

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

El presente documento contiene de forma resumida las condiciones de planeamiento, en su caso, y gestión o programación de todas las actuaciones previstas por el Plan General a desarrollar a través de unidades de ejecución, ya sea por su delimitación en el propio Plan, por estar en ejecución o por su delimitación en el planeamiento de desarrollo.

Se plantea en primer lugar, a modo de reglas generales, una serie de condiciones o definiciones que son de aplicación a la totalidad de las actuaciones. A continuación se recogen las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones previstas, en los siguientes grupos:

- a) Sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada;
- b) Unidades de Ejecución en suelo urbanizable pormenorizado;
- c) Unidades de Ejecución en desarrollo, según PGOU, con Programa o instrumentos aplicable vigente; y
- d) Unidades de Ejecución de ámbitos de suelo urbano.

1.- Fichas particulares de planeamiento.

1.- Cada una de las unidades del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y cada sector del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente incluida en el presente documento con carácter normativo.

2.- Su edificación estará regulada por alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas y deberá ajustarse a todo lo que se dispone en las Normas urbanísticas.

3.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha será entendida como modificación del Plan General, salvo las variaciones en las superficies que admitirán los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo y lo considerado como determinaciones de ordenación pormenorizada.

4.- Las fichas versan sobre las cuestiones y las circunstancias urbanísticas de cada ámbito parcial. Los contenidos de planeamiento de cada ficha hacen referencia, según esté establecida o no la ordenación pormenorizada, a algunos de los aspectos siguientes:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

- Ámbito y clase de suelo.
- Objetivos de la ordenación urbanística y función del sector en el conjunto de la ciudad.
- Objetivos a considerar y determinaciones que debe resolver el Plan Parcial.
- Zonas de ordenación urbanística
- Densidad y nº máx. de viviendas.
- Edificabilidad Bruta máxima.
- Red primaria (computable o no) y secundaria adscrita al sector: distinguiendo viario, zonas verdes y dotaciones.
- Aprovechamiento tipo del sector o unidad.

- Cesiones mínimas de suelo público para dotaciones, viario y zonas verdes (Para casos de modificación de la ordenación pormenorizada).

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Superficie del sector.
- Uso predominante y usos admisibles.
- Tipologías.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento.

En cualquier caso, todos aquellos contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que no estén expresamente recogidos como Ordenación Estructural tendrán la condición de Ordenación Pormenorizada.

2.-Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

1.- Para cada unidad de ejecución este Plan establece las condiciones de conexión que tienen que cumplirse, para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo imprescindible es que se cumplan.

2.- Con carácter general y para los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en la correspondiente ficha de gestión de cada sector, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la unidad y las redes de infraestructura viaria y de alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos y casos:

A) En actuaciones colindantes al casco urbano consolidado será suficiente y necesario que la actuación que se pretenda garantice una urbanización con características análogas a las redes de servicio consolidadas y que sea posible su conexión e integración con las redes y viario estructurante.

B) Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, o aún siendo colindante existe saturación de alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el viario de la red primaria, además de las que se establezcan en la correspondiente ficha de cada sector, todo ello con cargo al programa presentado, sin perjuicio de girar las cuotas que correspondan a los afectados.

3.-Fichas de gestión o programación.

Junto a las fichas de planeamiento, se acompañan también en este documento las denominadas fichas de gestión, que fijan en forma resumida las condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Se establecen dichas condiciones, para todas y cada una de las unidades de ejecución y sectores planeamiento parcial, de forma independiente, dependiendo la definición de las

circunstancias de cada ámbito parcial. Los contenidos de cada ficha hacen referencia a los aspectos siguientes:

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.
- Unidades de Ejecución: definidas o a determinar en el P.P. Posible subdivisión y condiciones, Ratio de Zona Verde en la subdivisión.
- Condiciones de conexión e integración de las Unidades de Ejecución y otras condiciones.
- Condiciones y calidad de la Urbanización: suministro de servicios, viario, alcantarillado, depuración, etc. (sin perjuicio de lo que finalmente determinen las entidades responsables de la gestión del suministro del agua y del saneamiento).
- Administraciones Públicas no municipales afectadas en el desarrollo, en su caso.

4.-CUESTIONES DE APLICACIÓN GENERAL

4.1.-Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal.

Todos los sectores de planeamiento de desarrollo del Plan General que sean colindantes con las carreteras de ámbito supramunicipal integrarán la zona de protección y afección dentro de la red de dotaciones del Plan, debiendo ser cedida con cargo a la urbanización de cada Plan Parcial afectado.

Con carácter expreso, todos los sectores afectados por el Proyecto de Desdoblamiento de la Vía Parque respetarán en su programación íntegramente la cesión prevista por el citado Proyecto.

4.2.-Limitación de número de viviendas.

A los efectos de este Plan General se debe entender ahora y en el futuro que cuando se fija un número máximo de viviendas se está refiriendo a unidades residenciales, con independencia de que se trate de estudio, apartamento, chalet o vivienda. A efectos de cómputo de número máximo de viviendas no cabe distinción alguna en función del tipo de edificación, todos contabilizan por unidades. El hecho de edificar viviendas más pequeñas (apartamento, estudio, etc.) no permitirá realizar un mayor número de las unidades de viviendas asignadas.

4.3.- Redes.

- Todas las conducciones serán subterráneas, incluidas las extensiones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o procederse a su canalización subterránea. El reintegro de los costes de extensión de redes será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

Cuando las fichas prevean la participación de distintas áreas en los costes que genere la implantación de nuevos servicios o conexiones, el reparto se hará en función de lo que estipule la ordenanza reguladora de cánon de urbanización.

4.4.-Fomento del uso hotelero.

Para el fomento de establecimientos hoteleros, se estará a lo que determine Turismo.

4.5.-Dotación mínima de agua.

Para todas las actuaciones se fija un dotación de agua mínima de 250 litros por habitante y día. **TODOS LOS SECTORES DEBERÁN ACREDITAR LA DISPONIBILIDAD DE AGUA ANTES DEL MOMENTO DE PROGRAMACIÓN DEL SUELO.**

4.6.- Residuos.

La eliminación de los residuos sólidos se efectuará en todo caso a vertedero autorizado, siendo efectuada la recogida por los Servicios Municipales.

Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos, (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

4.7.-% mínimo de usos en sectores de suelo urbanizable.

Con carácter general, se establecen los siguientes porcentajes mínimos de implantación del uso predominante:

*Sectores residenciales: El % mínimo de uso residencial será del 75%.

*Sector industrial: El % mínimo de uso industrial será del 60%.

*Sector terciario: El % mínimo de uso terciario será del 80%.

Estos valores serán de aplicación como norma general y cuando en las fichas de planeamiento y gestión no se indiquen otros porcentajes. En el caso que en las fichas citadas figuren porcentajes diferentes prevalecerán éstos, frente a los generales.

4.8.-Previsión de Aparcamientos: Según establece la establecida en el Art. 10.1 del Anexo al R.P.C.V..

4.9- Protección del Monte Público. Todos los Sectores Urbanos y urbanizables que lindan con Monte Público, dispondrán en dicho linde de suelo de uso público, ya sea dotacional o un vial (para tráfico rodado o peatonal) de al menos 12 metros de ancho, como protección estableciéndose una línea límite de edificación de 25 metros desde el límite del Monte Público.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la citada línea de edificación, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

4.10- Medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental

Todos los sectores deberán cumplir en su desarrollo las medidas correctoras generales del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, que se reproducen a continuación. Las medidas correctoras específicas de los Sectores que haya previsto el citado Estudio se reproducen en la Ficha de Planeamiento y Gestión de cada uno de ellos.

1.- Antes de ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, y especialmente en el caso de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, se deberá justificar una dotación suficiente de agua potable.

2.- Cualquier desarrollo urbanístico deberá justificar, antes de su desarrollo, la capacidad de depuración de las instalaciones existentes o de las previstas de los nuevos caudales de aguas residuales que se generarán..

3.- Los desarrollos urbanísticos que se ejecuten junto a zonas de Monte Público, aparte de otras medidas correctoras específicas que se establezcan, deberán localizar un vial, de carácter peatonal, que actúe como barrera protectora para la minimización de posible riesgo de propagación de incendios en ambas direcciones.

4.- En el caso de las áreas industriales deberán de realizarse estudios específicos tendentes a dotarlos de estaciones depuradoras de aguas residuales propias, dadas las específicas circunstancias de sus vertidos. Si no estimase conveniente la construcción de instalaciones específicas de depuración, se tendrá en cuenta la necesidad de realizar pretratamiento de las aguas residuales industriales. Además, todas las instalaciones que se ubiquen en ellas deberán contar con “arquetas de registro y control” que puedan permitir controles de inspección.

5.- Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán de ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

6.- Antes de acometer cualquier nuevo desarrollo urbanístico de los previstos en el nuevo Plan General se deberá haber acometido el acondicionamiento técnico y de gestión, así como la regularización administrativa y legal del vertedero municipal.

7.- Se instaurará progresivamente la recogida selectiva de basuras, para lo que se colocarán contenedores especiales para los diferentes tipos de desechos domésticos, así

como centros de recogida de productos reciclables (puntos verdes). Además, se promoverán sistemas de recogida individual (diseño de cocinas y galerías que permitan la ubicación de sistemas de separación de las basuras domésticas) y colectiva (subterráneos o neumáticos, por ejemplo) de carácter selectivo.

8.- *En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.*

9.- *Durante la ejecución de obras de urbanización se aplicarán obligatoriamente las siguientes medidas:*

**Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.*

**La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.*

**El suelo de buena calidad extraído en las obras se acopiará en un lugar establecido para ello, extendiéndose posteriormente en las zonas verdes y ajardinadas.*

**Los residuos de obras serán transportados al vertedero municipal controlado de inertes, debidamente legalizado.*

**Las plantas protegidas (elementos vegetales de interés) se transplantarán a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde puedan sobrevivir.*

**Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no se produzcan molestias para el bienestar y tranquilidad de la población.*

10.- *La tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio. No se podrán levantar cubiertas con pendientes superiores a los 35°. Y quedan terminantemente prohibidos los acabados en pizarra, fibro-cemento, zinc o cualquier otro material discordante con el medio. El mobiliario urbano con que se dote cada zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.*

11.- *En el alumbrado público se fomentará el uso de instalaciones de bajo consumo que propicien el ahorro energético.*

12.- *En el ajardinamiento urbano se utilizarán especies autóctonas, adaptadas a las condiciones del territorio (listado del Inventario Ambiental).*

13.- *En todos los suelos urbanizables, los individuos arbóreos de porte, en buen estado, serán preferentemente conservados en su lugar actual, integrándolos en la urbanización (bien espacios públicos, bien parcelas privadas), y cuando esto no sea posible, serán trasladados a las zonas verdes comunes.*

14.- *En el plazo máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor del Plan General, se redactarán y entrarán en vigor, los siguientes planes especiales:*

+Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio Arqueológico.

+Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio Paleontológico.

+Plan Especial de Protección y Conservación de los Elementos y Bienes de Interés Etnológico.

15.- *Cada dos años se actualizará el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

16.- *Se aplicará estrictamente la normativa (Ley 4/1998, de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano) sobre las zonas de elevado interés arqueológico-histórico, y será obligatorio la realización de prospecciones arqueológicas cuando se efectúen movimientos de tierras o implantación de nuevos usos en aquellas zonas*

susceptibles de ser hallados restos arqueológicos, especialmente en los yacimientos recogidos en este estudio de impacto ambiental, debiendo ir avalados los informes pertinentes por un arqueólogo.

17.- Junto a la entrada en vigor del Plan General, entrarán en vigor las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que acompañan al nuevo documento de planeamiento, de los siguientes aspectos: contaminación atmosférica, luminosa y paisajística, emisión de ruidos y vibraciones, protección de las aguas, recogida y gestión de R.S.U., tenencia de animales domésticos y gestión de zonas verdes.

18.- Se diseñarán, en coordinación y asesoramiento con los servicios de Protección Civil de la Generalitat Valenciana, un Plan Municipal de protección contra riesgo de avenidas e inundaciones, un Plan Municipal ante riesgo de terremotos y un Plan Municipal contra incendios forestales.

19.- Todos aquellos proyectos de infraestructuras básicas que se desarrollen en el futuro, y que aparecen contemplados de una u otra forma en este Plan General, deberán de contar en el momento de su actuación con los preceptivos Estudios de Impacto Ambiental. Todas aquellas actuaciones de ingeniería paisajística deberán contemplar el uso preceptivo de especies vegetales autóctonas (ver listado Inventario Ambiental), a fin de asegurar la correcta integración de las obras en el medio. En el caso de aquellas infraestructuras cuyo trazado se encuentre próximo a áreas de especial interés ecológico o espacios protegidos, se deberá exigir la presencia de pasos para la fauna silvestre. Además, será necesario tener en cuenta el posible efecto barrera de determinadas actuaciones sobre la circulación de las aguas de escorrentía.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZOE-1. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-3 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 04/05/90

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.3 y O-4.7.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 172.884 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 172.884 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No hay.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada EN EJECUCIÓN
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	26.970 m ² s.
Equipamiento:	20.800 m ² s. De los cuales :10.000 m ² de EGB, 1.800 m ² Guarderia; 5.400 m ² Deportivo y 3.600 m ² Social.
Zona verde:	17.288 m ² s.
Privado:	107.826 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Desarrollo y cumplimiento del PG/85.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión directa con la antigua carretera Rojasles-Guardamar.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: El Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **52 viv./ha. 900 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m²./m². sobre superficie computable.

Edificabilidad total =	103.730 m ² t.	Edificabilidad uso residencial =	90.239 m ² t.
Uso residencial:	106.026 m ² s	IEN residencial =	0,85 m ² t/m ² s.
Uso terciario:	1.800 m ² t.		
- ÁREA DE REPARTO: AR-1, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las del Plan Parcial.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: 1.386 plazas según el Plan Parcial. 900 plazas en el interior de las parcelas, 351 plazas adjunta a viario y 135 plazas en edificación complementaria.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Dos Unidades de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución.
 - b) Saneamiento: Cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución .
 - c) Depuración: Cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Aprobado definitivamente.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: Aprobado definitivamente.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZOE-2. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del Polígono 1 del SUP-5 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 04/05/90

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del Casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.7.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = Según Plan Parcial = 139.258 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 139.258 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: 0,00 m².
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevee.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada EN EJECUCIÓN.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Según Plan Parcial):

Viario:	54.540 m2s.
Equipamiento:	5.879 m2s.
Zona verde:	9.966 m2s.
Privado:	68.873 m2s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Completar e integrar la trama urbana. Oferta de terrenos para uso industrial ligero (talleres, almacenes, fomento de traslado de actividades calificadas existentes en el casco urbano, industrias de exposición, etc.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: No se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante.
- USO PREDOMINANTE: Industrial. Uso prohibido: Residencial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADO (INA).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: No es de aplicación.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,54 m²./m². sobre superficie computable.

Uso Industrial:	67.567 m2s. 67.567 m2t. (IE Industrial = 1,00 m2t/m2s).
Uso terciario:	1.306 m2s. 1.303 m2t. (IE Terciario = 1,20 m2t/m2s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-2., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0.54 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en el Plan Parcial.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Plan Parcial.
- APARCAMIENTOS: Lo previsto en el Plan Parcial.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN : Indirecta.

- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Totalmente ejecutada la conexión y red interna.
 - b) Saneamiento: Totalmente ejecutada la conexión (“Colector SUR”) y la red interna.
 - c) Depuración: Conexión ya ejecutada.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: En desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 07/03/92.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Aprobado definitivamente el 07/03/92.
- PROYECTO DE COMPENSACIÓN: Aprobado definitivamente el 18/12/92.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZOE-3. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-2 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 15/06/90

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sur del Casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.6
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 115.963 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 115.963 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: 0,00 m².
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada EN EJECUCIÓN.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	19.886 m ² s.
Equipamiento:	20.500 m ² s.
Zona verde:	15.750 m ² s.
Privado:	59.827 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Ampliar oferta de zona residencial en desarrollo del PG-85.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: No se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **65 viv./ha. 750 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m²./m². sobre superficie computable.
Edificabilidad total = 69.577 m²t.

Uso residencial:	IER = 0,561 m ² t/m ² s.
Uso terciario:	IET = 0,0129 m ² t/m ² s.
- ÁREA DE REPARTO: AR-3., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en el Plan Parcial.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Plan Parcial.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Plan Parcial.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN : Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Totalmente ejecutada la conexión y red interna.
 - b) Saneamiento: Totalmente ejecutada la conexión (“Colector SUR”) y la red interna.
 - c) Depuración: Conexión ya ejecutada.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: En desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 14/08/92.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Aprobado definitivamente el 14/08/92.
- PROYECTO DE COMPENSACIÓN: Aprobado definitivamente el 21/12/95.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZOE-4. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-6 del PG/85.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sur del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.5 y O-4.6.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 165.936 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 165.936 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No tiene.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada EN EJECUCIÓN.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	39.129 m ² s.
Equipamiento:	18.138 m ² s.
Zona verde:	16.594 m ² s.
Privado:	92.075 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Ampliar oferta de zona residencial en desarrollo del PG-85.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. En el proyecto básico de desdoblamiento de la CN-332 se prevé eliminar los accesos directos que son sustituidos por accesos desde glorietas a través de vías de servicio paralelas. Conecta también con la trama viaria colindante.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **52 viv./ha. 855 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,50 m²./m². sobre superficie computable.
- ÁREA DE REPARTO: AR-4., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en el Plan Parcial.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Plan Parcial.
- APARCAMIENTOS: Lo previsto en el Plan Parcial.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN : Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Totalmente ejecutada la conexión y red interna.
 - b) Saneamiento: Totalmente ejecutada la conexión (“Colector SUR”) y la red interna.
 - c) Depuración: Conexión ya ejecutada.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: En desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Aprobado definitivamente.
PROYECTO DE COMPENSACIÓN: Aprobado definitivamente el 30/12/88, y modificado con fecha 06/07/89.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-1. SE CORRESPONDE CON EL SUP-7 DEL VIGENTE PGOU Y CUENTA CON LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Norte del casco urbano, entre éste y nuevo cauce del Río Segura.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.7 y O-4.8
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 544.382 m²s una vez excluidos los terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino. Superficie total del sector = red primaria más área de reparto = 626.830 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 381.207 m².
 - Viario: 78.020 m².
 - Dotacional: 40.220 m².
 - Zona verde: 63.000 m².
 - Privado: 199.967 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Red Primaria del Sector: CAUCE DEL RIO (no computable): 245.623 m². Red Primaria viaria (computable): 44.010 m².
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo ampliación del Casco Urbano.
DETERMINACIONES DEL P.P.: Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Criterios para ubicación de dotaciones: La Zona verde se ubica en la zona central del Sector, en la que se apoyarán parte de los equipamientos. El resto de los equipamientos, se colocan en las parcelas situadas en la entrada al Sector. Conexión viaria en continuidad con el viario existente. Conexión principal de acceso a través de glorieta. Permite conexión con el Puerto.
CONDICIONANTES: Los derivados de encontrarse en zona potencialmente inundable.
 - USO PREDOMINANTE: Residencial (mínimo el 70%). Uso prohibido: El Industrial.
USOS ADMITIDOS: Terciario Hotelero, en edificio exclusivo. (Máximo 30%). Terciario A. Turísticos, en edificio exclusivo. (Máximo 30%). Terciario Comercial, en edificio exclusivo y en los bajos de los Edificios Residenciales (Máximo 10%). Dotacional público. En edificio exclusivo. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA).
 - En parcelas de usos terciario: TBE.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 75 viv./ha. 2.859 viviendas totales.** Número máximo de Apartamentos turísticos: 360 Uds.

- **INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,60 m²./m². sobre superficie computable.
Superficie computable : 381.207 m².
- Uso residencial: 158.998 m²s. Edificabilidad real = 204.262 m²t.
Edificabilidad ponderada = 204.262 m²t.
- Uso terciario Hotelero: 9.966 m²s. Edificabilidad real = 19.932 m²t.
Edificabilidad ponderada = 15.946 m²t.
- Uso Terciario (Alojamientos Turísticos) : 15.390 m²s. Edificabilidad real = 25.307 m²t.
Edificabilidad ponderada = 25.307 m²t.
- Uso terciario (Comercial): 5.613 m²s. Edificabilidad real = 2.806 m²t.
Edificabilidad ponderada = 2.245 m²t.
- Techo lucrativo: 252.307 m²t.
- IEB lucrativo : 0,6618 m²/m².
- IEB RESIDENCIAL : 0,5358 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 1.
- IEB HOTELERO : 0,0523 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 0,8.
- IEB ALOJAM. TURISTICOS:0,0664 m²/m². Coeficiente ponderación uso=1.
- IEB COMERCIAL : 0,0074 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 0,8.
- **ÁREA DE REPARTO:** AR-5., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- **APROVECHAMIENTO TIPO:**0,45 m² t/m²s.
- **DOTACIONES:** Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- **CESIONES MÍNIMAS.** Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- **APARCAMIENTOS:** Los del Plan Parcial aprobado.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- **SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO:** indirecta.
- **DELIMITACIÓN DE U.E.:** NO, el Sector se desarrollará en una UNICA unidad de Ejecución.
- **CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** La conexión será desde el nuevo puente y calles del casco.
- **CONDICIONES DEL VIARIO:** Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- **SERVICIOS:**
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánón de urbanización al coste total repercutible de la ampliación de la red común. La conexión será a la conducción existente de 400 mm de diámetro, procedente del depósito Rabosas 1
 - b) Saneamiento: Conexión con el Colector general de la red municipal, incluyendo el desvío del mismo en la parte que atraviesa el Sector
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánón de urbanización, al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- **REINTEGRO DE COSTES** de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la

reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste. El plazo máximo para el desarrollo del Sector se establece en DOS AÑOS. Se considera primordial para su desarrollo, ejecutar en una primera etapa el Vial Central, la glorieta en el acceso y la conexión del viario principal del casco con el nuevo puente de acceso.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS, EL **ZO-1** para minimizar su impacto sobre el cordón dunar (NZPF-2) se acometerán las siguientes medidas:
 - la edificación quedará a 25 metros lineales mínimos del NZPF-2. No obstante, al estar el sector en ejecución, no procede la aplicación de esta medida.
 - las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y la citada franja de 25 metros, que actúe como “colchón amortiguador”.
 - en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el cordón dunar adyacente. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-2. SE ENCUENTRA EN TRAMITACIÓN UN P.A.I, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....*

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: O-5.3.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 362.784 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 362.784 m².. La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:

Viario:	$71.537\text{m}^2 = 19,72\% > 19,50\%$.
Equipamientos:	$22.640\text{m}^2 = 6,27\% > 6,00\%$
Zona verde:	$62.921\text{m}^2 = 16,93\% > 4,50\%$.
Protección de carreteras:	26.940 m ² s.
Privado:	178.746 m ² s, de los cuales 158.883 m ² s de uso residencial y 19.864 m ² s de uso terciario.
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Red Primaria vinculada al sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 26.940 m²s PROTECCIÓN DE CARRETERAS, con el único uso permitido de Zona de RESERVA VIARIA NO COMPUTABLE a los efectos de los estándares urbanísticos; 18.642 m²s ESPACIO PROTECCIÓN PALEONTOLOGICA, con el único uso permitido de JARDÍN.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
 DETERMINACIONES DEL P.P.: La Zona verde se ubica en las zonas con previsible restos paleontológicos. Se prevé una zona de peri-parque alrededor de la zona de protección arqueológica. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Conexión principal de acceso a través de glorieta.
 CONDICIONANTES: Se incluye un peri-parque alrededor de la zona protección arqueológica. Cualquier actuación en la zona de protección paleontológica (EPP) deberá ser supervisada por técnicos competentes.
 Concluida la fase de excavación y estudio se redactará un Proyecto de ejecución de la zona verde EPA-PJL (Espacio Protección Arqueológica) que permita compatibilizar la preservación y valorización de los restos arqueológicos con el uso común de la zona, con el fin del esparcimiento ciudadano. El Proyecto se someterá al informe preceptivo de la Administración Sectorial Competente.

El sector se encuentra dentro de la cuenca de afección de Zona Húmeda, según Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana.

USO PREDOMINANTE: Residencial.. Uso prohibido: Industrial.

USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- En parcelas de usos residencial: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

- En parcelas de usos terciario: TBE.

DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **:30 viv./ha. 1.079 viviendas totales.**

- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,30 m²./m². sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo 108.835m²t.

Uso residencial: 158.883 m²s. 99.766 m²t.

Uso terciario: 19.864 m²s.. 9.070 m²t.

Techo lucrativo: 108.835 m²t. IER = 0,275 m²t/m²s. IET = 0,025 m²t/m²s.

- ÁREA DE REPARTO: AR-6., formada por el Sector.

- APROVECHAMIENTO TIPO:0,30 m² t/m²s.

- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- APARCAMIENTOS: Los previstos en el artículo 10.1 del R.P.C.V..

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.

- DELIMITACIÓN DE U.E.: SI, el Sector se desarrollará en una CUATRO unidades de Ejecución. Con las siguientes superficies: UE-1 = 132.485 m²s. UE-2 = 81.055 m²s. UE-3 = 67.909 m²s y UE-4 = 81.824 m²s.

- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: La conexión será desde la antigua carretera de Rojales-Guardamar a través de glorietas.

- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- SERVICIOS:

- a) Tiene que contribuir, según cánon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-8, que consta de un nuevo depósito de 3.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250, 200 y 150 mm de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-8 y parte del ZO-6, según cánon de urbanización, un nuevo colector con bombeo y su impulsión directa a la EDAR. Se conectará a dicha nueva red.

- c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Carreteras de la COPUT.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS, el Sector **ZO-2** para minimizar su posible impacto sobre las zonas de protección arqueológica y paleontológica NZPA y NZPPS se tendrán en cuenta las siguientes medidas:
 - se realizarán prospecciones arqueológicas y paleontológicas previamente a su desarrollo, al menos en las zonas limítrofes a los suelos clasificados como NZPA y NZPP.
 - las zonas verdes se localizarán bordeando las zonas de contacto con los terrenos clasificados como de protección arqueológica y paleontológica y con el cauce del río Segura.

5.- OTROS.

- De acuerdo al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, de agosto de 2002, se reproducen a continuación los condicionantes establecidos por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 30 de octubre de 2001, dictada en el expediente de Homologación del Sector ZO-2:

“1. La extensión y distribución de la superficie que finalmente pueda ser destinada a usos previstos que presupongan una alteración del medio, (residencial, terciario,

instalaciones, etc..) quedará supeditada a los resultados obtenidos tras la aplicación del plan de medidas correctoras impuesto en el Estudio de Impacto Ambiental para evitar o minimizar el impacto sobre el Patrimonio Histórico del área.

En este sentido, dado que el área protegida como periparque de la ciudadela abarca una superficie sensiblemente menor que el área de protección arqueológica señalada en el Plan General, y que la zona verde no incluye toda el área de yacimiento paleontológico de elevado valor, deberá obtenerse un informe favorable de la Consellería de Cultura y Educación sobre la delimitación definitiva.

2. La documentación urbanística debería recoger como condicionantes ineludibles, previos al desarrollo del sector, la elaboración de los estudios de campo que se proponen en el estudio de impacto ambiental. Además, las ordenanzas reguladoras del sector deberán reflejar la normativa particular de las reservas dotacionales detallando el régimen del suelo y las normas particulares que garanticen la preservación de los valores patrimoniales.

3. Caso de que los resultados a los que se refiere el apartado 1 no alterasen el aprovechamiento urbanístico previsto en la documentación presentada, los trazados urbanísticos para el desarrollo del sector serán los correspondientes al trazado nº 4 reflejado en el estudio de impacto ambiental ya que tras el análisis de las diferentes alternativas planteadas es la que produce una menor afección al patrimonio artístico.

4. Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los residuos urbanos,

- La eliminación de los residuos se efectuará en todo caso a vertedero debidamente autorizado. Por ello queda prohibido el depósito en el actual vertedero municipal en tanto no se hayan efectuado los estudios necesarios para comprobar la idoneidad del material geológico y la posibilidad de aplicación de medidas para su acondicionamiento así como su legalización transitoria.
- Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida selectiva de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR), de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

5. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa ejecución de las obras de mejora proyectadas para paliar el deficiente funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6. Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones), será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes, el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.”

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-3. SE ENCUENTRA EN TRAMITACIÓN UN P.A.I, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....

- SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.6 y O-4.7
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 189.157 m²s. Dentro del área de reparto se incluye como Red Primaria (NO computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 6.014 m²s del CEMENTERIO actual (PID), con el único uso permitido de EQUIPAMIENTO NO COMPUTABLE como red secundaria de equipamiento a los efectos de los estándares urbanísticos. SERÁ DE CESIÓN OBLIGATORIA LA ZONA DE AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO ACTUAL.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 183.143 m². La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:

Viario (local):	46.129 m ² = 25,18% > 24,00%.
Equipamientos (Local)	11.101 m ² . = 6,06% > 6,00%
Zona verde (Local):	22.651 m ² . = 12,37% > 10,00%.
Viario (R.P.):	7.687 m ² s. (Protección de carreteras).
Equipamiento (R.P.):	8.565 m ² s (Ampliación del cementerio (computable).
Zona verde (R.P.):	3.823 m ² s.
Privado:	83.187 m ² s,.

RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 7.687 m²s PROTECCIÓN DE CARRETERAS, con el único uso permitido de Zona de RESERVA VIARIA NO COMPUTABLE a los efectos de los estándares urbanísticos, 8.565 m²s de ampliación de cementerio y 3.823 m²s de zona verde.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: 6.014 m²s. (CEMENTERIO).
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada. Aprobado el PAI definitivamente por la C.T.U en fecha 3 de octubre de 2002.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
DETERMINACIONES DEL P.P.: El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros.
Conexión principal de acceso a través de glorieta.
CONDICIONANTES: Se reservará los terrenos necesarios para la ampliación del cementerio actual. Las Zonas verdes se ubicarán preferentemente en el límite con el Monte Público, que serán computables si cumplen las condiciones específicas del Reglamento.

USO PREDOMINANTE: Residencial.. Uso prohibido: El Industrial.

USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- En parcelas de usos residencial: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA),
VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
VIVIENDAS AISLADAS (AIS).
- En parcelas de usos terciario: TBE.

DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **48,65 viv./ha. 891 viviendas totales.**

- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 m²./m². sobre superficie computable.
Total aprovechamiento lucrativo: 82.323 m²t. Coeficiente de ponderación de uso residencial = Coeficiente de ponderación de uso terciario = 1.
IER =: 0,45 m²t/m²s.
- ÁREA DE REPARTO: AR-7., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los del Plan Parcial aprobado.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: SI, el Sector se desarrollará en una TRES unidades de Ejecución. Con las siguientes superficies: UE-1 = 44.761 m²s. UE-2 = 40.640 m²s. y UE-3 = 97.742 m²s.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector, salvo lo que es competencia del Ministerio de Fomento.
Este Sector, por estar situado en la margen izquierda de la carretera N-332 y al encontrarse separado del casco urbano y la zona de playas por la mencionada carretera, dispondrá de los dispositivos necesarios para evitar el cruce de peatones a nivel sobre la calzada de la N-332.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-4, ZSO-6, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, según cánon de urbanización, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
 - b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, con el 3,15 % del coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Administraciones afectadas: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

- De acuerdo al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, de agosto de 2002, se reproducen a continuación los condicionantes establecidos por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 7 de marzo de 2001, dictada en el expediente de Homologación Modificativa del del Sector SUPN-6 (ZO-3):

“1. Se eliminará del ámbito del suelo urbanizable cualquier superficie que se encuentre incluida en la delimitación del Monte AI-1064.

2. Se deberá reflejar expresamente, tanto en la documentación escrita como en al gráfica, el tramo de vía pecuaria “Camino de Torrevieja” que se ve afectado por el sector de suelo urbanizable, retranqueando la línea de edificación, en su caso,

al límite de la anchura legal establecida en la orden de clasificación de las vías pecuarias del término municipal (75'22 m), y demás requisitos exigidos en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

3 Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los residuos urbanos,

- *La eliminación de los residuos se efectuará en todo caso a vertedero debidamente autorizado. Por ello queda prohibido el depósito en el actual vertedero municipal en tanto no se hayan efectuado los estudios necesarios para comprobar la idoneidad del material geológico y la posibilidad de aplicación de medidas para su acondicionamiento así como su legalización transitoria.*
- *Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida selectiva de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR), de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.*

4. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa ejecución de las obras de mejora proyectadas para paliar el deficiente funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

5. Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones), será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes, el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6. Con el fin de prevenir problemas sanitarios derivados de la existencia del Cementerio Municipal en el ámbito del Sector, se deberá obtener el correspondiente informe de exención de distancias y/o de aplicación de medidas protectoras y/o correctoras complementarias de la Consellería de Sanidad.”

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-4. Se corresponde con el SUP-8 del PGOU-1985, y con el ZO-7 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003.

- SITUACIÓN: Al Sur del término.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.1 y O-4-2
 SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 1.236.401 m².
 SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 1.236.401 m². La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:
 Viario: 340.878 m².
 Dotacional: 80.481 m².
 Zona verde: 137.277 m².
 Servicios: 650 m².
 Privado: 677.764 m².
 RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No se prevé.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
 DETERMINACIONES DEL P.P.: La Zona verde se ubica en las inmediaciones de la laguna de La Mata, y cumplirá las condiciones impuestas por el estudio de impacto ambiental aprobado. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros.
 CONDICIONANTES: Los derivados de la Ley de Costa y de la CV-985 y del total cumplimiento de las condiciones del convenio intrínseco al Sector con los condicionantes impuestos para su aprobación definitiva.
 USO PREDOMINANTE: Residencial.. Uso prohibido: El Industrial.
 USOS ADMITIDOS: Apartamentos turísticos y hotelero en edificio exclusivo y dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
 TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA),
 VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
 VIVIENDAS AISLADAS (AIS).
 - En parcelas de usos terciario: TBE.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **3.076 viviendas totales y además:**
 Número máximo de Apartamentos turísticos: 927 Uds.
 Número máximo de Plazas Hoteleras: 1.236 Uds.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m²./m². sobre superficie computable.
 Coeficientes de ponderación: según el Plan Parcial.

- **ÁREA DE REPARTO:** AR-11., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,40 m² t/m²s.
- **DOTACIONES:** Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- **CESIONES MÍNIMAS.** Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- **APARCAMIENTOS:** Uno por vivienda o 100 m². construidos.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- **SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO:** Indirecta.
- **DELIMITACIÓN DE U.E.:** NO, el Sector se desarrollará en una UNICA unidad de Ejecución, según Plan parcial aprobado.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. El acceso será desde la CV-895. Deberá tener en cuenta la reserva de terrenos para la ejecución de una glorieta en su acceso, impuesta por carreteras de Consellería tras informe a la propuesta de la Revisión del PGOU en su informe Sectorial. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector.
- **SERVICIOS:**
 - a) Abastecimiento de agua potable. Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar desde la red general existente al nuevo depósito de 5.000 m³ incluido en Programa, dicho depósito y la conducción hasta el Sector.
 - b) Saneamiento: Realizará las obras necesarias para efectuar la evacuación de aguas residuales con una nueva impulsión mediante bombeo directo a al EDAR.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- **REINTEGRO DE COSTES** de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- **OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:** COPUT (Carreteras) Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento. Aprobado por Acuerdo C.G. de 3 de mayo de 2000.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS, el **ZO-4** (“*El Raso*”), con impacto **fuerte**, especialmente por su incidencia sobre el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, cuenta ya con Plan Parcial aprobado y ha pasado el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, convendría se replanteara la actuación para que ésta se ajustara a unos planteamientos ambientales más acordes con el entorno y más sostenibles, sino se adoptarán las siguientes medidas, con vistas a minimizar su impacto:
 - se dejará una franja libre de edificación de 200 metros lineales a contar a partir del límite del Parque Natural. Esta franja será de cesión obligatoria, y quedará dividida en dos subzonas: una primera, libre de urbanización, de 100 metros lineales que no computará a efectos de estándares urbanísticos, y en ella únicamente se podrán autorizar actuaciones tendentes a la conservación y mejora del entorno del Parque Natural, así como las actividades ya presentes en el territorio; y otros 100 metros que sí computarán a efectos de estándares urbanísticos de zonas verdes, debiendo adecuarse a las especiales características del entorno del Parque Natural, por lo que deberán cumplir los siguientes parámetros:
 - *se tratará de una actuación blanda o rústica (ausencia de cemento y hormigón).
 - *se utilizarán especies de la flora autóctona local; se recreará el ambiente natural típico del territorio: saladar.
 - *en las zonas de sombra se utilizarán especies arbóreas típicas del territorio; taray, pino, algarrobo, olivo, palmera, etc.
 - *queda totalmente prohibido el uso del césped, utilizando como tapizantes gramíneas características de este espacio.
 - *se utilizarán técnicas de Xerojardinería.
 - *en el riego se utilizarán sistemas de riego localizado y de alta frecuencia.
 - El resto de zonas verdes si las hubiera y las dotaciones se localizarán formando una segunda “*orla de amortiguación*” tras la zona verde anterior.
 - Hasta los 400 metros, a contar a partir del límite del Parque Natural, toda zona que se destine al uso residencial se ajustará en su tipología a la vivienda unifamiliar aislada.
 - La urbanización deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - *la tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio. No se podrán levantar cubiertas con pendientes a los 35°. Y quedan

terminantemente prohibidos los acabados en pizarra, fibro-cemento, zinc o cualquier otro material discordante con el medio.

*se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el Parque Natural.

*el mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

*en los ajardinamientos de los espacios libres de las parcelas de edificación se utilizarán especies de la flora autóctona local, tanto silvestre como de cultivo tradicional. Especies arbóreas naturales de la comarca (palmera, algarrobo, olivo, etc.) y de matorral mediterráneo (lentisco, palmito, espino negro, romero, tomillo, etc.). Quedando prohibido el uso de especies exóticas y de césped por su alto consumo hídrico.

*el cerramiento perimetral de las parcelas atenderá a las siguientes características: piedra natural caravista combinada con elementos vegetales (setos), evitando en todo momento la presencia de elementos exóticos o extraños.

*los principales viales, aquellos que vayan a soportar un mayor tráfico rodado, deberán contar con pasos subterráneos para la fauna.

*se potenciarán los trayectos a pie y en bicicleta:

+creación de zonas peatonales dentro de la nueva estructura urbana.

+calles con amplitud suficiente para incorporar arbolado y mobiliario urbano(bancos, etc.), que las hagan atractivas al paseo y a realizar los desplazamientos cortos a pie.

+trazado de un carril bici que conecte todo el sector en su interior: zonas residenciales-zonas verdes y espacios deportivo-recreativos.

- el periodo constructivo evitará la época de nidificación (primavera) de la avifauna del Parque Natural, y se concentrará fundamentalmente en el otoño, coincidiendo con los flujos de viento de poniente, que impedirán en buena medida que la contaminación acústica y atmosférica (polvos) se dirijan hacia la Laguna de La Mata, tratando de evitar de esta manera las posibles afecciones que esta situación podrá llegar a tener sobre la flora y fauna de este espacio natural protegido.

- En cuanto a las MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN RECTOR DE GESTIÓN Y USOS DE LA LAGUNA DE LA MATA:

El citado Plan Rector, en referencia al Sector ZO-4, establece las siguientes recomendaciones:

“En este sector, de acuerdo con lo apuntado en la memoria informativa del presente documento con relación a plantear la posibilidad de intervenir en la ordenación pormenorizada de los suelos con planeamiento aprobado pero no ejecutado acualmente, de forma que se pudiese llegar a una ordenación más coherente en lo que puede afectar a las lagunas, se propone una nueva delimitación del sector que obedezca a criterios más acordes con la planificación del lugar y no teniendo en cuenta límites de propiedad como ocurre actualmente. Así pues, proponemos un estudio detallado del ámbito en primer lugar, procurando retranquearse de la Laguna, y apoyándose en elementos reconocibles en el

territorio, intentando conjugar el menor impacto posible en el área con los legítimos derechos de los propietarios afectados. En segundo lugar, se debería abordar una nueva ordenación pormenorizada del nuevo ámbito propuesto, reestudiando sus parámetros urbanísticos. Sería conveniente reducir la edificabilidad bruta del sector y como consecuencia, la edificabilidad neta de las parcelas resultantes. Esto, como es obvio debe ir acompañado de una propuesta de reubicación de aprovechamientos en otras zonas o ámbitos donde el PGOU pueda incluirlos, lo que es factible a través de los mecanismos previstos en la legislación urbanística al respecto.”

- Conforme a la Declaración de Impacto del Plan General, de 2 de agosto de 2002, el replanteamiento de la actuación en el área de Suelo Urbanizable del Sector incluido en el perímetro de protección del Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torreveja quedará supeditado a lo establecido en el documento aprobado definitivamente sobre revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torreveja.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-5. Se corresponde con el ZO-8 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con parte del Programa aprobado por el Ayuntamiento (Programa del antiguo sector ZSO-9), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....* Se mantiene la condición de Urbanizador a “A.I.U.-ZSO-9”.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano, y lindando por el Norte con el ZOE-2.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.7.
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = Forma parte del AR-12, que tiene una superficie total de 702.637 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 54.259 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL AREA DE REPARTO: La delimitada en planos, con una superficie total de 68.139 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	17.133 m ² s>25,00%.
Equipamiento:	16.658 m²s
Zona verde:	5.496 m ² s>10,00%.
Privado:	12.840 m ² s.
Protección CN-332:	2.105 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Completar e integrar la ordenación existente, posibilitando la creación de una importante dotación pública, destinada a equipamiento docente. Solucionar la conexión del suelo urbano, con los sectores de suelo urbanizable situados al oeste de la carretera.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Acceso directo desde la CN-332, mediante rotonda y conexión con el resto de la trama del suelo urbano consolidado.
- CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la CN-332. Complementará la conexión del sector ZO-5 con el sector ZO-6 mediante un puente.
- USO PREDOMINANTE: Terciario. Uso prohibido: Residencial.
- USOS ADMITIDOS: Dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, hotel, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: En parcelas de usos terciario: TEC.

- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,473 m²./m² sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 25.680 m².
- ÁREA DE REPARTO: AR-12, formada por el Sector ZO-5, el Sector ZO-6 más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,408 m²t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- COMPUTO DE LA RED PRIMARIA INCLUIDA: Toda la red viaria primaria, computa a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV, a excepción de la zona destinada a protección de la carretera, en una superficie de 2.105 m².

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Con acceso directo desde la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector.
- Contribuirá junto con el sector ZO-6 a la ejecución de las siguientes infraestructuras de forma proporcional a su volumen edificable:
 - Rotonda.- 721.215 €.
 - Puente, con paso rodado y peatonal.- 1.502.530 €.
 - El sector complementará (junto con el sector ZO-6) con 781.315 € la zona perimetral comprendida entre el límite del sector y la calle asfaltada (con una sección media de 9,50m). El diseño de dicha zona será el indicado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización, a la ampliación de la red común. Su conexión será a la red existente que lo atraviesa.
 - b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento. . El coste máximo de los contenedores será de 33.000€ a pagar entre los sectores ZO-5 y ZO-6 de forma proporcional a su volumen edificable.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-6. Se corresponde con el ZO-9 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con parte del Programa aprobado por el Ayuntamiento (Programa del antiguo sector ZSO-9), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....* Se mantiene la condición de Urbanizador a “A.I.U.-ZSO-9”.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.3 y O-4.7.
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = Forma parte del AR-12, que tiene una superficie total de 702.637 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 580.239 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL AREA DE REPARTO: La delimitada en planos, con una superficie total de 68.139 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	182.964 m ² s	>24,00%.
Equipamiento:	23.220 m²s	>4,00%.
Zona verde:	58.470 m ² s	>10,00%.
Privado:	297.546 m ² s.	
Protección CN-332:	18.039 m ² s.	

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Ampliación de la oferta de suelo residencial. Con el fin de completar la delimitación de monte público, se destinan a zona verde de la red primaria las cañadas indicadas en los planos (PJL). Se establece como norma general, un retranqueo de 25 metros de la edificación colindante con el monte público (línea límite de la edificación a 25 metros del límite de monte público).
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Acceso directo desde la CN-332, mediante rotonda y conexión con la trama viaria del sector colindante de suelo urbanizable en ejecución. Con el resto de la trama de suelo urbano consolidado mediante puente sobre la CN-332.
- CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la Variante de la CN-332. Se deberá destinar a uso el dotacional público docente una parcela de superficie superior a 12.000 m². Se prevé la implantación de zona de vivienda unifamiliar en la zona de las cañadas, para aminorar el impacto de la actuación.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: Industrial.

- USOS ADMITIDOS: Dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
VIVIENDAS AISLADAS (AIS)
EDIFICACION ABIERTA (EDA)
 - En parcelas de usos terciario: TBE.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 40 viv/Ha., con un total de 2.365 viviendas.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 m²/m². sobre superficie computable.
Aprovechamiento objetivo = 261.107,55 m²t.
 - Uso Residencial: 232.096 m²t. (0,4m²t/m²s).
 - Uso Terciario: 29.012 m²t. (0,05 m²t/m²s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-12., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,408 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Con acceso directo desde la CN-332 mediante rotonda. Complementará la totalidad del viario previsto en el Sector. Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión será desde la glorieta prevista en la Variante de la N-332, desde la glorieta prevista al Este del Sector, a través del camino Del Campico y desde el puente sobre la CN-332. Deberá ejecutar la ampliación hacia el este del camino del Campico en todo su frente y la totalidad del mismo dentro del ámbito del Sector.
- Contribuirá junto con el sector ZO-5 a la ejecución de las siguientes infraestructuras de forma proporcional a su volumen edificable:
 - Ronda.- 721.215 €.
 - Puente, con paso rodado y peatonal.- 1.502.530 €.
 - El sector complementará (junto con el sector ZO-5) con 781.315 € la zona perimetral comprendida entre el límite del sector y la calle asfaltada (con una sección media de 9,50m). El diseño de dicha zona será el indicado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
-
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir, según cánon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-7 y ZSO-5 que consta de un

- nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente, según cánon de urbanización con los Sectores ZO-2, parte oeste del sector ZO-8 una nueva estación de bombeo (EB-Centro) y su impulsión directa a la EDAR. La parte vertiente al Este del Sector, deberá realizar un nuevo colector en gravedad, e independiente al existente (Colector Sur), hasta la estación de bombeo principal (El Realet).
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
 - REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
 - OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).
 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
 - El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento. El coste máximo de los contenedores será de 33.000€ a pagar entre los sectores ZO-5 y ZO-6 de forma proporcional a su volumen edificable.
 - PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
 - DERECHOS CONSOLIDADOS: Será de aplicación lo establecido en la legislación vigente.
- En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS, el Sector **ZO-6**, deberá cumplir las siguientes,

- en las áreas limítrofes con los suelos clasificados como NZPF se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.
- las zonas verdes se localizarán preferentemente en las Cañadas (pequeños pasillos entre NZPF) y bordeando los suelos clasificados como NZPF (protección forestal). Además, se respetará la estructura de abancalamientos existentes y el diseño de las zonas verdes se ajustará a los usos actuales, conservando en la medida de lo posible estos y, en cualquier caso, se tratará de actuaciones blandas e integradas en el entorno paisajístico. Además, se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como “colchón amortiguador”.
- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.
- su definitiva ordenación pormenorizada, ya sea de toda la zona o de parte de ella, deberá ir acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental que recoja las implicaciones ambientales concretas del proyecto en cuestión sobre su entorno y las medidas correctoras que sean precisas a parte de las establecidas en este documento. Se tendrá especialmente en cuenta los posibles riesgos de arroyada.

5.- OTROS

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

-La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZO-7. Se corresponde con el ZO-10 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (anterior ZSO-10).

SE ENCUENTRA EN TRAMITACIÓN UN PAI, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....* Cuenta con Plan Parcial aprobado provisionalmente el 29/06/01.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sudoeste del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.6.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 79.193 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 75.155 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: La delimitada en planos, con una superficie total de 4.038 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	22.898 m ² s>21,50%.
Equipamiento:	2.065 m ² s> 2,50%.
Zona verde:	7.651 m ² s>10,00%.
Privado:	33.258 m ² s.
Protección CN-332:	9.283 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Completar e integrar la trama urbana. Completar y regularizar la zona de monte público colindante con el Sector.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: No se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante, que a su vez conecta con la CN-332 mediante una glorieta.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: El Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
EDIFICACION ABIERTA (EDA)
 - En parcelas de usos terciario: TBE.

- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **32 viv./ha. 245 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,3545 m²./m² sobre superficie computable.
Aprovechamiento objetivo = 26.644 m²t.
 - Uso Residencial: 25.502 m²t. (0,339 m²t/m²s).
 - Uso Terciario: 1.142 m²t. (0,015 m²t/m²s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-13, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,3364 m²t/m²s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- COMPUTO DE LA RED PRIMARIA INCLUIDA: Toda la red viaria primaria, computa a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV, a excepción de la zona destinada a protección de la carretera, en una superficie de 9.283 m².

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector. Al no tener acceso directo a la N-332 y siendo su conexión a través de la trama viaria colindante, si la programación del Sector ZO-7 se realizara con carácter previo a la del ZO-3, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria desde la N-332, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar.
Este Sector, por estar situado en la margen izquierda de la carretera N-332 y al encontrarse separado del casco urbano y la zona de playas por la mencionada carretera, dispondrá de los dispositivos necesarios para evitar el cruce de peatones a nivel sobre la calzada de la N-332.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánón de urbanización coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-6 y ZSO-5 que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
 - b) Saneamiento: Se conectará con el denominado “Colector SUR” cruzando la CN-332.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existentesegún cánón de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- DERECHOS CONSOLIDADOS: En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.
- En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las

necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-8. Se corresponde con el ZO-11 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con el Programa aprobado por el Ayuntamiento que abarcaba los antiguos sectores ZSO-4, 5, 6, 7 y 8), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen.... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....*

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano, en el centro del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.2, O-4.3 y O-4.7.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = Forma parte del AR-14, que tiene una superficie total de 1.019.637 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 888.938 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL AREA DE REPARTO: La delimitada en planos, con una superficie total de 130.699 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable CON ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	214.302 m ² s>21,50%.
Equipamiento:	116.044 m ² s>2,50%.
Zona verde:	90.357 m ² s>10,00%.
Privado:	369.292 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Ampliación de la oferta de suelo residencial. Con el fin de completar y regularizar la delimitación de monte público, se destinan a zona verde de la red primaria las cañadas indicadas en los planos (PJL). Se establece como norma general, un retranqueo de 25 metros de la edificación colindante con el monte público (línea límite de la edificación a 25 metros del límite de monte público).
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión con la actual carretera Rojales-Guardamar y carretera “Del Campico”, sin posibilidad de conexión con la Vía Rápida (CV-920). Mantener la continuidad de la vía pecuaria (colada del estaño) en el caso de trazado alternativo al actual.. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros.
- CONDICIONANTES: Se prevé la implantación de zona de vivienda unifamiliar en la zona de las cañadas, para aminorar el impacto de la actuación.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
VIVIENDAS AISLADAS (AIS)
 - En parcelas de usos terciario: TBE.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 27,97 viv/Ha., con un total de 2.566 viviendas.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,365 m²/m². sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 321.113 m²t.
 - Uso Residencial: 293.145 m²t. (0,3333 m²t/m²s).
 - Uso Terciario: 27.968 m²t. (0,0315 m²t/m²s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-12., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,318 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Sin acceso directo desde la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector. Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión se efectuará desde la antigua carretera Rojales-Guardamar, ejecutando conjuntamente con el Sector ZO-2 la rotonda prevista.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización a la ampliación de la red común. Además, deberá realizar y financiar conjuntamente con el Sector ZO-2, un nuevo depósito de 3.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 mm de diámetro que los debe abastecer.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-2 y la parte del ZO-6 (la vertiente al Este (15%)) un nuevo colector, con bombeo directo a la EDAR.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos

según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
-
- Como **MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS**, el Sector **ZO-8**, deberá cumplir las siguientes,
 - en las áreas limítrofes con los suelos clasificados como NZPF se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.
 - las zonas verdes se localizarán preferentemente en las Cañadas (pequeños pasillos entre NZPF) y bordeando los suelos clasificados como NZPF (protección forestal). Además, se respetará la estructura de abancalamientos existentes y el diseño de las zonas verdes se ajustará a los usos actuales, conservando en la medida de lo posible estos y, en cualquier caso, se tratará de actuaciones blandas e integradas en el entorno paisajístico. Además, se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como “colchón amortiguador”.
 - en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.
 - su definitiva ordenación pormenorizada, ya sea de toda la zona o de parte de ella, deberá ir acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental que recoja las

implicaciones ambientales concretas del proyecto en cuestión sobre su entorno y las medidas correctoras que sean precisas a aparte de las establecidas en este documento. Se tendrá especialmente en cuenta los posibles riesgos de arroyada.

5.- OTROS

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

-La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZO-9. Se corresponde con el ZSO-8 de la Modificación de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2004. **SE ENCUENTRA EN TRAMITACIÓN UN PAI**, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen... *las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.....*

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sudoeste del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.2
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 713.279 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 655.755 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en los planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: 57.523 m² de ZONA VERDE (PJL).
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	176.404 m ² s. = 26,90 % > 23,00 %
Equipamiento:	18.448 m ² s. = 2,813 % > 2,50 %
Zona Verde:	68.786 m ² s. = 10,49 % > 10,00 %
Privado:	392.118 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Integrar en la trama urbana las numerosas edificaciones existentes. Completar y regularizar la zona de monte público colindante con el Sector.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión con la actual carretera "Del Campico". Mantener la continuidad de la vía pecuaria (colada de las cumbres) en el caso de trazado alternativo al actual.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: El Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: VIVIENDAS ADOSADAS (ADO)
VIVIENDAS AISLADAS (AIS)
 - En parcelas de usos terciario: TBE.
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **2.330 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,3807 m²./m². sobre superficie computable.

- Aprovechamiento objetivo = 249.647 m2t...
 - Uso Residencial: 229.515 m2t. (IER = 0,35 m2t/m2s).
 - Uso Terciario: 20.132 m2t. (IET = 0,0307 m2t/m2s).
-
- **ÁREA DE REPARTO:** AR-14, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,35 m² t/m²s.
- **DOTACIONES:** Como mínimo las previstas en el Anexo del Planeamiento.
- **CESIONES MÍNIMAS.** Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- **APARCAMIENTOS:** Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Se permiten Estudios de Detalle en manzanas de más de 10.000 m² en las condiciones que establece el art. 100 del R.P.C.V.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- **SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO:** Indirecta.
- **DELIMITACIÓN DE U.E.:** DOS Unidades de Ejecución cuya delimitación figura en los planos y con las siguientes superficies:

	UE 1	UE-2	TOTAL
Privado	73.010,96	319.107,04	376.982,63
Equipamiento	6.509,14	11.938,57	18.447,71
Viario	28.127,52	148.276,35	176.403,87
Zona verde	10.005,29	58.780,54	68.785,83
Redes Adscritas	14.371,12	43.152	57.523,12
TOTAL	132.024,03	581.254,50	713.278,53

Justificación del equilibrio entre Unidades de Ejecución.

	Sup	%	Cesiones	%
UE 1	132.024,03	18,51	52.503,93	17,34
UE-2	581.254,50	81,49	250.208,89	82,66
TOTAL	713.278,53	100,00	302.712,89	100,00

Numero de viviendas:

	Sup	%	Nº Viviendas	%
UE 1	132.024,03	18,51	473	20,3
UE-2	581.254,50	81,49	1.857	79,7
TOTAL	713.278,53	100	2.330	100

- **CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- **CONDICIONES DEL VIARIO:** Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión será desde el camino Del Campico. Deberá ejecutar la ampliación del camino del Campico en todo el frente dentro del ámbito del Sector.
- **SERVICIOS:**

- a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a las conducciones de la M.C.T. por conducción de 200 mm. Diámetro. Debe realizar y financiar un nuevo depósito de 2.000 m³ (Cañada II) y la nueva conducción de distribución desde éste al Sector, de 300 mm de diámetro.
- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar un nuevo colector con bombeo directo a la EDAR. Se conectará a dicha nueva red.
- c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
- d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art. 67.A de la L.R.A.U. y por lo tanto procederá el reintegro de los costes de extensión de las redes de servicios por las Compañías suministradoras.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

Las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, y en concreto en el punto 9.- PLAN DE MEDIDAS CORRECTORAS.

- En las áreas limítrofes con los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección Forestal (NZPF) se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.
- Las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como “colchón amortiguador”.
- En la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de

Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

- Los conjuntos residenciales quedarán individualizados, no formando una trama continua y compacta.

Otra medida correctora básica adoptada en el proyecto ha sido el tratamiento del tramo de la vía pecuaria (la Colada de las Cumbres) que atraviesa el sector por su borde sureste, ajustándose a la legislación vigente ((Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias):

- Conservación de su anchura legal de 10 metros.
- Conservación del trazado lo más similar posible al marcado en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por ICONA para este municipio en 1.975.
- Se han conservado los puntos de entronque de la vía pecuaria con su trazado fuera del sector, no interrumpiendo la continuidad del mismo.
- Quedará perfectamente señalizada, tanto por lo que respecta a su trazado como a su prioridad.
- En su discurrir a modo de bulevar central en el tramo que discurre sobre un vial estructural del sector se ha estructurado de forma que quede claramente diferenciado sobre el mismo su trazado y uso:
 - Tramo central de 5 metros totalmente exento y sin ningún tratamiento asfáltico acondicionado para su uso pecuario o afines.
 - Bordes de 2,5 metros laterales tratados con un ajardinamiento blando.
 - Los tramos que se vean afectados por el cruce de viales recibirán un tratamiento que evite su asfaltado pero permita el tráfico rodado de vehículos: adoquinado. Además quedará perfectamente señalizada la prioridad de paso de la vía pecuaria.

Además de todo lo señalado anteriormente, se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras complementarias para la minimización y reducción de los impactos negativos sobre el medio:

- 1.- En los ajardinamientos, tanto comunitarios como de uso particular, se utilizarán especies de la flora autóctona local (ver Anexo III – Listado de Especies). Quedando prohibido el uso de especies exóticas y de césped por su alto consumo hídrico. Además, todos los elementos vegetales de porte (algarrobos, olivos, palmeras, lentiscos, etc.) así como la totalidad de los ejemplares de palmito (*Chamerops humilis*) se conservarán “in situ”. En el caso de que fuera totalmente imposible su conservación “in situ”, se procederá a su traslado a las zonas verdes del proyecto. Estas actuaciones deberán llevarse a cabo en la época apropiada para ello, es decir, entre los meses de noviembre y febrero.
- 2.- La tierra vegetal (suelo fértil) que se genere durante el proceso de transformación del territorio se almacenará en pequeños acopios con riego

regular que permita el mantenimiento de sus condiciones físicas y químicas, para posteriormente ser utilizadas en las zonas a revegetar y en los ajardinamientos.

- 3.- Potenciación de los trayectos a pie y en bicicleta:
 - Creación de zonas peatonales dentro de la nueva estructura urbana.
 - Calles con amplitud suficiente para incorporar arbolado y mobiliario urbano (bancos, etc.), que las hagan atractivas al paseo y a realizar los desplazamientos cortos a pie.
 - Trazado de un carril-bici que conecte todo el sector en su interior: zonas residenciales-zonas comerciales-zonas verdes-espacios libres y dotacionales.

- 4.- En el alumbrado público y/o comunitario se utilizarán instalaciones de bajo consumo y, siempre que sea posible, energías alternativas. Además, se tratará de un sistema inteligente que permita el apagado parcial de determinados puntos de luz a ciertas horas de la noche. Igualmente se evitará la contaminación luminosa, para lo que los puntos de luz contarán en su diseño con sistemas (pantallas) para evitar la proyección de luz hacia arriba y hacia atrás.

- 5.- Se evitará la presencia de tendidos eléctricos aéreos.

- 6.- Se implantarán sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos (imperativos medioambientales y legales –directrices europeas, nueva legislación, tanto nacional como autonómica, etc.–):
 - localización de “puntos verdes o limpios” (contenedores específicos para cada tipo de residuo: materia orgánica, papel, vidrio, metal, plástico, ...), localizados estratégicamente y que faciliten la labor tanto a los ciudadanos como a los encargados de su gestión.
 - introducción de sistemas novedosos como la recogida neumática o los contenedores soterrados, siendo interesante la combinación de ambos sistemas según zonas y posibilidades.

- 7.- Durante la ejecución de obras de construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:
 - El período de urbanización y construcción en las zonas limítrofes con el NZPF se realizará fuera de la época de puesta y cría de la fauna, siendo los meses más críticos los comprendidos entre marzo y julio.
 - La tala de especies arbóreas silvestres o cultivadas se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor de las aves (marzo-julio).
 - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.

- La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
 - El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas
 - Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.
 - Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no produzcan molestias para el bienestar y la tranquilidad de la población.
- 8.- La tipología constructiva será acorde con el medio e integrada en el paisaje (colores, materiales, estructuras, etc.), prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio:
- se evitarán modelos foráneos, propios de otras regiones y ambientes
 - no se permitirán los tejados de pizarra, fibrocemento o metálicos, ni las cubiertas con una inclinación superior a 35°.
 - todos los costados de la edificación que queden vistos tendrán tratamiento de fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Los acabados de fachada se limitarán a piedra, obra vista de calidad o al revoco y enlucido en colores blanco, ocres y siena.
 - se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta. Especialmente en el caso de aparatos de aire acondicionado se evitará en todo momento que sobresalgan de la fachada.
 - se aplicarán criterios de arquitectura bioclimática (la tradicional de territorio): orientación al mediodía y amplios ventanales (máximo aprovechamiento de la luz solar y su aporte energético).
- 9.- El cerramiento perimetral de parcelas, en caso de que los hubiera, atenderá a las siguientes características: piedra natural caravista o materiales que estéticamente ofrezcan similar aspecto, estucados con colores integrables en el entorno, combinado con elementos vegetales (setos), evitando en todo momento la presencia de elementos exóticos o extraños.
- 10.- El diseño de la cocina/galería de las edificaciones deberá contemplar la necesidad de la implantación de la recogida selectiva (imperativos legales).
- 11.- Se deberá asegurar la disponibilidad de un caudal mínimo de 250 l/hab/día para la dotación de agua potable.
- 12.- Se construirá la infraestructura necesaria para la evacuación de las aguas residuales (alcantarillado) convenientemente dimensionada que actuará como único punto de vertido, que será la E.D.A.R. municipal.

5.- OTROS

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZO-10.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al sur del casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: OP-15.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 17.106 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 17.106 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No se prevé.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	5.582 m ² s.
Privado:	11.524 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Completar la trama urbana colindante.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Se contempla la conexión de la red viaria del Sector con la CN-332.
- USO PREDOMINANTE: Terciario. Uso prohibido: RESIDENCIAL e INDUSTRIAL.
- USOS ADMITIDOS: Dotacional.
- TIPOLOGÍA: ver fichas de ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Terciario Bloque Exento. (TBE).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: No es de aplicación.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,50 m²./m². sobre superficie computable.

Uso Terciario:	8.553 m ² t. (IEN = 0,7422 m ² t/m ² s).
----------------	---
- ÁREA DE REPARTO: AR-19, formada por el Sector.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,50 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en la ordenación pormenorizada.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una única Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso al Sector se realizará desde la N-332. Realizará los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- **SERVICIOS:**
- a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red existente.
- b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
- c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización, al coste repercutible total.
- d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- **OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:** Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:** Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZSO-1

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Norte del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.8
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 225.108 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 110.066 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: 41.751 m² de PROTECCIÓN DE CARRETERAS, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de RESERVA VIARIA NO COMPUTABLE a los efectos de los estándares urbanísticos.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo ampliación del núcleo principal.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: No se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la Variante de la CN-332. Acceso al Sector a través de la antigua CN-332 (actualmente en trámite de cesión a los Ayuntamientos), mediante rotonda que el Sector financiará y ejecutará a su cargo. Mantener la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.
- CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la CN-332 y la “Variante de La Marina”, y de la vía pecuaria que discurre por el límite oeste del Sector.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: El Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Sistemas de ordenación: Edificación abierta.
 - Tipología: Bloque Exento. Bloque Adosado.
 - Ocupación máxima en parcela neta = 35%.
 - Altura máxima en parcelas de uso Residencial = PB+3.
 - Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+3.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **30 viv./ha. 330 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m². sobre superficie computable.

Uso residencial:	33.020 m ² t. (0,30 m ² t/m ² s).
Uso terciario:	5.503 m ² t. (0,05 m ² t/m ² s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-16., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se realizará desde la CN-332 con cruce a nivel. No tendrá acceso directo desde la Variante de La Marina. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-2 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 mm de diámetro que los debe abastecer.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-2 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo “El Realet”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZSO-2

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Norte del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.8
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 225.108 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 115.042 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: 30.100 m² de PROTECCIÓN DE CARRETERAS, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de RESERVA VIARIA NO COMPUTABLE a los efectos de los estándares urbanísticos.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo ampliación del núcleo principal.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Acceso al Sector a través de rotonda en la CN-332 (actualmente en trámite de cesión a los Ayuntamientos). Mantener la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.
CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la CN-332 y la “Variante de La Marina”, y de la vía pecuaria que discurre por el límite oeste del Sector.
- USO PREDOMINANTE: Residencial. Uso prohibido: El Industrial.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Sistemas de ordenación: Edificación abierta.
 - Tipología: Bloque Exento. Bloque Adosado.
 - Ocupación máxima en parcela neta = 35%.
 - Altura máxima en parcelas de uso Residencial = PB+3
 - Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+3.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **30 viv./ha. 345 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²./m². sobre superficie computable.

Uso residencial:	34.513 m ² t. (0,30 m ² t/m ² s).
Uso terciario:	5.752 m ² t. (0,05 m ² t/m ² s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-16., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,35 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se realizará desde la CN-332 con cruce a nivel. No tendrá acceso directo desde la Variante de La Marina. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 mm de diámetro que los debe abastecer.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombes intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo “El Realet”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU N° 4 (BOP 27-07-2010)

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZSO-3

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste de la CN-332 y al Norte del término municipal.
 - REFERENCIA A PLANOS: O-4.8, O-4.7, y O-4.3.
 - SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 195.788 m2.
 - SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 195.788 m2.
 - RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: 2.348 m² de PROTECCIÓN DE CARRETERAS, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de RESERVA VIARIA NO COMPUTABLE a los efectos de los estándares urbanísticos.
 - RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo INDUSTRIAL.
 - DETERMINACIONES DEL P.P.: Se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332 mediante rotonda en el cruce de la CN-332 y la CV-895. Acceso al Sector ZSO-3 y al Sector Colindante U-5 a través de la CV-895.
- CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la CN-332
Además por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); además:
Se mantendrá el azarbe que limita el Sector
La rasante de los viales internos del Sector, se elevarán respecto el terreno actual al menos 1,00 metros.
Las rasantes de las edificaciones estarán sobreelevadas respecto al terreno actual al menos 1,50 metros.
La distancia mínima entre fachadas enfrentadas será mayor de 25,00 metros.
No se permiten sótanos.
- USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL. Uso prohibido: RESIDENCIAL.
 - USOS ADMITIDOS: Terciario en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
 - ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Sistemas de ordenación: Edificación aislada.

- Tipología: Bloque Exento.
- Ocupación máxima en parcela neta = 60%.
- Altura máxima = PB+1, salvo elementos industriales imprescindibles.
- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+1.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: No es de aplicación.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 m²./m². sobre superficie computable.
- Aprovechamiento Objetivo: 88.104,6 m²t.
- Usos industrial: 78.315,37 m²t. (0,40 m²t/m²s).
- Usos terciario: 9.789,42 m²t. (0,05 m²t/m²s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-17., formada por el Sector.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45m² t/m²s.
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso al Sector se realizará desde la CV-895. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánón de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-2 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 mm de diámetro que los debe abastecer.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-2, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo "El Realet".
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánón de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente.

Ministerio de Fomento.

- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:** Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como **MEDIDAS CORRECTORAS ESPECIFICAS**, el **ZSO-3**, se habrán de cumplir las siguientes,

- De acuerdo con el Informe emitido en fecha 9 de marzo de 2004 por la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, con relación al sector ZSO-3, condicionado a lo siguiente:

“- En el desarrollo del Sector deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el estudio de inundabilidad relativas a disposición de zonas verdes junto a los azarbes, a la ejecución de las parcelas industriales a una determinada rasante y a las condiciones generales de adecuación a las edificaciones. Estas últimas serán como mínimo, las establecidas en los artículos 27 y 28 de la normativa del Patricova.

- El Ayuntamiento, como administración competente para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector. Debiendo resarcir los daños que se produzcan por este motivo.

Se prohibirán terminantemente los sótanos y semisótanos.

- La altura de los viales deberá ser igual o superior a la rasante de la carretera.

- Todas las instalaciones fabriles que se instalen deberán tratar adecuadamente sus residuos líquidos antes de verterlos a la red de alcantarillado. Además deberán contar con una “arqueta de control” que permita la toma de muestras de sus aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.

- En la recogida de residuos se prestará especial atención a la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos, debiéndose cumplir en todo momento la normativa legal vigente.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZSO-4. Se corresponde con el ZSO-6 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (antes ZO-4)

- SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.6
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 151.867 m2s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 147.277 m2.
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: 4.590 m2 de duna.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión principal de acceso a través de la rotonda de la CN-332 y mediante prolongación de la Avda. de Cervantes..
- CONDICIONANTES: Los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.

Se implantarán tipologías edificatorias de mayor densidad, en la parte más próxima al suelo urbano consolidado, disminuyéndose la densidad en la parte sur del sector. En aquella zona más próxima al suelo urbano, se preverá la exigencia de construcción de un mínimo de 300 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.

Se contemplará la ejecución a cargo del sector de la prolongación de la Avda. de Cervantes y la conexión con la trama viaria del suelo urbano consolidado.

- USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL. Uso prohibido: INDUSTRIAL.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Sistemas de ordenación: Edificación aislada.
 - Tipología en parcelas de uso residencial: Bloque Exento en la modalidad de múltiple.
 - Tipología en parcelas de uso terciario: Bloque Exento.
 - Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4.
 - Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.

DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 60 viv./ha. 894 viviendas totales.

- **INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,50 m²./m² sobre superficie computable.
- **Aprovechamiento objetivo = 73.638 m²t.**
 - Uso Residencial: 66.864 m²t. (0,454 m²t/m²s).
 - Uso terciario: 6.775 m²t. (0,046 m²t/m²s).
- **ÁREA DE REPARTO:** AR-8. formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,485 m² t/m²s.
- **DOTACIONES:** Como mínimo las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se preverá una parcela de equipamiento público para uso docente, de una superficie mínima de 11.000 m², en zona próxima al acceso al sector desde la CN-332.
- **CESIONES MÍNIMAS.** Las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- **APARCAMIENTOS:** Los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- **COMPUTO DE LA RED PRIMARIA INCLUIDA:** Toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- **SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO:** Directa.
- **DELIMITACIÓN DE U.E.:** Se desarrollará mediante una Unidad de Ejecución.
- **CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** El acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar y calles del Casco Urbano. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector, y la prolongación de la Avda. de Cervantes, así como los viales de conexión que afectan a porciones de suelo urbano.
- **SERVICIOS:**
 - a) **Abastecimiento de agua:** Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-6, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
 - b) **Saneamiento:** Conectará con el denominado “Colector Sur”.
 - c) **Depuración:** Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
 - d) **Residuos:** Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) **Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas:** Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- **REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones:** Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- **OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:** Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de medio Ambiente.

- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:** Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- **DERECHOS CONSOLIDADOS:** En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR: ZSO-5 (ANTES ZSO-11).

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano.
 - REFERENCIA A PLANOS: O-4.6.
 - SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 384.210 m².
 - SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 218.647 m².
 - RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
 - RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: 21.021 m²s de Protección (Propuesta de Deslinde), cuyos únicos usos permitidos son los previstos en la Ley de Costas.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Completar la ordenación existente y obtención de zonas de protección.
 - DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión a través de la vía de servicio de la CN-332, sin acceso directo a la misma. Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.
 - CONDICIONANTES: Los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.
Se implantarán tipologías de vivienda unifamiliar en la franja edificatoria más próxima a la costa, con predominio de vivienda aislada o pareada. La ordenación contemplará un escalonamiento de altura de la edificación desde la carretera (PB+4), hasta la zona de vivienda unifamiliar (PB+1).
Del número total de viviendas, un mínimo del 15% serán viviendas unifamiliares. De estas se dispondrán como mínimo el 80% en las modalidades de vivienda aislada o parada, mientras que, como máximo, el 20% podrá disponerse en la modalidad de vivienda adosada.
Se ubicará una zona de concentración de uso terciario, hotelero y comercial, que aglutine las actividades terciarias del sector sobre un eje perpendicular a la costa. Se preverá un mínimo de 4.500 m² de suelo destinado a uso terciario comercial u hostelería, en el que no se permita el uso hotelero.
La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.
Se contemplará la prolongación de la Avda. de Cervantes.
- USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL y TERCIARIO (Hotelero). Uso prohibido: INDUSTRIAL.

- USOS ADMITIDOS: Terciario en edificio exclusivo y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - Sistemas de ordenación: Edificación aislada.
 - Tipología en parcelas de uso residencial: Bloque Exento en las modalidades de unitario y múltiple.
 - Tipología en parcelas de uso terciario: Bloque Exento.
 - Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4. Se podrá alcanzar esta altura en la zona más próxima a la carretera, disminuyéndose en una planta, en las manzanas más alejadas de ésta.
 - Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Unitaria)= PB+1.
 - Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **24 viv/ha. 516 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45 m²./m². sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 98.391 m²t.

Uso Residencial:	61.221 m ² t. (0,28 m ² t/m ² s).
Uso terciario:	37.170 m ² t. (0,17 m ² t/m ² s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-9, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4105 m² t/m²s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.
- COMPUTO DE LA RED PRIMARIA INCLUIDA: Toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda su desarrollo mediante una Unidad de Ejecución, aunque se podrán delimitar varias unidades, siempre que se garantice el equilibrio entre ellas y la idoneidad en sus conexiones e integración territorial.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso se realizará desde el viario previsto en los Sectores colindantes. No tendrá acceso directo de la CN-332. En el supuesto de que la programación del Sector ZSO-5 se realizara con carácter previo a la del ZSO-4, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria con la N-332 y con el núcleo central de la población, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el interior del Sector.
- Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- **SERVICIOS:**
- a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-6 y ZO-7, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
- b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
- c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
- d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- **REINTEGRO DE COSTES** de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- **OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS:** Ministerio de Fomento. Ministerio de Medio Ambiente. Consellería de Medio Ambiente.
- **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:** Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- **PROYECTO DE REPARCELACIÓN:** El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- **DERECHOS CONSOLIDADOS:** En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello con llevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como **MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS**, el Sector cumplirá las siguientes,

- en las áreas limítrofes con el NZPCT-2 se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.
- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y el NZPCT-2, que actúen como “colchón amortiguador”.
- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el NZPCT-2 (zonas de playa). El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZSO-6. Se corresponde con el ZSO-6 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (Antes ZO-5)

1.- DATOS GNERALES

- SITUACIÓN: Al Sur del casco urbano y lindando por el Sur con el ZOE-3.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.6
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 384.210 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE (Sup del SECTOR): 131.857 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: 12.667 m²s de Protección (Propuesta de Deslinde), cuyos únicos usos permitidos son los previstos en la Ley de Costas.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
- DETERMINACIONES DEL P.P.: Conexión a través de la vía de servicio de la CN-332, manteniendo el acceso a la misma previsto en el proyecto de “Vía Parque” únicamente con los movimientos de tráfico previstos en este proyecto. Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.
- CONDICIONANTES: Los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.

Se implantarán tipologías de vivienda unifamiliar en la franja edificatoria más próxima a la costa, con predominio de vivienda aislada o pareada. La ordenación contemplará un escalonamiento de altura de la edificación desde la carretera (PB+4), hasta la zona de vivienda unifamiliar (PB+1).

Del número total de viviendas, un mínimo del 15% serán viviendas unifamiliares. De estas se dispondrán como mínimo el 80% en las modalidades de vivienda aislada o parada, mientras que, como máximo, el 20% podrá disponerse en la modalidad de vivienda adosada.

La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.

Se contemplará la prolongación de la Avda. de Cervantes, conectándola con el acceso a la CN-332.

- USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL. Uso prohibido: INDUSTRIAL.
- USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades

calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- **ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:**

- Sistemas de ordenación: Edificación aislada.
- Tipología en parcelas de uso residencial: Bloque Exento en las modalidades de unitario y múltiple.
- Tipología en parcelas de uso terciario: Bloque Exento.
- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4. Se podrá alcanzar esta altura en la zona más próxima a la carretera, disminuyéndose en una planta, en las manzanas más alejadas de ésta.
- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Unitaria)= PB+1.
- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.

DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 37 viv./ha. 485 viviendas totales.

- **INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,45 m²./m² sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 59.344 m²t.
 - Uso Residencial: 57.102 m²t. (0,385 m²t/m²s).
 - Uso terciario: 2.242 m²t. (0,015 m²t/m²s).
- **ÁREA DE REPARTO:** AR-9, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,4105 m² t/m²s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- **DOTACIONES:** Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- **CESIONES MÍNIMAS.** Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- **APARCAMIENTOS:** Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.
- **COMPUTO DE LA RED PRIMARIA INCLUIDA:** Toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- **SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO:** Indirecta.
- **DELIMITACIÓN DE U.E.:** Se recomienda su desarrollo mediante una Unidad de Ejecución, aunque se podrán delimitar varias unidades, siempre que se garantice el equilibrio entre ellas y la idoneidad en sus conexiones e integración territorial.
- **CONEXIÓN E INTEGRACIÓN:** El acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar y calles de los ZSO-5 y ZSO-4. Se mantendrá, con carácter complementario, el acceso desde la CN-332 previsto en el proyecto de la “vía Parque”, integrándolo con la red viaria del sector. En el supuesto de que la programación del Sector ZSO-6 se realizara con carácter previo a la del ZSO-5 y a la del ZSO-4, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria con la N-332, y con el núcleo central de la población, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el interior del Sector.
- **SERVICIOS:**
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánones de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, que consta de un

- nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 mm de diámetro que los abastece.
- b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánón de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
 - REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
 - OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.
 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
 - PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
 - DERECHOS CONSOLIDADOS: En el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS el **ZSO-6**, también con un impacto **moderado** deberá cumplir las siguientes condiciones:

- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un “colchón amortiguador” con respecto a la N-332 y al NZPF-8.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

SECTOR ZSO-7. Se corresponde con el SUP-1 del PGOU-1985, y con el ZSO-8 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (Antes ZO-6).

- SITUACIÓN: Al Sur del término, y lindando por el Norte con el Suelo Urbano U-10.
- REFERENCIA A PLANOS: Referencia a planos: O-4.5 y O-4-6
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 92.858 m²s.
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 92.858 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No se prevé.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable SIN ordenación pormenorizada.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.
DETERMINACIONES DEL P.P.: El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Las dotaciones se ubicarán preferentemente junto a la Pinada.
CONDICIONANTES: Los derivados de las afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de las afecciones por la vía pecuaria.
USO PREDOMINANTE: Residencial.. Uso prohibido: El Industrial.
USOS ADMITIDOS: Terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
TIPOLOGÍA: Ver fichas de ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
Altura máxima en parcelas de uso Residencial y Terciario = PB+1.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - En parcelas de usos residencial: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA),
DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: **65 viv./ha. 600 viviendas totales.**
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m²./m². sobre superficie computable. Edificabilidad terciaria compatible con la residencial. Coeficiente de ponderación de uso residencial = Coeficiente de ponderación de uso terciario = 1,00.
- IER =: 0,40 m²t/m²s.
- ÁREA DE REPARTO: AR-10., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,40 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en el Art. 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.

- DELIMITACIÓN DE U.E.: No, se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: Acceso directo desde la CN-332 a través de la glorieta prevista en el proyecto básico de desdoblamiento de la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector. Para la programación del Sector será necesaria la construcción previa o simultánea de la glorieta que da acceso al mismo desde la Carretera N-332.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red existente que lo que lo atraviesa.
 - b) Saneamiento: Conectará con el denominado “Colector Sur”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánon de urbanización al coste repercutible total.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECIFICAS, el **ZSO-7** para minimizar su impacto (**moderado**) sobre el cordón dunar (NZPF-10) se acometerán las siguientes medidas:

- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando una área de transición entre la superficie edificada y el NZPF-8, que actúe como “colchón amortiguador”.
- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el cordón dunar adyacente. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

POLÍGONO: U-5.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Oeste de la CN-332 y al Norte del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: OP-27.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 248.884 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 248.884 m².
- RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR: No se prevé.
- RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR: No se prevé.
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano con ordenación pormenorizada.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	87.298 m ² s.
Equipamiento:	10.087 m ² s.
Privado:	151.500 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Área ordenada pormenorizadamente por el Plan mediante una operación de Reforma Interior. El fin es dotar de las infraestructuras necesarias a un suelo calificado como urbano pero sin sus condiciones objetivas; se facilita la dotación de viarios y equipamientos. Requiere actuaciones de nueva urbanización, por lo que su gestión se plantea mediante Actuaciones Integradas, y tiene el mismo régimen que el suelo Urbanizable, salvo las cesiones, por cuanto su Aprovechamiento patrimonializable es el 100 % del AT.
- DETERMINACIONES DEL P.G.: Se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332 mediante rotonda en el cruce de la CN-332 y la CV-895. Acceso al Sector a través de rotonda en la CV-895.

CONDICIONANTES: Por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); además:

La rasante de los viales internos del Sector, se elevarán respecto el terreno actual al menos 1,00 metros.

Las rasantes de las edificaciones estarán sobreelevadas respecto al terreno actual al menos 1,50 metros.

La distancia mínima entre fachadas enfrentadas será mayor de 25,00 metros.

No se permiten sótanos.

Se deberá realizar un estudio de inundabilidad, tomándose las medidas correctoras necesarias.

Se podrá plantear la posibilidad de realizar las calles y edificaciones a una altura menor, tomando medidas correctoras, siempre y cuando estén debidamente justificadas.

- USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL. Uso prohibido: RESIDENCIAL.
- USOS ADMITIDOS: 1 vivienda por parcela para vigilancia de las actividades.

- TIPOLOGÍA: ver fichas de ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:
 - INDUSTRIAL EN MANZANA. (INM).
 - INDUSTRIAL AISLADA. (INA).
- DENSIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: No es de aplicación.
- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,75 m²./m². sobre superficie computable.
 Uso industrial: 186.663 m²t. (0,75 m²t/m²s).
- ÁREA DE REPARTO: AR-18., formada por el Sector.
- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,75 m² t/m²s.
- DOTACIONES: Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- CESIONES MÍNIMAS. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- APARCAMIENTOS: Los previstos en la ordenación pormenorizada.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN RECOMENDADO: Indirecta.
- DELIMITACIÓN DE U.E.: Se recomienda en una única Unidad de Ejecución.
- CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: El acceso al Sector se realizará desde la CV-895. Realizará a su cargo la rotonda de acceso y los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- CONDICIONES DEL VIARIO: Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- SERVICIOS:
 - a) Abastecimiento de agua: Tiene que contribuir según cánón de urbanización a la ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 mm de diámetro que los debe abastecer.
 - b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo “El Realet”.
 - c) Depuración: Participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según cánón de urbanización.
 - d) Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
 - e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- REINTEGRO DE COSTES de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS: Consellería de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de

energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN: El aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (Apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- En aplicación del Art 23 del (PATRICOVA), serán de aplicación las restricciones a las actividades industriales que él se establecen.
- Como MEDIDAS CORRECTORAS ESPECIFICAS, se habrán de cumplir las siguientes,
 - Se prohibirán terminantemente los sótanos y semisótanos.
 - La altura de los viales deberá ser igual o superior a la rasante de la carretera. Si bien se podrá plantear la posibilidad de realizar las calles y edificaciones a una altura menor, tomando medidas correctoras, siempre y cuando estén debidamente justificadas.
 - Todas las instalaciones fabriles que se instalen deberán tratar adecuadamente sus residuos líquidos antes de verterlos a la red de alcantarillado. Además deberán contar con una “arqueta de control” que permita la toma de muestras de sus aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.
 - En la recogida de residuos se prestará especial atención a la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos, debiéndose cumplir en todo momento la normativa legal vigente.

5.- OTROS

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federació Valenciana de Municipios y Provincias.

FICHA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANO A DESARROLLAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

PARCELAS 23 Y 24 EN ZOE-4.

1.- DATOS GENERALES:

- SITUACIÓN: Al Sur del término municipal.
- REFERENCIA A PLANOS: O-4.5 y O-4.6.
- SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO = 1.641 m².
- SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE: 1.641 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano con ordenación pormenorizada modifícale mediante Estudio de Detalle.
- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Viario:	127,50 m ² s.
Privado:	1.513,50 m ² s.

2.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN: Área ordenada pormenorizadamente por el Plan si bien tal ordenación puede modificarse mediante Estudio de Detalle. Área Pluriparcelaria, cuya gestión se plantea mediante Actuaciones Aisladas. Su Aprovechamiento patrimonializable es el 100 % del AT.
- CONDICIONES DE DESARROLLO: Mediante Estudio de Detalle podrán ajustarse las alineaciones del viario al paso peatonal existente con los ajustes que sean precisos a fin de no mermar la superficie de viario previsto en el Plan Parcial, redistribuyendo el volumen entre las parcelas resultantes de las nuevas alineaciones que fije el ED, sin sobrepasar el figurado en esta ficha, que era el asignado en el Proyecto de Compensación a las parcelas de resultado 23 y 24.
- A los efectos de lo establecido por el Art. 100.3 del R.P.C.V. se precisa su funcionalidad, que será tanto el señalamiento de alineaciones y rasantes como la ordenación de volúmenes y la creación de nuevos viales, sustituyendo los previsto en el Plan Parcial por otros de nueva apertura, sin merma de sus superficie total.
- USO PREDOMINANTE: TERCIARIO.
- TIPOLOGÍA:
 - Sistema de ordenación: Edificación abierta.
 - Tipología: Bloque Exento.
 - Ocupación máxima en parcela neta = 100% (cumpliendo retranqueos).
 - Retranqueos:
 - Linde frontal: 3,00 m.
 - CN-332: 5,00 m.
- Si bien se podrá eximir de la obligación de algún retranqueo puntual ante una imposible materialización de la edificabilidad; siempre y cuando esté debidamente justificada).
- Altura máxima = PB+2.

- INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: $1,636 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. sobre superficie computable.
 Uso terciario: 2.685 m²t. (IEN: 1,77 m²t/m²s).
- APROVECHAMIENTO TIPO: $1,636 \text{ m}^2 \text{ t}/\text{m}^2\text{s}$.
- DOTACIONES: 127,5 m² de viario peatonal.

3.- OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN:

- SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta mediante Actuaciones Aisladas.

En Guardamar del Segura, Julio de 2.005.

ANEXO FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1 En el suelo urbanizable o urbano sometido a actuaciones integradas lindante con la N-332 y a fin de obtener gratuitamente con cargo a los mismos los terrenos que precisen las actuaciones públicas proyectadas de ampliación de la misma, los respectivos sectores se delimitarán sobre el límite exterior de la zona de dominio público de la vía actual.

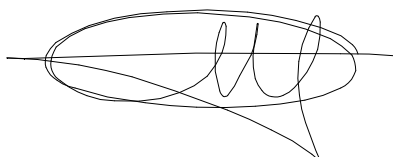
2 Esta determinación prevalecerá sobre las delimitaciones gráficas de los planos de ordenación.

3 En el P.G.O.U. viene reflejada la futura ampliación de la vía-parque. Las delimitaciones de la línea límite de edificación situadas a 25 m. del borde de la vía-parque proyectada son las que se reseñan en los signos convencionales que figuran en las leyendas de los planos de ordenación, y prevalecerán sobre cualquier otra discrepante.

(*)

Guardamar del Segura, Mayo de 2006.

EL ARQUITECTO.



Fdo.: Gerardo Sánchez Quesada.

(*) Con informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 30 de Mayo de 2006