

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA IMPLANTACIÓN
DE UNA DOTACIÓN PRIVADA DESTINADA A
MERCADILLO TURÍSTICO CON USO PÚBLICO
COMPLEMENTARIO**

VERSIÓN PRELIMINAR

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

GUARDAMAR DEL SEGURA (ALICANTE)



PROMOTOR

GUARDAMAR MARKET, S.L.

EQUIPO CONSULTOR
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

INDICE

1.- PRESENTACIÓN.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1.- USOS ACTUALES DEL SUELO.
- 2.2.- AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES.
- 2.3.- OBRAS PROGRAMADAS Y OTRAS INVERSIONES PÚBLICAS.
- 2.4.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
- 2.5.- SÍNTESIS.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL Y COBERTURA LEGAL.
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
 - 3.2.1.- TRASCENDENCIA SOCIOECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
 - 3.2.2.- INTERÉS PÚBLICO.
- 3.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
 - 3.3.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - A.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - B.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
 - C.- FUNCIÓN TERRITORIAL.
 - D.- USOS E INTENSIDADES.
 - E.- CENTRO CÍVICO.
 - F.- RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
 - 3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - A.- ZONIFICACIÓN.
 - B.- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
 - C.- USOS LUCRATIVOS.
 - D.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS.
 - E.- SISTEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.
 - 3.3.3.- RESUMEN DE MAGNITUDES.
- 3.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- 3.5.- CONSIDERACIONES SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

4.- PLANOS.

5.- ANEXOS.

- 1.- ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO (DOCUMENTO APARTE).
- 2.- ESTUDIO DE PAISAJE (DOCUMENTO APARTE).
- 3.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD (DOCUMENTO APARTE).
- 4.- ESTUDIO ACÚSTICO (DOCUMENTO APARTE).
- 5.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (DOCUMENTO APARTE).
- 6.- PROPUESTA DE CONVENIO.

1.- PRESENTACIÓN.

La iniciativa que se recoge en el presente documento pretende la implantación de un área dotacional privada, que sea capaz de satisfacer tanto un uso público como privado, siendo éste el de mercadillo turístico de venta de diversos productos (agroalimentarios, hogar, moda, antigüedades, etc...), caracterizado por la presencia de numerosos bares y restaurantes, así como otros servicios relacionados con el ocio y el turismo.

El fenómeno de los mercadillos o venta no sedentaria localizada se encuentra en auge en nuestro país, constituyéndose como un importante reclamo turístico dinamizador de la economía (tal como reconocen expresamente sus usuarios, lo que se evidencia con las encuestas realizadas), pues además de ser un acontecimiento festivo y pintoresco, es también un canal de distribución de productos diversos, que favorecen la presencia de diferentes económicas locales, predominantemente las vinculadas al mundo agroalimentario y de la restauración. Se trata de espacios donde se confunden el ocio y el negocio, manteniéndose como fórmulas alternativas o complementarias al comercio moderno. Una de las principales características de este tipo de dotaciones privadas es su temporalidad, desarrollando su actividad únicamente determinados días a la semana, de modo que el suelo ocupado permanece, el resto de los días, libre para ser destinado a otros usos.

El mercadillo turístico de El Campo de Guardamar se ha venido desarrollando durante los últimos años con carácter periódico, abriendo únicamente los domingos, y se ha consolidado como un referente turístico y recreativo de Guardamar del Segura y de la comarca en la que se inserta. Desde el principio se han realizado diferentes trámites para que dicha actividad gozara de la necesaria cobertura administrativa, habiéndose instado en varias ocasiones el procedimiento de declaración de interés comunitario, si bien los cambios legales operados en la legislación valenciana de suelo no urbanizable han impedido su obtención, a pesar de que el citado uso es compatible con las determinaciones del Plan General, y no afecta a recursos naturales susceptibles de una especial protección.



Detalle del mercadillo El Campo de Guardamar

Es por ello que se ha optado por la utilización de un instrumento de planeamiento específico, el Plan Especial, para ordenar la implantación en suelo no urbanizable de un equipamiento privado singular, el de mercadillo turístico de apertura periódica y eventual, al tiempo que se le da un uso público complementario, de modo que pueda ser destinado a fines públicos el resto del tiempo que no se utilice como mercadillo turístico, de acuerdo con la estrategia municipal que se adopte a tal efecto.

Con fecha 28 de octubre de 2014 se emitió por el órgano ambiental autonómico (Comisión de Evaluación Ambiental, de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente), el Documento de Alcance Ambiental y Territorial Estratégico, que determina el sometimiento del Plan Especial al régimen de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria.

El promotor de la actuación es la mercantil **GUARDAMAR MARKET, S.L.**, con CIF nº B-54782826 y domicilio social en Elche (Alicante), calle Almórida, nº 2 – planta 5ª – puerta1. No obstante, teniendo en cuenta la naturaleza de la dotación cuya implantación se prevé, se propone la incorporación del **AYUNTAMIENTO DE GUARDAMAR DEL SEGURA** como promotor de la actuación, de modo tal que la actuación tenga la consideración de iniciativa pública-privada.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.



2.1.- LOCALIZACIÓN, ÁMBITO Y USOS ACTUALES DEL SUELO.

El ámbito en el que se pretende implementar la actuación se localiza en un conjunto de parcelas sitas en la partida rural de El Aljibe, en el **Término Municipal de Guardamar del Segura** (Alicante), concretamente en su flanco más meridional, a escasos metros del conjunto residencial de *El Raso* y del ámbito más septentrional de la laguna de agua de la *Laguna de la Mata*. La **actuación** se desarrolla a lo largo de poco más de 2,5 Has, con acceso desde la CV-895 El Moncayo-Los Montesinos, concretamente en su p.k. 5,300, donde nace, con dirección sur, el *camino de Los Curros*, el cual da acceso a las parcelas en las que ésta se implementa.

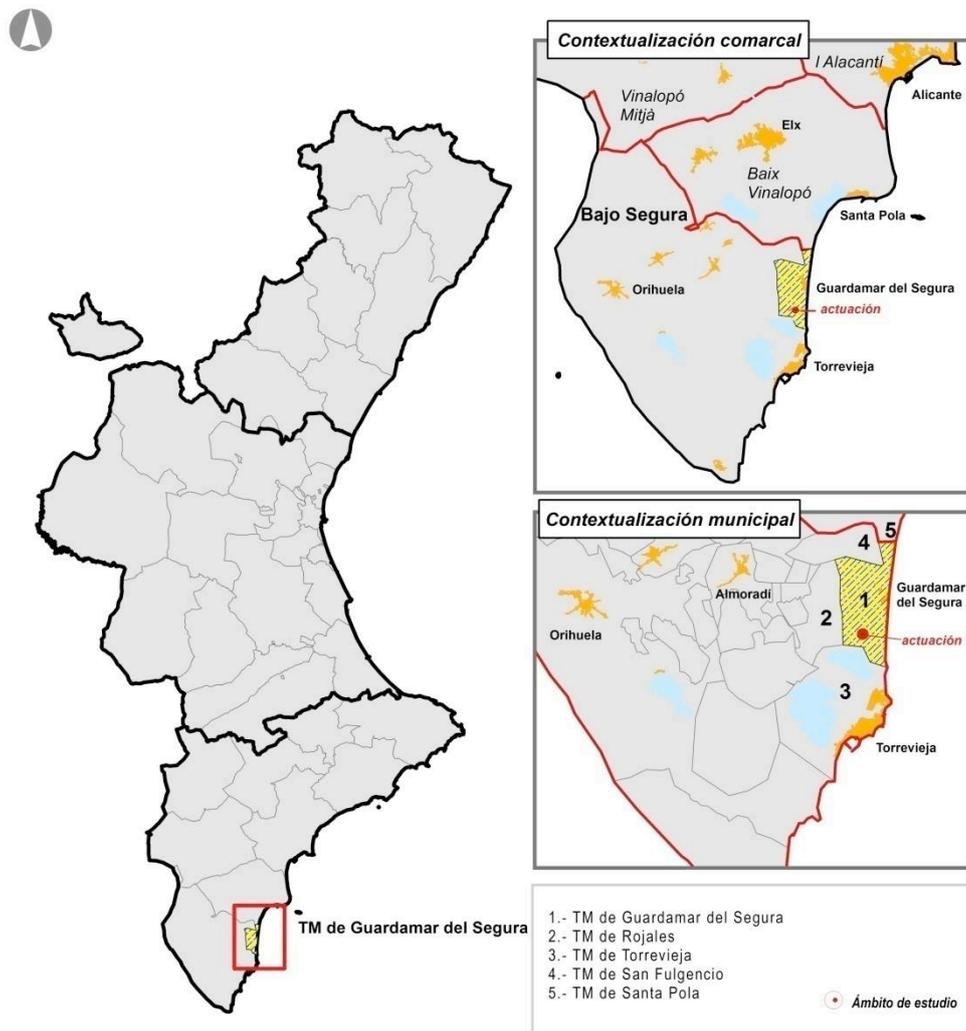


FIGURA 1. Contextualización territorial del ámbito en el que se localiza el Proyecto.

El ámbito de la actuación no linda con término municipal alguno, estando rodeado de una densa red caminera, pequeñas parcelas, algunas de uso agrícola, principalmente cítricos, y conjuntos residenciales de gran entidad.



FIGURA 2. Localización de las parcelas y relación con el entorno.

Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

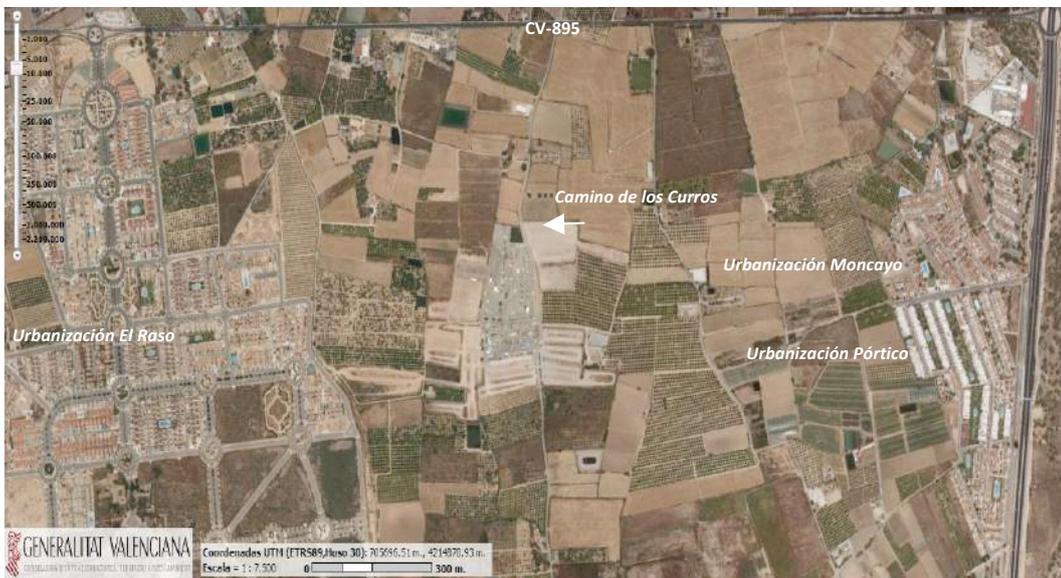


FIGURA 3. Localización detallada del ámbito en el que se pretende implementar el proyecto.

Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

Como se observa en las fotografías, el ámbito que se pretende ordenar está ocupado actualmente por instalaciones destinadas al mercadillo que se desarrolla durante los domingos. En su mayor parte, se trata de estructuras ligeras, diáfnas y desmontables, que sirven de soporte para la instalación de los puestos de venta.



FIGURA 4. Zona asfaltada y estructuras desmontables para el desarrollo de la actividad.

2.2.- AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES.

2.2.1.- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Aprobada mediante **Decreto 1/2011, de 13 de enero**, La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) es el instrumento que establece los objetivos, criterios y directrices para la ordenación del territorio al amparo de lo establecido en los artículos 37 y siguientes de la **Ley 4/2004, de 30 de junio**. Estructura el territorio valenciano en 15 áreas funcionales, a través de cuyo conocimiento específico se terminan estrategias, acciones y proyectos concretos que auspiciaran el modelo territorial futuro del ámbito valenciano en su conjunto. Los objetivos y directrices de la ETCV podrán ser desarrollados de forma directa, mediante planes de acción territorial, planes especiales, actuaciones específicas o en el seno de los contenidos de los distintos instrumentos de planeamiento general y parcial que se aprueben en su ámbito de intervención. El municipio de **Guardamar del Segura** se ubica en el seno de uno de los ámbitos funcionales definidos por la ETCV, concretamente el área funcional de la Vega Baja, bajo la *visión estratégica y de futuro* de **“ser uno de los espacios más competitivos del arco mediterráneo europeo a través de la diversificación de su estructura económica y del mantenimiento de su personalidad territorial”**.

A efectos de propuestas operativas en materia de infraestructura verde, sistema de asentamientos, infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas y, finalmente, actividad económica e innovación; no existe determinación ni afección alguna, por parte de la actuación y de la ubicación planteada, que pueda ser considerada contraria a la visión, objetivos y propuestas estratégicas planteadas en la Estrategia Territorial.

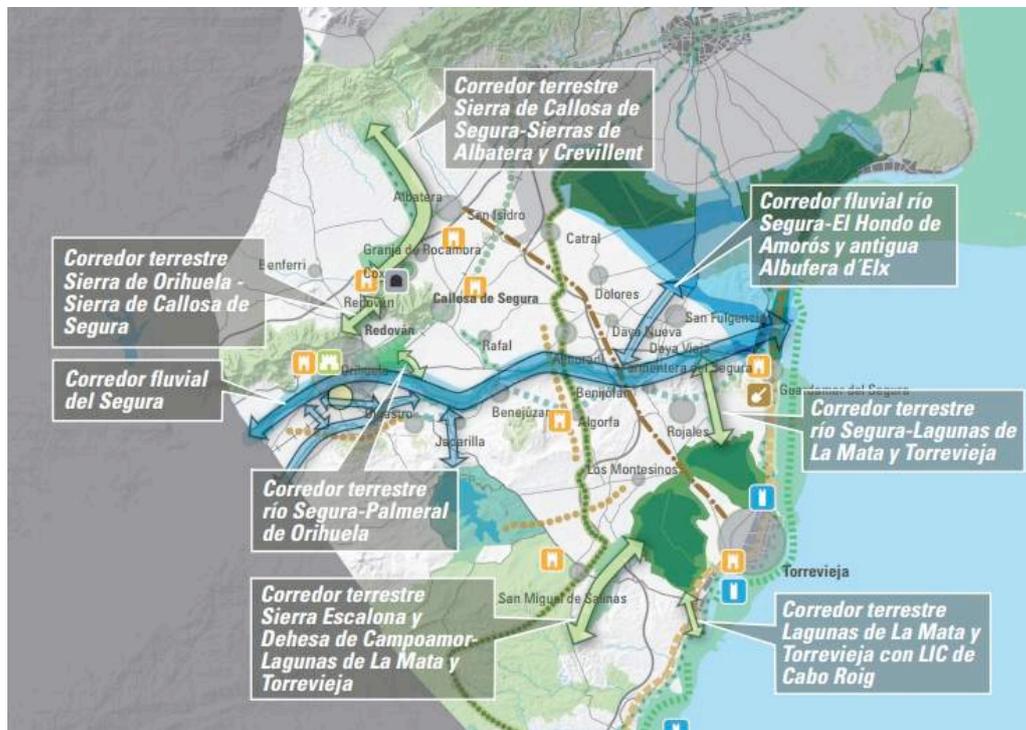


FIGURA 5. Infraestructura verde del territorio en el área funcional de la Vega Baja.

Fuente: ETCV, 2012.

2.2.2.- Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)

En virtud de las determinaciones normativas y cartográficas del vigente, y extraordinariamente vinculante en los procesos de planificación territorial y urbanística, PATRICOVA (aprobado por Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat), objetivado en la minimización de situaciones de riesgo natural por procesos de avenida fluvial e inundación, el ámbito seleccionado al efecto **no presenta riesgo de inundación** establecido a dichos efectos.

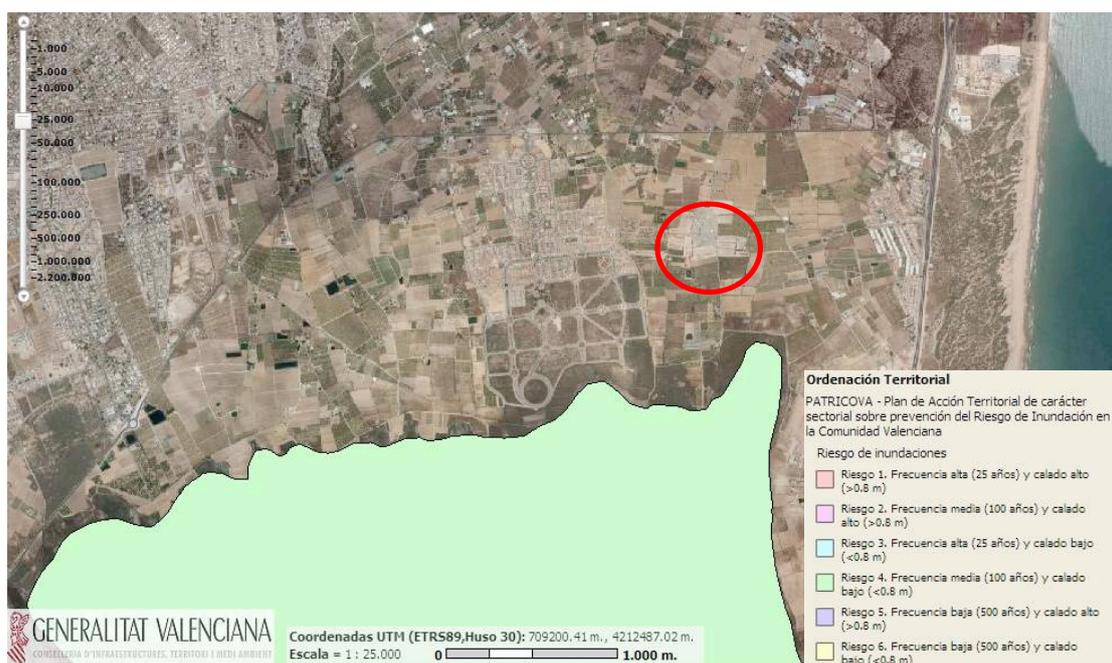


FIGURA 6. Delimitación de niveles de riesgo de inundación.

Fuente: PATRICOVA, 2003. [Terr@sit](http://terr@sit). Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

Actualmente se encuentra en revisión el citado documento de PATRICOVA, que ha detectado la existencia de riesgo geomorfológico en el entorno de la actuación, lo que ha motivado que el Estudio de Inundabilidad del presente Plan Especial analice con detalle dicha afección, arrojando unos resultados que permiten afirmar la compatibilidad del uso con dicho riesgo territorial, dado su carácter mínimo.

2.2.3.- Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Este documento de ordenación territorial tiene cometidos que giran en torno a identificar y proteger los paisajes de relevancia regional y establecer criterios y directrices para la elaboración de los estudios de paisaje, la valoración del paisaje y su consecuente protección. Asimismo, también son considerados como objetivos esenciales la selección de los ámbitos territoriales que, por su valor e interés paisajístico, deban ser objeto de planificación y actuación a escala supramunicipal, y delimitar los recorridos escénicos y las zonas de afección visual desde las vías de comunicación.

En cuanto **al objeto**, éste se organiza en torno a una doble vertiente: por una parte, la caracterización, valoración y protección del paisaje a escala regional; mientras que, por otra, la identificación y delimitación de la Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana. Ambos objetos persiguen un objetivo genérico esencial como sería el de compatibilizar la protección y puesta en valor del paisaje con un desarrollo urbano y socioeconómico sostenible del territorio. Sobre este objetivo principal se articulan los objetivos pormenorizados y las estrategias del Plan.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS			
3.1	ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL	59	
3.1.1	ZEPA	60	
3.1.2	LIC-ZEC	61	
3.1.3	RESERVAS NATURALES	62	
3.1.4	PARQUES NATURALES	63	
3.1.5	PARAJES NATURALES AUTONÓMICOS	64	
3.1.6	PAISAJES PROTEGIDOS	65	
3.1.7	PARAJES NATURALES MUNICIPALES	66	
3.1.8	ZONAS HÚMEDAS CATALOGADAS	67	
3.1.9	MICRORESERVAS DE FLORA	68	
3.1.10	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	69	
3.1.11	SUELO FORESTAL	70	
3.1.12	PRINCIPALES CORREDORES FLUVALES	71	
3.1.13	SUELOS CAPACIDAD AGRÍCOLA	72	
3.1.14	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	73	
3.2	ESPACIOS DE INTERÉS CULTURAL	75	
3.2.1	BIENES DE INTERÉS CULTURAL [BIC'S]	76	
3.2.2	BIENES DE RELEVANCIA LOCAL [BRL'S]	77	
3.2.3	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	78	
3.2.4	CUEVAS	79	
3.2.5	VÍA AUGUSTA	80	
3.2.6	SENDEROS [GR, PR, SL]	81	
3.2.7	VÍAS PECUARIAS	82	
3.2.8	VÍAS VERDES	83	
3.2.9	BANGALES PIEDRA SECA	84	
3.2.10	REGADÍOS HISTÓRICOS	85	
3.2.11	ARBOLADO MONUMENTAL	86	
3.3	ESPACIOS DE INTERÉS VISUAL	87	
3.3.1	IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS Y ELEMENTOS VISUALMENTE SENSIBLES	88	
	Áreas de mayor pendiente	88	
	Crestas y cumbres montañosas	89	
	Picos y puntos prominentes	90	
3.3.2	LA VISIBILIDAD DEL TERRITORIO DE LA C.V.	91	
	Áreas de mayor exposición visual	92	
	Áreas de afección visual desde las carreteras	94	
	La afección visual desde los núcleos urbanos más trasladados	96	
3.3.3	LOS PUNTOS DE OBSERVACIÓN DEL PAISAJE DE LA C.V	97	

FIGURA 7. Recursos paisajísticos y aspectos identificadores de la Infraestructura Verde.

Fuente: Propuesta de Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana (2011-2013).

En el ámbito objeto de atención, **no existe elemento alguno integrante de la futura Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana**. Asimismo, ningún elemento ni parte del territorio en el que se pretende implementar ésta, queda incluido en el listado de recursos de *interés ambiental, cultural y visual* anexo a la Memoria Informativa de la propuesta de Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana que sirve de referencia a la citada afección. Únicamente destacar que el ámbito objeto de estudio colinda, en su flanco oeste, con la **Colada de las Cumbres**, sin afectarla.

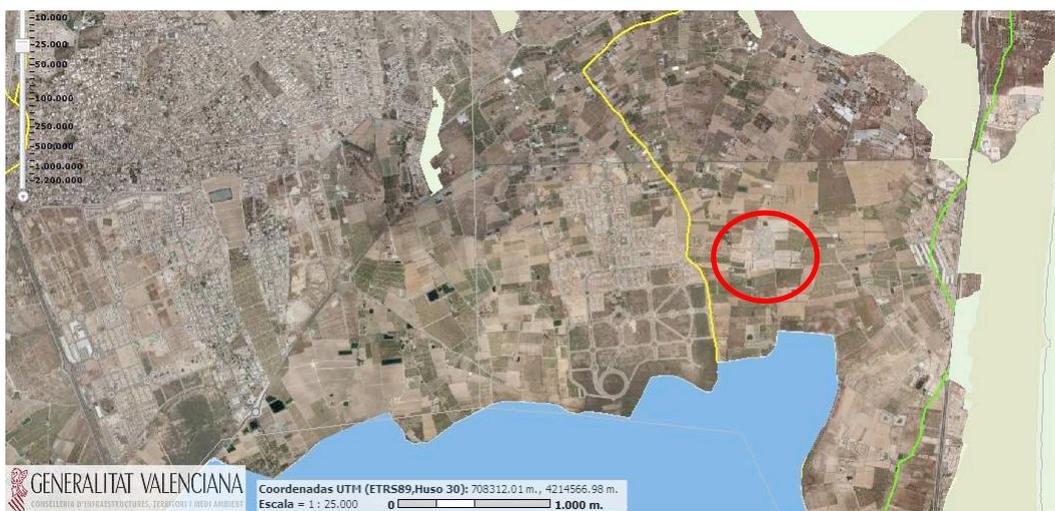


FIGURA 8. Delimitación de las Infraestructura Verde de la Comunidad Valenciana.

Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

2.2.4.- Suelo forestal y Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).

La Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, a través del Área de Gestión de Recursos Forestales y Conservación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural, es la promotora de la redacción del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), en actual estado de tramitación. Asume las especificaciones de la normativa forestal, especialmente, de la Ley 3/93, Forestal, de la Comunidad Valenciana, así como las que la ley establece para la ordenación del territorio, Interviniendo en dicha ordenación como una parte más de la misma, pudiendo gozar de las aplicaciones que la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje establece para los Planes de Acción Territorial, como un instrumento de ordenación territorial recogido en esta normativa.

El PATFOR se constituye como un instrumento de planificación sectorial con marcada y trascendental componente territorial. Desde una perspectiva sectorial, como herramienta de planificación forestal, su redacción responde, entre otros motivos, al cumplimiento de lo especificado en la Ley 3/93, Forestal de la Comunidad Valenciana por la que se establece la obligación de elaborar un Plan General de Ordenación Forestal de la Comunidad Valenciana.

Así pues, desde esta doble perspectiva de instrumento de ordenación del territorio y de planificación forestal, el PATFOR se concibe como una herramienta de ordenación y gestión que articula y programa en el tiempo y sobre el territorio las actuaciones futuras de la Conselleria competente en el ámbito de la política forestal, trasladando a la misma el modelo territorial establecido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana existente a dichos efectos.



FIGURA 9. Delimitación del suelo forestal en la Comunidad Valenciana.

Fuente: PATFOR (Memoria, directrices, articulado y cartografía. 2013). Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

El ámbito del presente Plan Especial no afecta a suelo forestal.

2.2.5.- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

La actuación linda en su flanco sur con la denominada zona de amortiguación **área de predominio agrícola B** El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante, aprobado por Decreto 31/2010, de 12 de febrero, sin afectarla directamente.

2.2.6.- Hábitats y especies.

Utilizando las bases de datos informativas, cartográficas y legislativas existentes en el entorno web de la Conselleria de Infraestructuras y medio ambiente, se constata la inexistencia de especies de flora protegidas, o que presenten y/o supongan cualquier tipo de limitaciones a transformaciones del territorio en el que éstas se ubiquen. Así, en el ámbito estricta y directamente afectado por la actuación en el término municipal de **Guardamar del Segura**:

- **No se ha detectado ninguna de las especies**, atendiendo a su grado de protección, de las incluidas en el **Decreto 70/2009, de 22 de mayo**, así como en la **Ley 72/2007, de 13 de diciembre**.
- Tampoco existe individuo arbóreo alguno incluido en el **Decreto 4/2006, de 19 de mayo**, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana.

La distribución de las especies vegetales, pendientes, topografía, aislamiento y presión antrópica son, entre otros secundarios, factores explicativos de primer orden a la hora de inventariar la presencia de **fauna** a lo largo de todo ámbito de trabajo. El ingente grado de antropización existente ha propiciado notable descenso de todas aquellas especies más sensibles y, en detrimento, un aumento de aquellas con requerimientos ecológicos más flexibles y mejor adaptadas a paisajes y usos del suelo totalmente antropizados.

Desde un punto de vista faunístico, más que por albergar hábitats de notable interés y rara localización, el ámbito de trabajo se caracteriza por su cercanía al **Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja**, hecho el cual lo determina como zona de paso de, fundamentalmente, la avifauna que hace de la **ZEPA** existente en el citado entorno natural su zona de reproducción e hibernación.

El carácter totalmente humanizado de las parcelas en las que se pretende ubicar la actividad, provoca que, por razones obvias, únicamente puedan destacarse, desde un punto de vista faunístico, especies relacionadas con la concurrencia común en este tipo de ambientes notablemente antropizados. Pequeños mamíferos (fundamentalmente roedores) y reptiles son, a todas luces, los potencialmente existentes en el ámbito del municipio de **Guardamar del Segura** en el que se pretende implementar la actuación.

Así, especies tales como el erizo común (*Erinaceus europaeus*), la liebre (*Lepus capensis*), el ratón casero (*Mus musculus*), el conejo común (*Oryctolagus cuniculus*), la rata campestre (*Rattus rattus*), la lagartija colilarga (*Psammotromus algirus*), la lagartija ibérica (*Podacis hispanica*) y la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) son notablemente comunes en campos de cultivo y eriales existentes en todo el ámbito de estudio y su zona de influencia.

Mediante el análisis de las especies incluidas en los anexos I y II Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catalogo Nacional de Especies Amenazadas, ningunas de las relativas al primero de ellos (*en peligro de extinción*) se localizan en el ámbito de estudio. No obstante, son varias las incluidas en el Anexo II (*especies y subespecies catalogadas de Interés especial*) las potencialmente

localizables en el ámbito de trabajo. Especies terrestres tales como la culebra de escalera y la lagartija colilarga, son muy propias de los ruderales de estos ambientes semiáridos.

En la misma línea, tampoco se detectan especies incluidas en el Catálogo Valenciano de Especies de Fauna Amenazada, creado mediante Decreto 32/2004, de 22 de febrero, mediante el cual se establece un marco jurídico destinado a la protección de especies, subespecies o poblaciones de fauna silvestre de la Comunidad Valenciana de forma complementaria a la normativa estatal que será de directa aplicación para todas aquellas especies no contempladas en sus respectivos anexos. Asimismo, no se detectan, al margen del Catálogo Nacional, especies en *peligro de extinción*, *vulnerables*, *protegidas* y/o *tuteladas* delimitadas en los anexos I y II del Catálogo Valenciano.

Tampoco se detectan **Planes de Recuperación de Especies** ni **Reservas de Fauna** delimitadas al efecto por el Consell de la Generalitat.

2.2.7.- LIC's, Hábitats, ZEPAS y zonas húmedas

El análisis de las bases de datos cartográficas y documentales, actualizadas a **enero de 2014**, ofrecidas por la Conselleria de Infraestructuras y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana; Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente del Gobierno de España y entornos web informativos de índole cartográfico y legislativo de la Unión Europea, constata que el espacio seleccionado para la ubicación de la actuación sometida al presente Plan en el término municipal de **Guardamar del Segura**:

- **No es ni LIC ni ZEPA para su futura inclusión como ZECONS o ZEC en el seno de la Red Natura 2000.** Ello queda reflejado en la **Decisión de la Comisión Europea de 12 de noviembre de 2008**, mediante la cual se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE, la lista de los sitios de importancia para la Comunidad de Regiones Bio-geográficas Mediterráneas.



FIGURA 10. LIC's y ZEPAS cartografiados en el entorno de trabajo.

Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

- **Tampoco** se detecta la presencia de espacio húmedo alguno, incluidos todos ellos en el seno de la "Lista de Humedades de Importancia Internacional" del **Convenio de Ramsar**, ratificado por el Estado Español mediante el Instrumento de 18 de marzo de 1982 de adhesión al **Convenio relativo a Humedales de importancia internacional, especialmente como hábitat de aves acuáticas, hecho en Ramsar el 2 de febrero de 1971.**

- No existen, en su seno ni en su entorno inmediato, Hábitats Naturales en función al listado contenido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo.



FIGURA 11. Hábitats de la Directiva 92/43/CE y legislación estatal y autonómica.
Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2014.

2.2.8.- Vías pecuarias.

En materia de vías pecuarias, es importante considerar lo establecido al efecto en la **Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo**, de vías pecuarias; así como el artículo 17 de la **Ley 11/1994, de 27 de diciembre** y en la **Instrucción de 13 de enero de 2012** de la Dirección General del Medio Natural de la Generalitat Valenciana.

En el ámbito de trabajo y fincas colindantes:

- Se detecta, colindante a su límite más occidental, el trazado de la vía pecuaria Colada de las Cumbres.

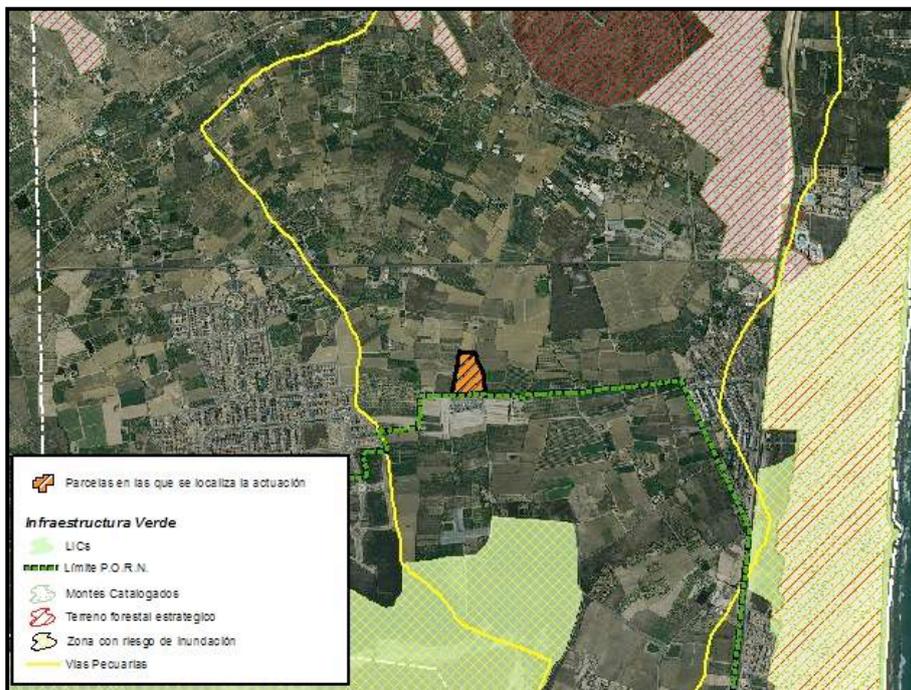


FIGURA 12. Trazado de la vía pecuaria Colada de las Cumbres.
Fuente: Terr@sit. Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad Valenciana, 2013.

2.2.9.- Patrimonio paleontológico, arqueológico, etnológico y arquitectónico

El análisis de los elementos patrimoniales consignados en el SIT de la Conselleria de Infraestructuras y medio ambiente, así como de las bases de datos patrimoniales publicadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana, no revelan la presencia de elemento patrimonial alguno en las parcelas en las que se pretende implementar la actuación en el término municipal de **Guardamar del Segura**.

2.2.10.- Red viaria: existencia, afecciones e importancia.

No existen elementos ambientales y/o territoriales de referencia, en dicho aspecto, que sean reseñables en cuanto al desarrollo de la actividad en la localización propuesta.

2.2.11.- Sismicidad.

De acuerdo con el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente; así como en la Resolución de 17 de septiembre de 2004, mediante la que se modifica la Directriz Básica de Protección Civil ante el riesgo sísmico (Acuerdo de 7 de abril de 1995 del Consejo de Ministros), el sector de estudio queda enmarcado en el seno de un ámbito de *aceleración sísmica básica elevada* (isolíneas con valores $0,12g < a_b < 0,16g$), con lo que la peligrosidad sísmica es merecedora de consideración.

En este sentido, las actuaciones a llevar a cabo han de adecuarse a lo establecido en la citada normativa con arreglo a las condiciones estipuladas para toda construcción a implementar en ámbitos con dicha peligrosidad; teniendo presente que el municipio de **Guardamar del Segura** se encuentra incluido en el Anejo II de la Directriz Básica de Protección Civil, relativo a las áreas donde son previsibles sismos de intensidad igual o superior a VII según los estudios de peligrosidad sísmica en España (para el periodo de retorno de 500 años) realizados por el Instituto Geográfico Nacional.

2.2.12.- Riesgo de deslizamientos y desprendimientos

La estabilidad de un suelo (más concretamente de los materiales que constituyen o cubren una determinada pendiente) es una cualidad que expresa su mayor o menor tendencia a permanecer *in situ*. A esta cualidad se suele aludir por su antónima u opuesta, la inestabilidad, definida como la tendencia al desplazamiento pendiente abajo o como al grado de susceptibilidad al movimiento de los materiales sin necesidad de aplicar ningún tipo de fuerza ajera a la de la gravedad. A diferencia de la erosión, en este proceso no actúa un agente de transporte, aunque el agua juega un papel importante al ayudar al flujo de material descendente una vez iniciado el movimiento. Los tipos de movimientos de materiales que determinan el grado de inestabilidad son muy variados y dependen de un importante número de parámetros, destacando las caídas, avalanchas, deslizamientos y los flujos; generando distintas situaciones de peligrosidad cuyo grado de riesgo potencial es necesario evaluar en cualquier estudio territorial, ya que éstos pueden imponer fuertes limitaciones al desarrollo de actividades constructivas, la creación de infraestructuras y la asignación de usos al suelo.

De los 4 niveles de riesgo de deslizamientos y desprendimientos caracterizados por el número 5 del estudio de la Consellería de obligada observancia en virtud de lo establecido en las **Órdenes de 8 de**

marzo de 1999 y 15 de febrero de 2000; así como en los artículos 62 y 63 de la **Ley 4/2004, de 30 de junio**, el apartado *f* del artículo 4.1 de la **Ley 10/2004, de 9 de diciembre**, y en el Sistema de Información Territorial de la Consellería de Infraestructuras y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana:

- **ninguno** se desarrolla a lo largo del ámbito en el que se pretende implementar la actuación no siendo, en consecuencia, aplicables las limitaciones y restricciones indicadas en las propias órdenes de Consellería, así como en los artículos 4.1 de la **Ley 10/2004, de 9 de diciembre** y 14 de la **Ley 4/2004, de 30 de junio**.

2.2.13.- Riesgo de erosión actual y potencial por la acción torrencial de la escorrentía.

La erosionabilidad del suelo, o susceptibilidad del mismo a los procesos erosivos o de pérdida de sus componentes, depende de una serie de propiedades intrínsecas. Destaca su contenido en materia orgánica, el tipo de textura y la forma y estabilidad de los agregados que resultan de la unión físico-química de las distintas partículas de suelo. La materia orgánica y la textura son dos factores importantes en la formación de su estructura. Un suelo de textura equilibrada y rico en materia orgánica, poseerá una estructura grumosa y resistente al impacto de la precipitación. La erosionabilidad del suelo puede ser modificada por diversas situaciones. Así, el fuego destruye la materia orgánica y hace disminuir la estabilidad de los agregados. En general, cualquier fenómeno que favorezca la escorrentía superficial sobre todo suelo provoca un aumento de las tasas de erosión del mismo, ya que el arrastre de sus capas superficiales deja al descubierto unos horizontes inferiores de características desfavorables para el desarrollo de la vida vegetal.

Consecuentemente, todo análisis territorial ha de evaluar el grado de erosión actual y potencial del suelo, con la finalidad de obtener información, de primera mano, sobre el grado de calidad de todo suelo. A medida que el nivel de erosión aumenta, menor es su calidad ambiental y, consecuentemente, mayor es su aptitud para acoger usos no relacionados con la explotación primaria del territorio (agrícolas y forestales fundamentalmente).

El SIT de la Consellería de Infraestructuras y Medio Ambiente, establece, para los niveles de erosión actual y potencial presentes en todo el territorio valenciano (con las mismas limitaciones operativas que las indicadas para las zonas con riesgo de desprendimientos y deslizamientos) cinco niveles erosivos. La cantidad de material erosionado o, lo que es mismo, que abandona la estructura del suelo por la acción de la escorrentía, varía de muy reducida (-7 tm/ha/año), a muy alta (+100 tm/ha/año), situándose, de forma intermedia, niveles erosivos bajos, medios y altos con pérdidas de suelo con umbrales que oscilan de las 7-15 tm/ha/año en los de erosionabilidad baja; 15-40 tm/ha/año en los de media y de 40-100 tm/ha/año en los de alta erosionabilidad.

En el ámbito del presente Plan, los **niveles erosivos actuales y potenciales** consignados por el Sistema de Información Territorial de la Consellería de Infraestructuras y Medio Ambiente son:

- Erosión actual: **muy baja** (< 7 Tn/ha/año).
- Erosión potencial: **baja** (7 – 15 Tn/ha/año).

Dicha erosionabilidad no es limitante para el desarrollo de la actividad propuesta, no siendo, en consecuencia, aplicables las limitaciones y restricciones indicadas en las propias órdenes de Consellería, así como en los artículos 4.1 de la **Ley 10/2004, de 9 de diciembre** y 14.4 de la **Ley 4/2004, de 30 de junio**.

2.2.14.- Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas (contaminación de acuíferos).

El concepto de *vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas* está estrechamente relacionado con las cualidades del substrato geológico en el que se confina dicho recurso. Éstas son determinantes a la hora de ofrecer la protección a las aguas ante cualquier agente contaminante. Así, características tales como la porosidad, la permeabilidad, el espesor efectivo y, entre otras, la capacidad de cambio; son determinantes en la valoración de dicho grado de protección.

El grado de vulnerabilidad a la contaminación de las aguas detectado es, en las parcelas de estudio, **baja**, lo que no supone limitación alguna a la actuación planteada. Las características y limitaciones propias de los suelos englobados bajo dicha categoría se sintetizan tal y como sigue (Número 2 de la Serie "CARTOGRAFÍA TEMÁTICA", 1998):

CATEGORÍA II. VULNERABILIDAD BAJA.

*Esta categoría se establece con el objetivo de integrar las porciones del territorio que presentan **un grado de protección muy elevado para las aguas subterráneas**, en particular, para las de calidad apta para cualquier uso, así como a las que presentan escaso interés hidrogeológico por la mala calidad de las aguas o por la baja permeabilidad.*

En el caso de acoger aguas subterráneas aptas para usos urbanos y agrícolas, o bien se trata de acuíferos confinados bajo un nivel confinante de varios centenares de metros de espesor, o bien el agua está contenida en un acuitardo de muy difícil o imposible explotación.

En la práctica se extiende sobre formaciones detríticas finas y margosas cenozoicas y mesozoicas que protegen acuíferos mesozoicos calcáreos a los que confinan, o sobre las formaciones cenozoicas que rellenan fosas tectónicas con intrusión de materiales plásticos triásicos, que carecen de acuíferos de interés, aunque pueden albergar algún nivel acuífero de entidad local.

*Los terrenos incluidos en esta categoría **presentan escasas limitaciones desde el punto de vista de contaminación de las aguas subterráneas para la implantación de usos urbanísticos**. Con excepción de los equipamientos estratégicos de eliminación de residuos sólidos que requieren estudios de detalle específicos, los restantes usos globales pueden tener acogida en esta categoría de terrenos. Por su grado de protección para las aguas subterráneas presentan vocación de acogida preferente para los usos industriales, siempre que garanticen la inocuidad de sus actividades mediante las medidas correctoras de impermeabilización, tratamiento y control de vertidos.*

Las plantas de tratamiento de residuos pueden tener cabida en esta categoría de terrenos, con las medidas correctoras oportunas de prevención y control, tratamiento y eliminación de lixiviados.

2.2.15.- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.

De procedimiento y finalidad muy similar al cálculo de la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas, el estudio de la accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana tiene el objetivo de trabajar variables implicadas en la relación existente entre la disponibilidad, la calidad de los recursos hídricos y los costes que la explotación para su aprovechamiento llevan consigo en cada unidad cartografiada al efecto. El método de trabajo elaborado para la consecución de tal fin considera y cuantifica cinco variables significativas en el grado de accesibilidad que se trata de evaluar:

- a. La disponibilidad de los recursos hídricos en base al régimen de los cursos fluviales existentes, así como la extensión e importancia de los acuíferos presentes.

- b. La calidad actual del agua subterránea, referida a la aptitud que ésta presenta para el consumo humano y para otros usos.
- c. El rendimiento potencial de las captaciones de agua subterránea expresado en caudal específico (l/s por metros de dispersión).
- d. La altura de la elevación, en metros, que representa la profundidad desde la que debe bombearse el agua.
- e. La accesibilidad territorial, la cual expresa de manera indirecta lo accidentado del relieve de la zona y, en consecuencia, los acondicionamientos necesarios para la ejecución de las obras de captación.

Estas cinco variables permiten discriminar la accesibilidad a los recursos hídricos con la suficiente resolución para la adecuación de la orientación de potenciales usos urbanos a implementar en el territorio. A partir de la consideración de recintos cartográficos homogéneos (definidos en función a sus características litológicas, estructurales, topográficas, hidrológicas e hidrogeológicas), se traduce la información del estudio de las variables antes descritas en cada uno de ellos, obteniéndose un valor único de accesibilidad en función a la interacción de las clases con los resultados de las mismas en los ámbitos cartográficos definidos.

De todo ello resultan tres categorías de accesibilidad: una *alta*, por una elevada disponibilidad de recursos en cantidad y calidad, no representando traba ninguna para el desarrollo urbanístico; *media*, por caudales reducidos, de calidad deficiente o de costes elevados de inversión y/o explotación; y, finalmente, un tipo de accesibilidad *nula o baja*, por inexistencia de recursos, caudales muy limitados, calidad deficiente o costes muy elevados de inversión y/o explotación.

Habida cuenta de las características hidrogeológicas y litológicas existentes, el grado de accesibilidad potencial a los recursos hídricos (atendiendo a su naturaleza subterránea) es, en la zona de estudio, **media** (Número 3 de la Serie "CARTOGRAFÍA TEMÁTICA", 1998), sin que ello suponga limitación alguna a la actuación sometida al presente Plan.

2.2.16.- Riesgo de incendios forestales

El grado de peligrosidad que, en materia de incendios forestales, existe en el ámbito seleccionado al efecto para el desarrollo de la actividad, es **baja**.

Las bases de datos cartográficas de la Consellería de Infraestructuras y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana no cartografiaban dichos predios como incendiados con anterioridad a la elaboración del presente documento (enero de 2014).

2.2.17.- Paisaje

El ámbito objeto de ordenación a través del presente Plan Especial no afecta a la Infraestructura Verde, tal como debe definirse conforme a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de paisaje y la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

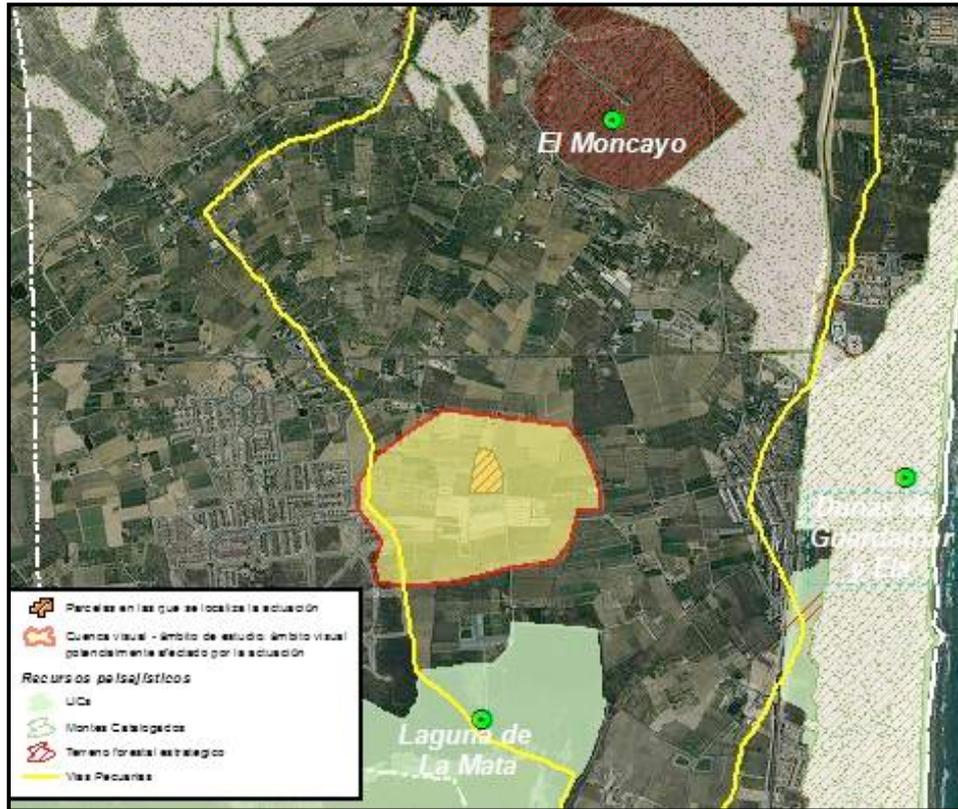


FIGURA 13. Relación del ámbito del Plan Especial y la Infraestructura Verde del entorno.

Se ha realizado un Estudio de Integración Paisajística como cobertura del presente documento, que se acompaña como Anexo, del cual se deduce que la zona a ordenar se encuentra en una depresión desde una perspectiva visual, esto es, apenas es visible desde puntos de observación relevantes (aquellos que tienen mayor tránsito por usuarios), por lo que los usos proyectados no inciden en modo alguno, ni positiva ni negativamente, en la percepción visual que se pueda obtener de los principales recursos paisajísticos.

2.3.- OBRAS PROGRAMADAS Y OTRAS INVERSIONES PÚBLICAS.

No se da en el ámbito del Plan Especial, ni en su entorno, la presencia de proyectos e iniciativas de carácter público o privado que puedan colisionar con las actividades en él proyectadas, o que hagan precisa la presencia de medidas de coordinación.

2.4.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el municipio de Guardamar del Segura está actualmente en vigor el Plan General aprobado definitivamente en fecha 20 de noviembre de 2006 (BOP de 11 de enero de 2007), que clasifica el suelo objeto de la actuación como **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**.

Las DEUT del Plan General tienen un apartado específico destinado al Suelo No Urbanizable Común de la zona de EL CAMPICO, que establece lo siguiente:

“2. Suelo No Urbanizable Común. Área del “CAMPICO”.

El suelo así clasificado en el área de el “CAMPICO” destinado en la actualidad a explotaciones agrícolas en su mayor parte sito a ambos lados de la Carretera (CV-895) a Montesinos, al Este de su término municipal y al Oeste de la C.N.-332 es susceptible, con preferencia respecto a otros suelos no urbanizables comunes, de ser objeto de cambio de clasificación a la de URBANIZABLE, sin perjuicio del pleno ejercicio de la potestad del “ius variandi” que corresponde a la Administración Municipal, atendiendo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 2.1. Tramitación simultánea del correspondiente Estudio-Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2.2. Que el uso principal sea residencial con tolerancia hasta un máximo del 20 % de usos terciarios.
- 2.3. El aprovechamiento tipo será igual o inferior al propio de las áreas de reparto colindantes.
- 2.4. Los nuevos sectores propuestos deberán apoyarse o conectar con la red viaria primaria prevista en el Plan General en términos de suficiencia.
- 2.5. El documento urbanístico de modificación del Plan General será sometido a trámite de consulta previa ante el Ayuntamiento de Guardamar del Segura y la Generalitat Valenciana, una vez evacuado tal expediente, el documento definitivo de modificación de planeamiento deberá tramitarse acompañado de, al menos, un Programa de Desarrollo de Actuación Integrada. También se habrá de estar, obviamente, a lo dispuesto por las Administraciones Públicas con competencias sectoriales afectadas.
- 2.6. Todo ello sin perjuicio del criterio de oportunidad de la Corporación, en el cual habrá de concurrir el respaldo efectivo de una parte sustancial de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, es preciso señalar que, en esta zona, tendrá mayor facilidad en cuanto a su desarrollo, sin que ello suponga una prelación estricta en cuanto a su orden, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que más alejados se encuentren de las Lagunas de la Mata. Así, la CV-895 se constituye como elemento estructurador de esta zona, por lo que los sectores cuyo desarrollo se pretenda al borde de la propia carretera, así como en su lado Norte, serán, en principio, y con las salvedades antes expuestas, más viables que los que afecten al resto del área.”

Otra de las DEUT admite la figura del Plan Especial en este tipo de suelo, donde *“podrán formularse planes especiales de mejora del medio rural con el fin de adaptar las edificaciones industriales y agrícolas existentes en el momento de la aprobación del Plan General, así como las futuras, adecuando el territorio a las necesidades sociales y económicas sobrevenidas y con observancia de las superficies de parcela según la legislación de aplicación”*.

El artículo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Guardamar del Segura, dedicado a la clasificación del suelo, permite la implantación de usos dotacionales en el suelo no urbanizable, y así viene a definirlo como el:

“constituido por aquellos terrenos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto soporte de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el **emplazamiento de ciertos usos dotacionales**”.

Por su parte, el artículo 18 de las Normas Urbanísticas contempla los usos y actividades y aprovechamientos permitidos en suelo no urbanizable, entre los que se encuentran (apartado 3): a) actividades *turísticas*, deportivas, *recreativas*, de *ocio y esparcimiento* y *terciarias*; y, b) actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Y es el artículo 25.1 el que establece las condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

2.5.- SÍNTESIS.

De conformidad con las consideraciones expuestas, podemos concluir:

- a) Desde una perspectiva ambiental, el ámbito del Plan Especial y su entorno inmediato no presenta valores ambientales sobresalientes, que imposibiliten la implantación de usos de carácter dotacional privado de carácter eminentemente turístico, tal como el que se propone en este documento.
- b) Desde la perspectiva de riesgos territoriales, tampoco el ámbito presenta especiales limitaciones, tal como se deduce del análisis del SIT de la Conselleria y de los estudios previos realizados como cobertura del presente Plan. No existe riesgo de inundabilidad determinante, tal como se acredita en el Estudio de Inundabilidad anexo, ni afecciones a acuíferos, entre otras circunstancias.
- c) Desde la perspectiva ya urbanística, debe destacarse que el uso dotacional privado de carácter turístico es compatible con el Plan General.

En consecuencia, no se observan factores limitantes o invalidantes, con carácter sustancial, que impidan la ordenación de este ámbito a través del presente Plan Especial, y la consolidación del uso turístico que actualmente se está desarrollando, junto con el uso público recreativo-ambiental que ahora se propone como complemento enriquecedor desde el punto de vista público.

No obstante, ello no es óbice para que el mismo valore, a través del instrumento ambiental oportuno (evaluación ambiental estratégica o estudio de impacto ambiental), la incidencia de los usos proyectados sobre los recursos naturales y los valores ambientales que deben observarse desde una perspectiva amplia de sostenibilidad y calidad de vida. En este sentido, deberán considerarse los efectos del tráfico generado por la actuación, el impacto paisajístico, la incidencia acústica o la gestión de residuos, entre otras cosas, adoptando, cuando procedan, las medidas oportunas para garantizar un impacto razonable y asumible por la colectividad, teniendo en cuenta que así lo aconseja la trascendencia pública y social de los usos previstos.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.



3.1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL Y COBERTURA LEGAL.

3.1.1.- Objeto.

El presente Plan Especial tiene por objeto la implantación de una actuación de indudable interés público y social, esto es una **dotación privada para mercadillo turístico**, de carácter temporal periódico, compatible con un **uso público para actividades de ocio y recreo ambiental**, a programar por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura.

Así, el ámbito permitirá un uso de carácter eminentemente dotacional. Privado por cuanto estaría destinado al uso de mercadillo turístico de productos diversos (abastos), si bien únicamente un día a la semana, los domingos, estando el resto de días destinado el suelo a un uso público, mediante cesión temporal y modulada en el oportuno convenio urbanístico de gestión, predominantemente recreativo y ambiental, dada su localización y vocación, cediéndose su uso a la Administración municipal para que en el ámbito realice las actividades que resulten más beneficiosas para el interés público.

3.1.2.- Necesidad de ordenación urbanística de los mercadillos turísticos de carácter eventual y periódico, y su implantación en suelo no urbanizable.

La figura de los mercadillos turísticos es relativamente reciente en la fisonomía urbanística valenciana, con un especial predominio en el área del sur de Alicante, en el entorno de la Vega Baja, si bien existen diferentes ejemplos en otras zonas del litoral levantino. Su presencia se asocia a la demanda del turista y residente extranjero, que ve en estos equipamientos una oportunidad de satisfacer diversos deseos vinculados al motivo de su viaje o estancia, como la adquisición de productos típicos, algo de ocio y restauración y, sobre todo, la posibilidad de acceder a recursos y servicios relacionados con su país de origen.

Ciertamente, en estos mercadillos se ofertan y sirven productos y servicios típicos de la comarca en que se encuentran, especialmente agrícolas y alimentarios, además de antigüedades, hogar y moda, a precios asequibles. Pero además se suelen dar servicios ofertados por nativos del mismo origen que turistas y residentes, algo que les permite disfrutar de sus gustos y costumbres, si bien en un entorno climático excepcional para ellos.

Esta figura del mercadillo turístico se diferencia del tradicional mercado de venta no sedentaria, que es una costumbre histórica en nuestro país y suele ubicarse en suelo urbano, también de forma periódica (uno o dos días a la semana). Como hemos dicho, la principal distinción es su carácter eminentemente turístico y recreativo, no sólo de acceso a alimentos y productos de hogar, así como una importante afluencia de usuarios de diferentes lugares de la comarca, no estrictamente del municipio en el que se ubica. Ello implica una importante afluencia de tráfico, especialmente privado, y una estancia del usuario en el emplazamiento más larga de lo normal, puesto que, como decimos, no se limita a realizar una compra, sino que disfruta de diferentes servicios con un carácter predominantemente recreativo.

Esta costumbre, relativamente reciente, no se suele reflejar a nivel urbanístico en el planeamiento general, más que de una manera genérica, admitiéndose usos que pueden ser considerados análogos o similares. Tampoco la legislación de suelo no urbanizable la considera, expresamente, como una actividad autorizable directamente a través de una declaración de interés comunitario, dado que la relación actual y el carácter de *numerus clausus* que se le viene dando, lo impide. Por esta razón parece

razonable que el instrumento para su ordenación sea el Plan Especial, tal como más adelante tratamos de justificar.

No obstante, antes señalaremos cómo otras administraciones han tratado de regular este fenómeno, ofreciendo para ello soluciones formales distintas, pero con un mismo fin.

En primer lugar, tenemos la legislación territorial de las Islas Canarias, que admite en su artículo 98 contempla la posibilidad de implantar en suelo rústico de protección territorial mercadillos ocasionales y periódicos con instalaciones desmontables, o casos como el de Calvià, que dispone de un Reglamento regulador de este tipo de usos, del que extractamos una parte a continuación:

“EXPOSICION DE MOTIVOS

La iniciativa encaminada para la promoción y desarrollo de los mercados temporales y Ferias en el municipio de Calvià, la adaptación de la ordenación y regulación de los Mercados a la realidad actual, teniendo en cuenta el permanente proceso evolutivo que caracteriza al comercio, cambios en los hábitos de compra de los consumidores así como la adaptación de dichos servicios a la normativa de carácter general y/o autonómica en materia de comercio, sanidad y consumo, en su más amplio sentido, defensa de los intereses de consumidores y usuarios, represión del fraude, etc. ha motivado que desde el Ajuntament de Calvià se promueva la aprobación de un Reglamento específico que permita regular la organización, instalación y montaje de mercados periódicos y temporales en el término municipal de Calvià.

ARTÍCULO 12.-

Los Mercados Municipales Temporales podrán ser:

1º.- Mercados periódicos:

- a. Mercado tradicional en Calvià Vila (frecuencia semanal; cada lunes).
- b. Mercado tradicional en la Urbanización de Galatzó (frecuencia semanal; cada martes).
- c. Mercado de artículos de segunda mano en Magaluf (frecuencia semanal; cada sábado).
- d. Mercado de coches, motos y barcas usados, de periodicidad mensual.
- e. Mercadillos artesanales (en zonas turísticas durante la temporada alta)

Elo sin perjuicio de cualesquiera otros que se acuerde establecer mediante Decreto de Alcaldía, pudiéndose suprimir, modificar o trasladar los existentes.

2º.- Ferias tradicionales periódicas:

- a. Feria Ovina y Caprina.
- b. Feria de las “Feines de Tardor” de Capdellà.

Las superficies delimitadas de ocupación de los Mercados Periódicos y Temporales y de las Ferias tendrán en todo caso la CALIFICACIÓN DE EVENTUALES y se dividirán en puestos para el ejercicio de su actividad comercial. Se podrán establecer «sectores» al objeto de distribuir adecuadamente la exposición y comercialización de los productos y servicios.”

3.1.3.- El Plan Especial como instrumento de ordenación de este tipo de equipamientos.

Tratándose de una actividad atípica y singular, parece que lo oportuno es regularla a través de la figura de un Plan Especial, instrumento de planeamiento versátil que permite afrontar la ordenación de actuaciones complejas (artículo 43 LOTUP), más aún si, como en el presente caso, se propone la creación de una dotación privada que admite también un uso público complementario.

Asimismo, el propio Plan General de Guardamar del Segura prevé que mediante Plan Especial se desarrollen las determinaciones del Plan General para el Suelo No Urbanizable, pudiendo incluso ser alteradas. Así, viene a decir:

- 1.- Las determinaciones que contiene este Plan para el SNU, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2.- Los Planes Especiales podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas, al amparo de lo dispuesto por la Ley 2/1.997, de la Generalitat Valenciana.

3.- El planeamiento especial podrá tener las siguientes finalidades:

- La protección de los espacios forestales.
- La protección del paisaje y los bienes naturales y culturales.
- La adecuación de las vías rurales.
- **La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre.**
- La ordenación y criterios de parcelación en áreas con diseminado.

Cabe indicar que conforme a lo establecido en el artículo 202 LOTUP los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

Por tanto, comprobamos como el Plan Especial se configura en el instrumento idóneo para la implantación de uso dotacional privado con uso público complementario, siendo el carácter privado relativo a la actividad de mercadillo turístico (abastos) de carácter periódico, y teniendo un uso público el resto del tiempo, relativo a actividades recreativas y ambientales programadas por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura, según se establecerá oportunamente en un convenio urbanístico de gestión.

3.1.4.- Consideraciones sobre el régimen de evaluación ambiental aplicable.

Con fecha 28 de octubre de 2014 se emitió por el órgano ambiental autonómico (Comisión de Evaluación Ambiental, de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente), el Documento de Alcance Ambiental y Territorial Estratégico, que determina el sometimiento del Plan Especial al régimen de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

3.2.1.- Trascendencia socioeconómica.

En apartados anteriores hemos señalado la evolución de la figura del mercadillo tradicional de venta no sedentaria, y su consideración actual, sobre todo en determinadas zonas del litoral, caracterizadas por una gran presencia de visitantes y residentes extranjeros, como un equipamiento turístico.

Este carácter eminentemente turístico ha influido en la fisonomía de estos mercadillos, que ya no se limitan a ofertar productos y servicios locales, más o menos típicos, sino que asocian a esta oferta otros recursos ligados al ocio, el recreo y la restauración.

Esta evolución ha permitido que ahora estemos ante espacios que permiten ofertar muchos y diferentes servicios, lo que genera economías de escala relevantes a nivel macro y microeconómico. En el caso que nos ocupa, en temporada alta se pueden instalar periódicamente cada domingo más de 600 puestos, en su mayor parte gestionados por autónomos y profesionales, con empleados a su cargo, lo que implica un empleo potencial cercano a las 1.000 personas, según el tamaño y rendimiento de cada puesto.

Además, este tipo de equipamientos permite la salida a productos agroalimentarios de la comarca en condiciones más ventajosas que la venta tradicional a través de otros canales de distribución con intermediarios, promoviéndose prácticas de comercio más justo y solidario, lo que favorece la pervivencia de una gran cantidad de proveedores de bienes y servicios vinculados a la actividad que se desarrolla en el mercadillo. Detrás de cada puesto, no se encuentra sólo quien gerencia y atiende la venta de bienes y servicios, sino los microempresarios que los provisionan, que dependen en gran medida de este tipo de iniciativas.

Para confirmar esta relevancia socioeconómica y el carácter de verdadero equipamiento turístico con trascendencia económica (generación de empleo y dinamización empresarial de economías modestas o microempresarios), se ha realizado una encuesta de percepción a los usuarios y visitantes del mercadillo. La muestra recogida refleja con un carácter abrumador que el usuario percibe este tipo de equipamiento como un complemento de la oferta turística comarcal y que contribuye positivamente a generar riqueza local, en forma de empleo e ingresos para empresas del entorno.

Se aporta como anexo el resumen de la citada encuesta y su valoración.

3.2.2.- Interés público.

La trascendencia socioeconómica (empleo y flujos económicos generados), así como el evidente carácter de complemento turístico, son factores determinantes, por sí solos, para justificar el interés público de la actuación.

Sin embargo, en el presente caso, este elemento del interés público, que es razón y a la vez objetivo de cualquier intervención en el territorio, se enriquece, puesto que el Plan Especial admite un uso público de este espacio, destinado a usos recreativos y ambientales cuando no se utilice como mercadillo turístico, lo que se regulará oportunamente mediante convenio urbanístico.

Esta circunstancia refuerza el interés social y público de la actuación, permitiendo que la colectividad pueda aprovechar este espacio para usos recreativos que decidirá el Ayuntamiento.

3.2.3.- Compatibilidad territorial y urbanística.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa cuando hemos analizado las previsiones del Plan General, el uso contemplado en el Plan Especial resulta compatible, dado que la delimitación de su ámbito se ajusta estrictamente al contorno del suelo no urbanizable con la categoría de común, no afectando a suelo protegido por razones ambientales, de riesgos territoriales o dominio público.

Asimismo, el propio Plan General en sus DEUT admite que *“en el suelo no urbanizable podrán formularse planes especiales de mejora del medio rural con el fin de adaptar las edificaciones industriales y agrícolas existentes en el momento de la aprobación del Plan General, así como las futuras, adecuando el territorio a las necesidades sociales y económicas sobrevenidas y con observancia de las superficies de parcela según la legislación de aplicación”*.

3.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.3.1.- Ordenación Estructural.

A.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo se mantiene con la categoría de suelo no urbanizable común, según el Plan General vigente.

B.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial delimita un ámbito de ordenación coincidente con el que actualmente viene destinándose a mercadillo turístico periódico. Este ámbito es singular en su configuración, pues incluye el núcleo principal que ocupa el conjunto de puestos de venta de bienes y servicios, junto con diferentes espacios adyacentes que se destinan a aparcamiento eventual provisional.

En el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico que se acompaña como anejo a esta versión preliminar se ha realizado, para su consideración por el órgano ambiental, un estudio de alternativas, incluida la 0, del que se deduce la compatibilidad ambiental y razonabilidad del ámbito de este Plan Especial, en el que, como ya se ha señalado anteriormente, ya se viene desarrollando la actividad de mercadillo turístico.

En cuanto a la delimitación concreta del Plan Especial, ésta se ciñe al ámbito en el cual se desarrollará la actividad de puestos de venta (abastos).

C.- FUNCIÓN TERRITORIAL.

La función territorial del Plan Especial es ordenar un uso que ha venido desarrollándose desde hace años, a través de una figura de planeamiento versátil y capaz, consolidando la oferta de un equipamiento de gran trascendencia turística y económica en la comarca, al tiempo que se aprovecha para su calificación como dotación privada, permitiendo su uso público municipal durante el período en el que no se desarrolla la actividad de mercadillo.

D.- USOS DOMINANTES E INTENSIDADES.

Los usos que se permitirían en el ámbito del Plan Especial, además de los propios del Suelo No Urbanizable según el Plan General de Guardamar del Segura, son:

- Parcela Dotacional Privada DP-QI*:
 - Uso característico: actividad principal de dotación privada, para uso de mercadillo turístico (abastos de diferentes productos).
 - Usos complementario y compatibles:
 - Restauración, ocio, recreo y similares, sin que pueda destinarse a tal uso más del 10% de la superficie de la parcela dotacional.

- Infraestructuras y elementos de apoyo para servicios urbanísticos (centros de transformación, depósitos, postes de telecomunicaciones y elementos análogos).
- Dotacional público: destinado a usos recreativos y ambientales promovidos y gestionados por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura
 - Usos prohibidos: residencial e industrial.

La edificabilidad no superará el índice, sobre superficie neta dotacional, de 0,25 m²t/m²s.

3.3.2.- Ordenación pormenorizada.

A.- ZONIFICACIÓN.

Como se ha señalado anteriormente, el ámbito del Plan Especial coincide sensiblemente con el que actualmente ocupa la actividad de mercadillo turístico que se desarrolla semanalmente. La zonificación es lógicamente simple, como los usos proyectados, ya que consiste en un cuerpo principal en el que se albergan las instalaciones propias del mercadillo (puestos, calles de distribución e infraestructuras asociadas como aseos, etc...).

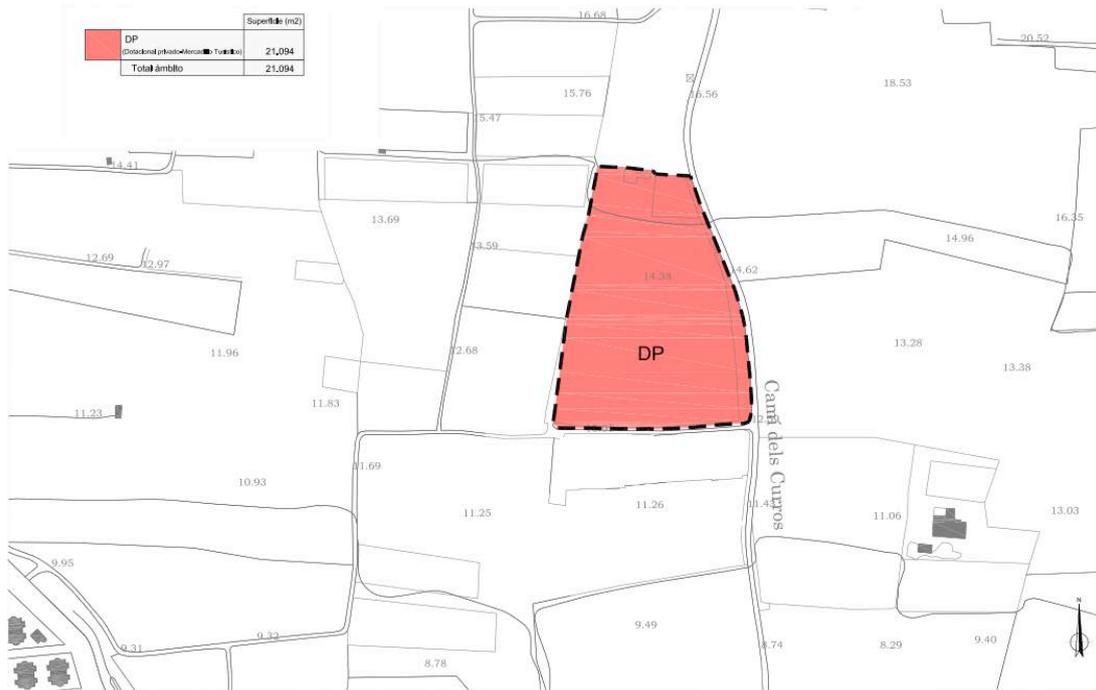


FIGURA 14. – Zonificación propuesta.

B.- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La dotación privada objeto de ordenación a través de este Plan Especial se considera, a los efectos del artículo 37 LOTUP, integrante de la red secundaria de dotaciones del municipio.

El uso dotacional privado que se propone (mercadillo turístico de uso periódico semanal, abastos) no podrá alterarse al menos durante los próximos 30 años, a contar desde la aprobación del Plan Especial, salvo que el cambio se oriente a otros usos privados de categoría educativo-cultural, sanitario, deportivo, asistencial o religioso.

El uso público complementario que se propone en el Plan Especial se regulará pormenorizadamente en el oportuno convenio urbanístico.

C.- USOS LUCRATIVOS Y PÚBLICOS.

c.1.- Usos lucrativos.

Los usos lucrativos que se contemplan son los propios de la actividad de mercadillo turístico, que se han relacionado anteriormente en el apartado de ordenación estructural:

- Venta al por menor de productos agrícolas, agroalimentarios, moda, útiles del hogar y ocio, y similares.
- Restauración y venta de comidas y bebidas y actividades y espectáculos recreativos y de ocio (limitadas al 10% de la superficie de la parcela dotacional).

Estos usos serán objeto de regulación a través de apartado específico en la Ordenanza Municipal reguladora de la Venta No Sedentaria en el municipio de Guardamar, que será objeto de modificación expresa para la inclusión en su ámbito de aplicación del Mercadillo El Campo de Guardamar.

Dicha regulación contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:

(a) El promotor de un mercadillo sobre suelo privado deberá acompañar a la comunicación previa de actividad del mercadillo de los siguientes datos:

- a) Datos del promotor y/o su representante, domicilio y N.I.F.
- b) Localización, días, horas, número de puestos y productos que se comercializarán.
- c) Relación de vendedores no sedentarios que van a desarrollar su actividad en el mercadillo, acompañando declaración de que cumplen con los requisitos establecidos por la Ordenanza municipal para el ejercicio de esta modalidad de venta.

(b) Además habrá de cumplimentar los siguientes extremos que deberá de estar en condiciones de acreditar y poner a disposición del Ayuntamiento cuando sea requerido para ello:

- a) Titularidad o disponibilidad del suelo en que se celebrará el mercadillo.
- b) Proyecto del mercadillo que comprenda una memoria de superficies, número, dimensiones y

características de los puestos, servicios, medidas de seguridad, planos de distribución en planta del recinto y de zonas afectas al mismo como aparcamiento y otras dependencias.

El proyecto técnico deberá incorporar la justificación del cumplimiento de lo exigido por la legislación aplicable en materia ambiental, paisajística, de accesibilidad y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de los puestos.

c) Reglamento que ha de regir el funcionamiento del mercadillo y el procedimiento para selección y adjudicación.

d) Modelo de contrato con los comerciantes.

e) Estudio de movilidad e incidencia del tráfico.

f) Documentación relativa a las instalaciones propias de la actividad que garantizan su buen estado de mantenimiento y disposición de los mecanismos de seguridad exigidos por la normativa vigente, así como de las medidas que, en su caso, sean exigibles por la normativa aplicable en materia de contaminación acústica.

g) Plan de emergencia y autoprotección y demás garantías requeridas por la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

h) En el caso de que el titular sea propietario de la estructura de los módulos de venta, la certificación técnica relativa a la seguridad y solidez de las estructuras desmontables, así como de la reacción al fuego de los materiales añadidos o integrantes de la actividad, acreditando que dichos materiales no son inflamables, ni propagadores de incendios.

(c) Los vendedores que vayan a desarrollar la actividad comercial en el mercadillo privado deberán cumplir con los requisitos establecidos por la ordenanza municipal vigente, estando en situación de justificarlo mediante la documentación y declaraciones exigibles.

Las condiciones de edificabilidad y volumetría a aplicar sobre la parcela de uso dotacional privado son las siguientes:

- Índice de Edificabilidad Neta: no podrá sobrepasar 0,25m²t/m²s.
 - No computan a efectos de edificabilidad los puestos montados sobre estructuras provisionales abiertas y diáfanos por todos sus vientos.



Detalle de las instalaciones vinculadas a puestos de venta

- Ocupación: los puestos no ocuparán más del 75% de la superficie neta de la parcela dotacional privada, destinándose el resto de espacios a distribución y comunicación.
- Retranqueos: no se establecen. Los usos característicos, compatibles y complementarios podrán adosarse a los linderos de la parcela con el Camino de los Curros y el resto de linderos.
- Altura de la edificación: no podrá sobrepasarse la altura de 5 metros desde rasante, admitiéndose excepcionalmente sobrepasar este límite para carteles anunciadores (monoposte y similares), que no obstante no podrán superar la altura de 10 metros.

c.2.- Usos públicos.

Los usos públicos compatibles con el dotacional privado serán definidos en el oportuno convenio urbanístico de cesión y coordinación, si bien el presente Plan Especial contempla que en todo caso serán relacionados con las actividades recreativas y la educación y medio ambiente.

D.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS.

El instrumento de control ambiental (licencia o comunicación, según corresponda) que regule la actividad del mercadillo turístico verificará la adecuada conexión del equipamiento con las redes de servicios e infraestructuras municipales, siempre que resulte viable y razonable dada la intensidad relativa de los usos proyectados, tanto desde el punto de vista de su inversión como de su mantenimiento.

Cuando no resulte posible la implantación de servicios propios y específicos, como saneamiento, en su caso, se adoptarán las medidas oportunas para garantizar una adecuada gestión de los residuos, lo que se verificará mediante entidades debidamente acreditadas ante el órgano ambiental.

E.- SISTEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

En relación con el sistema de movilidad, son dos cuestiones las que vamos a considerar:

- (a) En primer lugar, la relativa a la conectividad viaria.

En relación a este aspecto, se ha redactado un estudio de tráfico que contempla los dos accesos/salidas principales del mercadillo durante los días que opera (domingo). Este estudio concluye con la necesidad de reforzar el acceso/salida a través de la carretera CV-895, mediante la ejecución de la mejora del actual acceso en T, creando carriles intermedios que faciliten el acceso y evacuación a y desde el Camino de los Curros.

Esta cuestión será sometida, en el curso de la tramitación de este expediente de planeamiento, al órgano competente en materia de carreteras de la Conselleria.

- (b) En segundo lugar, en materia de movilidad, y teniendo en cuenta la inexistencia de una red de transporte público comarcal que permita el acceso al mercadillo, se ha propuesto la creación de un servicio de transporte privado con cargo a la empresa gestora del mercadillo, que de un modo continuo y a demanda recorrerá las principales urbanizaciones del contorno para permitir un acceso al mercadillo y vuelta a casa sin necesidad de usar el vehículo privado.

3.3.3.- Resumen de magnitudes.

- Superficie del ámbito del Plan Especial: 21.094 m2.
- Superficie de la manzana destinada a dotación privada Mercadillo Turístico y uso público complementario:..... 21.094 m2.

3.3.4.- Condiciones de conexión en materia de infraestructuras y medio ambiente.

A.- SISTEMA DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD.

Como se ha expuesto anteriormente, se plantean las siguientes condiciones:

- Mejora de la conexión con la CV-895 mediante un enlace en T, a definir en proyecto específico a presentar ante el órgano autonómico competente en materia de carreteras.
- Creación de sistema de transporte privado que permita acceso al mercadillo desde las urbanizaciones y localidades cercanas. Se acreditará en el expediente de otorgamiento de la licencia municipal.

B.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

No son precisas condiciones diferentes a las que actualmente presenta el ámbito.

C.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

No son precisas condiciones diferentes a las que actualmente presenta el ámbito.

D.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

No son precisas condiciones diferentes a las que actualmente presenta el ámbito.

E.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Se realizará un vallado vegetal del recinto destinado a mercadillo turístico, conforme a las indicaciones del Estudio de Integración Paisajística.

3.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

- Superficie del ámbito del Plan Especial: 21.094 m2.
- Superficie de la manzana destinada a dotación privada Mercadillo Turístico y uso público complementario:..... 21.094 m2.
- Edificabilidad máxima:..... no superior a 0,25 m2t/m2s sobre suelo dotacional privado.
- Usos:
 - Parcela DP:
 - Uso característico: actividad principal de dotación privada, para uso de mercadillo turístico (abastos de diferentes productos).
 - Usos complementario y compatibles:
 - Restauración, ocio, recreo y similares, sin que pueda destinarse a tal uso más del 10% de la superficie de la parcela dotacional.
 - Infraestructuras y elementos de apoyo para servicios urbanísticos (centros de transformación, depósitos, postes de telecomunicaciones y elementos análogos).
 - Dotacional público: destinado a usos recreativos y ambientales promovidos y gestionados por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura
 - Usos prohibidos: residencial e industrial.
- Red de dotaciones públicas: no se contemplan dotaciones públicas. La dotación privada se integrará como elemento de la red secundaria de dotaciones municipales.
- Condiciones de integración:
 - Ejecución de mejora de accesos con la CV-895 en forma T, según proyecto a aprobar por el órgano autonómico competente, con cargo a la actividad.
 - Implantación de sistema de transporte privado sostenible, con cargo a la actividad.
 - Ejecución de vallado perimetral del recinto del mercadillo con especies vegetales para mejorar la integración paisajística.
- Gestión: actuación aislada y licencia/comunicación ambiental.

3.5.- CONSIDERACIONES SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Dada la singularidad de la actuación, y su consideración de suelo dotacional privado con uso público complementario, se considera que la figura más adecuada para regular el uso y explotación del equipamiento es el convenio urbanístico de gestión, por lo que, una vez decidido el régimen ambiental aplicable y con ello aclarado el cauce procedimental a seguir por el Plan Especial, se incorporará como Anejo complementario un Convenio Urbanístico, además de la modificación de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de la Venta No Sedentaria.

Guardamar del Segura, abril de 2015

Por el equipo redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- Usos lucrativos.

1.- Los usos lucrativos que se contemplan son los propios de la actividad de mercadillo turístico, que se han relacionado anteriormente en el apartado de ordenación:

- Parcela DP:
 - Uso característico: actividad principal de dotación privada, para uso de mercadillo turístico (abastos de diferentes productos).
 - Usos complementario y compatibles:
 - Restauración, ocio, recreo y similares, sin que pueda destinarse a tal uso más del 10% de la superficie de la parcela dotacional.
 - Infraestructuras y elementos de apoyo para servicios urbanísticos (centros de transformación, depósitos, postes de telecomunicaciones y elementos análogos).
 - Dotacional público: destinado a usos recreativos y ambientales promovidos y gestionados por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura
 - Usos prohibidos: residencial e industrial.

Artículo 2.- Regulación pormenorizada a través de Ordenanza Municipal reguladora de la Venta No Sedentaria.

1.- Los usos descritos serán objeto de regulación a través de apartado específico en la Ordenanza Municipal reguladora de la Venta No Sedentaria en el municipio de Guardamar, que será objeto de modificación expresa para la inclusión en su ámbito de aplicación del Mercadillo El Campo de Guardamar.

2.- Dicha regulación contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:

(a) El promotor de un mercadillo sobre suelo privado deberá acompañar a la comunicación previa de actividad del mercadillo de los siguientes datos:

- a) Datos del promotor y/o su representante, domicilio y N.I.F.
- b) Localización, días, horas, número de puestos y productos que se comercializarán.
- c) Relación de vendedores no sedentarios que van a desarrollar su actividad en el mercadillo, acompañando declaración de que cumplen con los requisitos establecidos por la Ordenanza municipal para el ejercicio de esta modalidad de venta.

(b) Además habrá de cumplimentar los siguientes extremos que deberá de estar en condiciones de acreditar y poner a disposición del Ayuntamiento cuando sea requerido para ello:

- a) Titularidad o disponibilidad del suelo en que se celebrará el mercadillo.

b) Proyecto del mercadillo que comprenda una memoria de superficies, número, dimensiones y características de los puestos, servicios, medidas de seguridad, planos de distribución en planta del recinto y de zonas afectas al mismo como aparcamiento y otras dependencias.

El proyecto técnico deberá incorporar la justificación del cumplimiento de lo exigido por la legislación aplicable en materia ambiental, paisajística, de accesibilidad y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de los puestos.

c) Reglamento que ha de regir el funcionamiento del mercadillo y el procedimiento para selección y adjudicación.

d) Modelo de contrato con los comerciantes.

e) Estudio de movilidad e incidencia del tráfico.

f) Documentación relativa a las instalaciones propias de la actividad que garantizan su buen estado de mantenimiento y disposición de los mecanismos de seguridad exigidos por la normativa vigente, así como de las medidas que, en su caso, sean exigibles por la normativa aplicable en materia de contaminación acústica.

g) Plan de emergencia y autoprotección y demás garantías requeridas por la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales.

h) En el caso de que el titular sea propietario de la estructura de los módulos de venta, la certificación técnica relativa a la seguridad y solidez de las estructuras desmontables, así como de la reacción al fuego de los materiales añadidos o integrantes de la actividad, acreditando que dichos materiales no son inflamables, ni propagadores de incendios.

(c) Los vendedores que vayan a desarrollar la actividad comercial en el mercadillo privado deberán cumplir con los requisitos establecidos por la ordenanza municipal vigente, estando en situación de justificarlo mediante la documentación y declaraciones exigibles.

Artículo 3.- Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificabilidad y volumetría a aplicar sobre la parcela de uso dotacional privado son las siguientes:

- Índice de Edificabilidad Neta: no podrá sobrepasar 0,25 m²t/m²s.
 - No computan a efectos de edificabilidad los puestos montados sobre estructuras provisionales abiertas y diáfanos por todos sus vientos.
- Ocupación: los puestos no ocuparán más del 75% de la superficie neta de la parcela dotacional privada, destinándose el resto de espacios a distribución y comunicación.
- Retranqueos: no se establecen. Los usos característicos, compatibles y complementarios podrán adosarse a los linderos de la parcela con el Camino de los Curros y el resto de linderos.
- Altura de la edificación: no podrá sobrepasarse la altura de 5 metros desde rasante, admitiéndose excepcionalmente sobrepasar este límite para carteles anunciadores (monoposte y similares), que no obstante no podrán superar la altura de 10 metros.

Artículo 4.- Usos públicos complementarios.

Los usos públicos compatibles con el dotacional privado serán definidos en el oportuno convenio urbanístico de cesión y coordinación, si bien se contempla expresamente en estas normas que en todo caso serán relacionados con las actividades recreativas y la educación y medio ambiente.

ANEXOS:

1.- ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO (DOCUMENTO APARTE).

2.- ESTUDIO DE PAISAJE (DOCUMENTO APARTE).

3.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD (DOCUMENTO APARTE).

4.- ESTUDIO ACÚSTICO (DOCUMENTO APARTE).

5.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD (DOCUMENTO APARTE).

6.- PROPUESTA DE CONVENIO.

PLANOS