usos comerciales en planta baja, con una asignación de edificabilidad del 3 % de la totalidad del Plan Parcial, habiéndose asignado en el presente Plan Parcial 1.531 m² de índice de techo, cantidad ligeramente inferior al mencionado 3 %. También se admitirán los comerciales en edificio específico.
2. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico o en planta baja, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda.
3. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos, excepto los artesanales.
4. El uso hostelero y sanitario, cumpliendo las condiciones:
 - La parcela mínima será de 1.500 m².
 - La ocupación máxima será del 50 %

G.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "CIUDAD JARDÍN (RES-2)", podrá ser:

1.- Residencial Unitario Bloque Exento (RuBE). Viviendas Aisladas simple o elemental.

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos de 3,00 m. a linderos y viales.
- La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 40 %.
- La altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7,00 m.).
- El máximo ángulo de los planos de cubierta con un plano horizontal será de 45° sexagesimales.

2.- Residencial Unitario Bloque Adosado (RuBA). Viviendas Unifamiliares Adosadas.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre.

- Parcela mínima de 1.000 m².
- Retranqueos de 3,00 m. a linderos y viales.
- La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 50 %.
- La altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7,00 m.).
- El máximo ángulo de los planos de cubierta con un plano horizontal será de 45° sexagesimales.

3.- Residencial Múltiple Bloque Exento (RmBE). Edificación Abierta, Viviendas Aisladas Pareadas.

Pueden realizarse en conjuntos de agrupación libre, adosadas o no entre ellas.

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos de 3,00 m. a linderos y viales.
- La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 50 %.
- La altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7,00 m.).

4.- Edificio Terciario (TBE):

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos a linderos y viales de 4,00 m.
- Altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7.00 m.).

5.- Edificio de uso hotelero o sanitario.

- Parcela mínima de 1.500 m².
- Retranqueos de 6,00 m. a linderos y viales.
- La altura máxima será de 2 plantas, PB+1 (7.00 m.).

En todas las tipologías edificatorias debe reservarse en el interior de parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de edificación.

H.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Deberán desarrollarse en todo el ámbito de las manzanas edificables que superen los 10.000 m² de superficie del Plan Parcial Estudios de Detalle con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras en cada una de ellas, con las finalidades previstas en el *Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*. Para control por el Ayuntamiento del diseño definitivo de la implantación de las viviendas en cada una de las manzanas.

I.- PARCELACIONES.

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la *Ley del Suelo* y sus *Reglamentos*, ajustándose a lo dispuesto en la L.R.A.U.

J.- REPARCELACIONES.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 68 de la *L.R.A.U.*, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 68, 69, 70 y 71 de la *L.R.A.U.* y concordantes.

K.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente Plan Parcial "CIUDAD JARDÍN (RES-2)", se ajustarán a lo dispuesto por los *Artículos 34 y 53* de la *L.R.A.U.* y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento.

L.- APARCAMIENTOS.

En el interior de todas las parcelas del Plan Parcial, destinadas a la edificación residencial, se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza por cada diez viviendas edificadas en una misma manzana.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, tras haber dejado libres las vías de circulación, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 400 plazas, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas residenciales que asciende a 541 unidades, y en el interior de la parcela terciaria que asciende 61 unidades, más 20 unidades en el exterior destinadas a minusválidos, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a esta actuación urbanística que asciende a 1.022 unid., número muy superior al correspondiente a 1 unidad por cada vivienda o cada 100 m² de edificación,

según los arts. 11 y 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

APARCAMIENTOS EN EL SECTOR RES-2:

1.- EN EL INTERIOR DE MANZANA:

MANZANA	Nº VIVIENDAS	Nº APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE MANZANA
USO RESIDENCIAL		
2	41	41 + 4
3	50	50 + 5
4	70	70 + 7
5	94	94 + 9
8	48	48 + 5
10	22	22 + 2
11	85	85 + 8
13	21	21 + 2
14	62	62 + 6
TOTAL	493	493 +48
USO TERCIARIO		
MANZANA	EDIFICABILIDAD	Nº APARCAMIENTOS
12	1.531	61
TOTAL	1.531	61

2.- TOTALES:

- EN RED VIARIA	400 Ud.
- PARA MINUSVÁLIDOS	20 Ud.
TOTAL VIARIO	420 Ud.
- EN INTERIOR DE MANZANA RESIDENCIAL	541 Ud.
- EN INTERIOR DE MANZANA TERCIARIA	61 Ud.
TOTAL SECTOR	1.022 Ud.

M.- RESIDUOS SÓLIDOS.

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

En materia de Residuos Sólidos Urbanos, se estará a lo dispuesto en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (Decreto 317/97, de 24 de diciembre, de la Generalitat Valenciana).

RECOGIDA Y TRANSPORTE DE RESIDUOS

Residuos Sólidos Urbanos.

- Los residuos sólidos que se presenten para su recogida por los servicios municipales, estarán siempre depositados en los contenedores que a tal fin, hayan sido dispuestos por estos servicios. En aquellas zonas que por su baja densidad, no dispongan de contenedores municipales, los residuos se presentarán en contenedores propiedad de los productores de los residuos.
- Los residuos se depositarán en bolsas de plástico, papel o materiales similares que eviten el contacto directo del residuo con las paredes y fondo de los contenedores.
- Los contenedores serán del tipo cubierto y estarán contruidos de materiales no absorbentes, a prueba de fugas, durables y fácilmente lavables. Estarán diseñados de modo que en su manipulación los empleados del servicio de recogida no tengan que entrar en contacto directo con los residuos.
- En cada localización se dispondrán los contenedores necesarios, y con el volumen adecuado, para poder almacenar todos los residuos generados por esa unidad de servicio entre dos recogidas.
- El sistema de recogida de residuos sólidos se realizará a tres niveles: Acera, Area de Aportación y Ecoparque.
- Salvo en aquellas poblaciones donde el Plan especifique lo contrario, a nivel de acera se dispondrá de un grupo de dos contenedores por

cada 75 habitantes, aproximadamente. El primer contenedor estará destinado al depósito exclusivo de los residuos orgánicos. El segundo contenedor estará destinado al depósito del resto de los residuos, a excepción de los residuos que deberán ser depositados en las Areas de Aportación, los residuos tóxicos o peligrosos, y los residuos voluminosos.- Los contenedores serán de diseño, tamaño y color distintos, incorporarán indicaciones gráficas y textuales de los residuos que pueden o no pueden admitir. Además estarán diseñados de modo que durante la operación de carga en el camión se evite todo riesgo de derrame o pérdida.

- Las Areas de Aportación, que se dispondrán con una densidad media aproximada de un Area por cada 600 habitantes, contarán cada una de tres contenedores de color distinto. El primer contenedor recibirá exclusivamente recipientes de vidrio, el segundo de papel y cartón y el tercero de envases y residuos de envases, excepto los de vidrio y cartón. Los contenedores incorporarán indicaciones gráficas y textuales de los residuos que pueden o no pueden admitir.
- Las oficinas u otras unidades de servicios administrativos que cuenten con una plantilla superior a 100 trabajadores, desarrollarán programas específicos de recogida selectiva de papel.
- Los establecimientos comerciales que generen más de 10 toneladas mensuales de residuos de cartón corrugado desarrollarán programas específicos de recogida selectiva de este material.
- Los edificios que cuenten con más de un 10% de su superficie útil para uso de oficina, comercial, industrial, talleres o almacenamiento, deberán contar con servicios que permitan una recogida selectiva de los distintos tipos de residuos que se generen (papel-cartón, vidrio, envases o materia orgánica).

- Los productores de residuos que a continuación se citan serán responsables de transportarlos y depositarlos en los "Ecoparques": papel, cartón, tetrabricks, vidrio, PVC, otros plásticos, productos metálicos voluminosos (electrodomésticos, somieres,..), tubos fluorescentes, escombros hasta un máximo de 50 kg. por entrega y día, aceites de cocina, frigoríficos, madera, aceites usados de cárter, baterías de automóviles, pilas, medicamentos sólidos, aerosoles, radiografías.
- Los residuos inertes procedentes de la construcción y demolición de edificaciones, así como de obras de reforma de las mismas (residuos de materiales de construcción, maderas, gomas, cartonajes y plásticos), serán transportados y depositados por sus productores en los vertederos de residuos inertes dispuestos a tal fin. Cuando la cantidad unitaria a entregar por día sea inferior a 50 kg., podrán ser también depositados en los Ecoparques.
- Los Ayuntamientos arbitrarán los mecanismos necesarios para asegurar que todos los residuos inertes procedentes de la construcción y demolición de edificaciones generados en su ámbito territorial son eliminados de acuerdo con los procedimientos previstos. A tal fin las ordenanzas municipales incluirán las determinaciones oportunas que permitan garantizar que en la documentación de las licencias de obras y cédulas de habitabilidad se incluya un certificado de vertido controlado de residuos inertes. La cédula de habitabilidad o la licencia de actividad no se concederán hasta que el promotor de la construcción no presente certificación de haber depositado los residuos inertes producidos en una instalación autorizada, debiendo especificarse el volumen depositado.

- En los viales de nueva construcción se reservará espacio para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva según el modelo propuesto en el Plan.
- Se establecerá un sistema separado para la recogida de pilas y pilas-botón. Preferentemente se arbitrará mediante un sistema de retorno (sin depósito económico previo), al vendedor. Las entidades gestoras de los residuos arbitrarán los mecanismos necesarios para la recogida y tratamiento de estos residuos especiales.
- Los vehículos utilizados en la recogida y transporte de los residuos sólidos tendrán la caja cerrada, o en su defecto, deberán disponer de un elemento de cubrición adecuado que evite el escape o derrame de residuos durante la operación de transporte. A ser posible, incorporarán un mecanismo de compactación.
- Los residuos depositados en la acera y Areas de Aportación serán recogidos con la frecuencia necesaria para impedir la propagación o atracción de vectores o la producción de molestias al vecindario (olores, aspectos estéticos, etc.). En cada caso, los servicios de recogida adoptarán la frecuencia mínima compatible con las condiciones de salud y evitación de molestias, con objeto de minimizar los costes de recogida, el consumo de combustible y la contaminación atmosférica.

Residuos Sólidos Industriales.

- Se entiende por gestión, La recogida, el almacenamiento, el transporte el tratamiento, la valorización y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas operaciones y la de los vertederos i almacenamientos definitivos una vez completados.
- Gestor el titular autorizado para realizar cualquiera de las actividades que componen la gestión de los residuos, sea o no el productor de los mismos, siempre que no implique exclusivamente la recogida y transporte o el transporte de los mismos.

VERTEDEROS CONTROLADOS

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, regula la normativa en cuanto a localización, Diseño, Operación, Control de la contaminación de las aguas subterráneas y Clausura, de los residuos producidos ya sean urbanos o industriales, por lo que la presente Homologación de NN.SS., y en concreto este artículo de vertederos controlados quedan regulados por dicha normativa concretamente en el artículo 10.6 y 10.7.

4- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Z.R.Zona Residencial

R.1.- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- Unitaria Bloque Exento. (RuBE)
- Unitaria Bloque Adosado. (RuBA)
- Multifamiliar Bloque Exento. (RmBE)

Tipologías edificatorias que se concretan en las siguientes:

a.- Vivienda aislada simple o elemental.- Vivienda unifamiliar aislada que ocupa una parcela independiente con cuatro fachadas retranqueadas de sus lindes de parcela y recayente a vial público o zona comunitaria recayente a vial público. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad unitario.

b.- Viviendas unifamiliares adosadas.- Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque adosado, uso global residencial en su modalidad de unitario.

c.- Viviendas Aisladas Pareadas.- Asociación de dos módulos elementales adosados formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa. Tipología edificatoria de bloque exento, uso global residencial en su modalidad de múltiple.

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo de su aparcamiento.

R.2.- PARCELA MÍNIMA.

Para RuBE y RmBE será de 400 m².

Para RuBA será de 1.000 m².

R.3.- EDIFICABILIDAD.

La superficie total edificable para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

R.4.- RETRANQUEOS.

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a linderos y viales.

R.5.- MÁXIMA OCUPACIÓN.

La edificación ocupará como máximo un 40 % de la superficie de la parcela para las edificaciones en la tipología RuBE. Y un 50 % para la tipología RmBE y RuBA.

R.6.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura de coronación de 7,00 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

R.7.- SÓTANOS

Se permite la construcción de sótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2,20 m.

R.8.- VOLADIZOS.

Se permiten balcones y demás voladizos, hasta un máximo de 1,20 m. sobre la línea de retranqueos de 4 m., a una altura mínima de 3,60 m. desde el nivel del terreno.

R.9.- USOS.

Los señalados en el apartado F de las Condiciones Generales.

R.10.- APARCAMIENTO.

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

4.2.- T.B.E.- Zona Terciaria.

T.1.- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Viviendas para la custodia de las instalaciones.
- c.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.
- d.- Edificio de Oficinas.

T.2.- PARCELA MÍNIMA.

Será de 400 m².

T.3.- EDIFICABILIDAD.

La superficie total edificable, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

T.4.- RETRANQUEOS

4 m. a linderos y viales.

T.5.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Igual que R.6.

T.6.- SÓTANOS

Igual que R.7

T.7.- VOLADIZOS.

Igual que R.8.

T.8.- Usos.

Los señalados en el apartado F de las Condiciones Generales.

T.9.- APARCAMIENTO.

En el Proyecto de cada conjunto de edificación terciaria, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de edificación, tal y como establece el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

4.3.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público. Deportivo Recreativo (RD) y Dotacional Público Infraestructura-servicio urbano (ID)

E.1.- TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES.

Zona destinada a la tipología indicada por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana como Deportivo Recreativo (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Las NN.SS. de Los Montesinos prevé en el Sector una Zona Dotacional de Red Primaria destinada a depósito de agua potable, denominada I-2, como Red Primaria adscrita al sector objeto de este Plan Parcial, con una superficie según dichas normas de 1.850 m² más una ampliación de 813 m², lo que nos da un total para el nuevo depósito de 2.663 m².

No obstante, queda a la discrecionalidad del Ayuntamiento de Los Montesinos el uso de la zona de equipamientos, según las necesidades del municipio, pudiendo cambiar la tipología dentro de las indicadas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las condiciones de retranqueos, alturas, sótanos y voladizos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores.

E.2.- EDIFICABILIDAD.

Su índice de techo es libre a discreción de la Corporación de Los Montesinos.

E.3.- RETRANQUEOS.

5 m. a linderos y viales.

E.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

2 plantas 7.00 m.

E.5.- APARCAMIENTOS.

En el Proyecto de cada conjunto de edificación dotacional, se preverá una plaza de aparcamiento sobre parcela por cada 100 m² de edificación.

4.4.- S.J.L. y P.J.L., Zonas Verdes de red primaria y red secundaria y Áreas de Juego.

TIPOLOGÍA DE LA ZONA

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, almacén de elementos de jardinería, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1 % sobre la superficie de la parcela limitando la altura máxima a una planta con altura máxima de 4 m.

Usos

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de Transformación, esparcimiento, ocio, aseos, almacén de jardinería, etc.

MÁXIMA OCUPACIÓN

La edificación (quioscos, aseos, cabinas telefónicas, etc.) ocupará como máximo el 1 % de la superficie de la parcela.

TIPOLOGÍA DE LA ZONA.

Zona destinada a viario y aparcamientos del Plan Parcial, que serán ejecutados y urbanizados de acuerdo con el Proyecto de Urbanización.

5.-CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Normas Urbanísticas, de iguales características a las ya aprobadas para el colindante Sector “*Ciudad Jardín (Res-2)*” y del que este Plan Parcial supone su “AMPLIACIÓN”, con la salvedad de, la que no se especifique en este documento, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales de las NN.SS. de Los Montesinos y/o, en su caso, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante.

EN LOS MONTESINOS, MAYO DE 2002

Fdo: Teresa Barceló López

ARQUITECTO

Fdo: Tomás Conejero Guillén

INGENIERO TCO. O.PÚBLICAS

FICHA DE PLANEAMIENTO.

PLAN PARCIAL “CIUDAD JARDÍN (RES-2)”

SUPERFICIE BRUTA TOTAL:	192.295 m ² s
Superficie Red Primaria:	27.981 m ² s
SUPERFICIE APROVECHAMIENTO:	164.314 m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (I.E.B.):	0,35 m ² t/m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE:	57.510 m ²
I.E.R.:	0,3407 m ² t/m ² s
E.R.:	55.979 m ² t
I.E.T.:	0,0093 m ² t/m ² s
E.T.:	1.531 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,2990 m ² /m ²
DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS:	30 viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	493 unid.
Nº VIVIENDAS ASIGNADAS:	493 unid.
ALTURA MÁXIMA:	7 m. (PB+1)
USO FUNDAMENTAL:	Residencial (RmBA, RuBE y RmBE)
USO COMPATIBLE:	Terciario y otros usos compatibles con el fundamental
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial
DIVISIÓN POLIGONAL:	3 Unidades de Ejecución.
GESTIÓN:	P.A.I. Iniciativa particular.
APROVECHAMIENTO PÚBLICO:	10 % del aprovechamiento tipo del Sector.
APROVECHAMIENTO PRIVADO:	90 % del aprovechamiento tipo del Sector.
CARGAS:	Redacción del P.A.I., urbanización completa del Sector y conexiones externas al Sector.

FICHA DE GESTIÓN.

El sistema de actuación para la gestión y urbanización de este Sector es el previsto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, sección séptima art. 29 a 32 y concordantes y el Reglamento que desarrolla la misma, es decir, la redacción de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, que junto al Plan Parcial incluya la Reparcelación del Sector y Proyecto de Urbanización del mismo, Programa de iniciativa particular para ser declarados mediante el mismo, Urbanizadores a los Promotores del Plan Parcial.

En el desarrollo del P.A.I. se realizarán las siguientes conexiones:

A) CONEXIÓN VIARIA.

El viario del Sector se ha adaptado, para la circulación, a la topografía del terreno. Se ejecutará el tramo de Red Primaria Viaria que constituye el límite sur y este del sector, así como las glorietas proyectadas que con el tramo de red viaria primaria que las une, conforma el acceso principal a este Sector y lo comunica con el núcleo urbano a través de la carretera CV-945 Orihuela – Los Montesinos.

B) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro de agua potable se realizará desde el depósito municipal situado en la actualidad en la parcela de red primaria reservada y ampliada en la presente ordenación. La capacidad de las instalaciones referidas será la necesaria para el abastecimiento de este sector debiendo contribuir a su ampliación en proporción al número de viviendas. Los recursos hídricos son suficientes para el abastecimiento al Sector, tal y como manifiesta la Mancomunidad de Canales del Taibilla en su

certificado, puesto que el Sector ha sido considerado con su ampliación tanto de superficie, como de viviendas y habitantes.

La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

C) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

El Sector conectará con la red de media tensión que discurre en las inmediaciones del Sector, e implantación de las redes eléctricas, así como los centros de transformación necesarios para asegurar este abastecimiento en la Urbanización.

D) RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento del Sector acometerá al colector general de la red municipal a la altura del Polideportivo Municipal, y a través de los colectores generales conectará con la EDAR municipal del Ayuntamiento de Los Montesinos. Está prevista la conexión de la red de esta EDAR con la red de saneamiento de Torrevieja, mediante la ejecución del Proyecto ya redactado por encargo de la Excma. Diputación de Alicante, como Tco. Redactor D. Tomás Conejero Guillén, y como Tco. Director del Proyecto D. Rafael Pérez Ochoa (PROAGUAS COSTA BLANCA), dicho proyecto contempla la solución apuntada por la *"Entitat de Sanejament de la*

Generalitat Valenciana”, es decir las aguas hasta el Alcantarillado de Torrevieja, tratándolas en las instalaciones de este municipio.

En el Expediente de Homologación se acompañan justificaciones y todos los certificados emitidos por los organismos y administraciones competentes, que justifican la afección y formas de obtención de los terrenos por los que discurren dichas redes. Los costos de urbanización para la financiación y ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión; estación de bombeo, colectores hasta conexión con la red de saneamiento de Torrevieja, obras incluidas en el “*Proyecto de las Aguas Residuales de Los Montesinos a la Red de saneamiento de Torrevieja*” serán asumidos por la entidad pública Proaguas Costa Blanca, dependiente de Excm. Diputación de Alicante, y por el propio Excmo. Ayuntamiento de Los Montesinos, el cual repercutirá los costos a su cargo entre los sectores residenciales en desarrollo, RES-1, RES-2 y LOMAS DE LAS LAGUNAS, en porcentajes convenidos y aprobados por el Ayuntamiento y dichos sectores en los respectivos Convenios Urbanísticos suscritos.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0’5 y 3’00 m/sg;
- Sección mínima 0’30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150’00 m.

E) RED DE TELEFONÍA.

El Proyecto de Urbanización define las características y trazado de la red telefónica, realizándose toda la preinstalación con proyecto aprobado por la compañía suministradora, que posteriormente instalará el cableado.

En el Proyecto de Urbanización que conforme el P.A.I. del sector se detallarán y valorarán los distintos servicios de urbanización.

➤ **DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:**

El Sector se desarrollará a través de tres Unidades de Ejecución, delimitadas en el plano correspondiente, y que se consideran perfectamente viables de manera inmediata dada la voluntad de los propietarios de reparcelar voluntariamente el Sector.

➤ **ÁREA DE REPARTO:**

El Área de reparto del Sector RES-2 coincide con la superficie bruta del Sector, **S_A: 192.295 m².**

Superficie computable del Sector:

- Red Primaria Viaria y de Espacios libres: 27.981 m²

$$S_C = S_A - S_B = 192.295 \text{ m}^2 - 27.981 \text{ m}^2 = 164.314 \text{ m}^2$$

➤ **APROVECHAMIENTO TIPO:**

El Aprovechamiento Tipo del Sector es de:

Aprovechamiento objetivo:

$$A_O = 164.314 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 57.510 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento Tipo :

$$A_T = \frac{A_O}{S_A} = \frac{57.510 \text{ m}^2}{192.295 \text{ m}^2} = 0,2990 \text{ m}^2/\text{m}^2$$