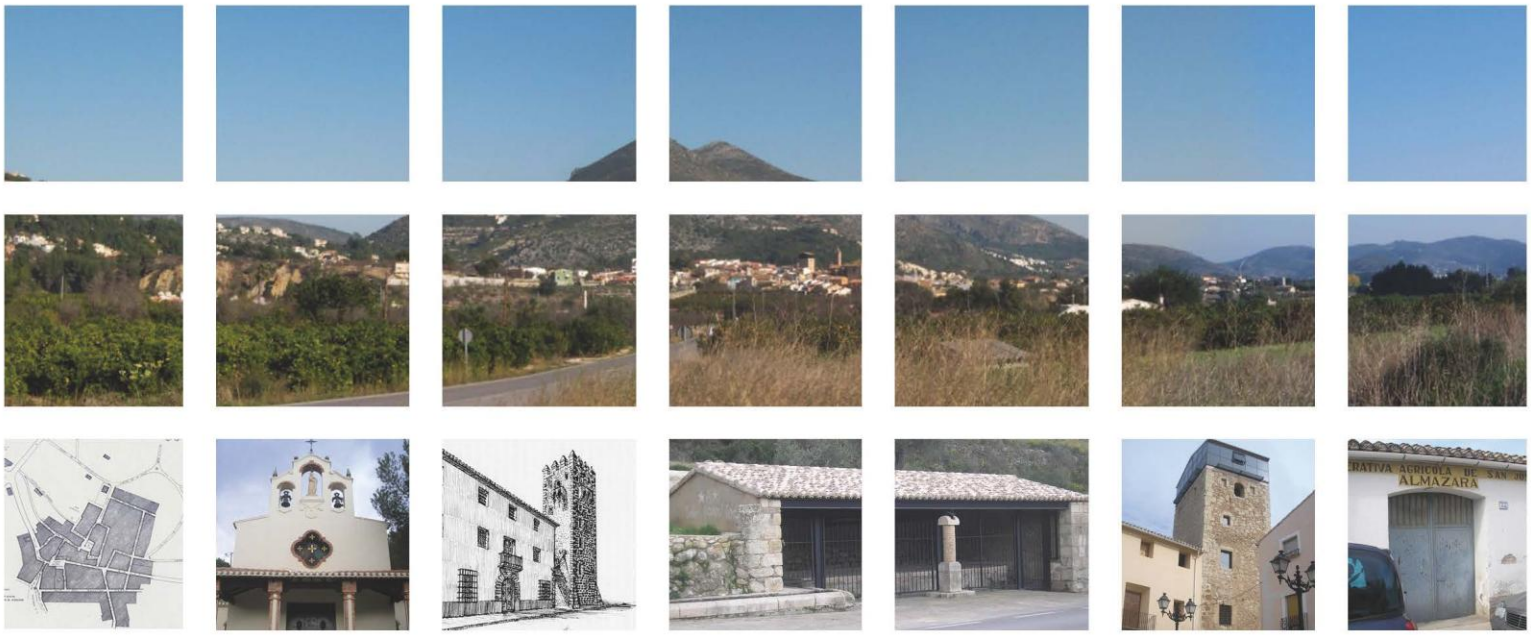


AJUNTAMENT DE ALCALALÍ

PLAN GENERAL (APROBACIÓN PROVISIONAL)

Volumen II - Estudios con Eficacia Normativa

3.2 Fichas de Planeamiento y Gestión

PG 1201 - Septiembre 2013

ea ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ambartec
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

ÍNDICE

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL 2
1. FICHAS SECTORES SUELO URBANO 2
1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ENS UE1 2
2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ENS UE 2 6
3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR LA SOLANA 10
4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR BENARROSA GARDEN 14
5. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR CUMBRES DE ALCALALÍ 18
6. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR VEREDA PARK 22
7. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR JAN WIETEN 26
8. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 1 LA LLOSA 30
9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 2 LA LLOSA 34
10. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 3 LA LLOSA 38
11. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 4 LA LLOSA 42
2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE 46
1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE-19 46
2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SUZ- ELS TROSSOS 51
3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SUZ- ELS PLANS 56
4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR UE5 LA LLOSA 61
5. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR UE6 LA LLOSA 66

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

1. FICHAS SECTORES SUELO URBANO

1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ENS UE1

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	Denominación	ENS UE 1
Situación	Zona Ensanche Adosadas	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
5.998,36 m²s	**3.846,37 m²s**	**2.115,50 m²t**	**1.730,87 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
5.998,36 m²s	**0,641 m²t/m²s**	**0,353 m²t/m²s**	**0,289 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **5.998,36 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-1 **Sar= 5.998,36 m² E= 0,00 Udas** **Aprovechamiento TIPO** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²**	**C.H. = 0,00**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **4.040,74 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): 0 **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 429,57 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 1.528,06 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

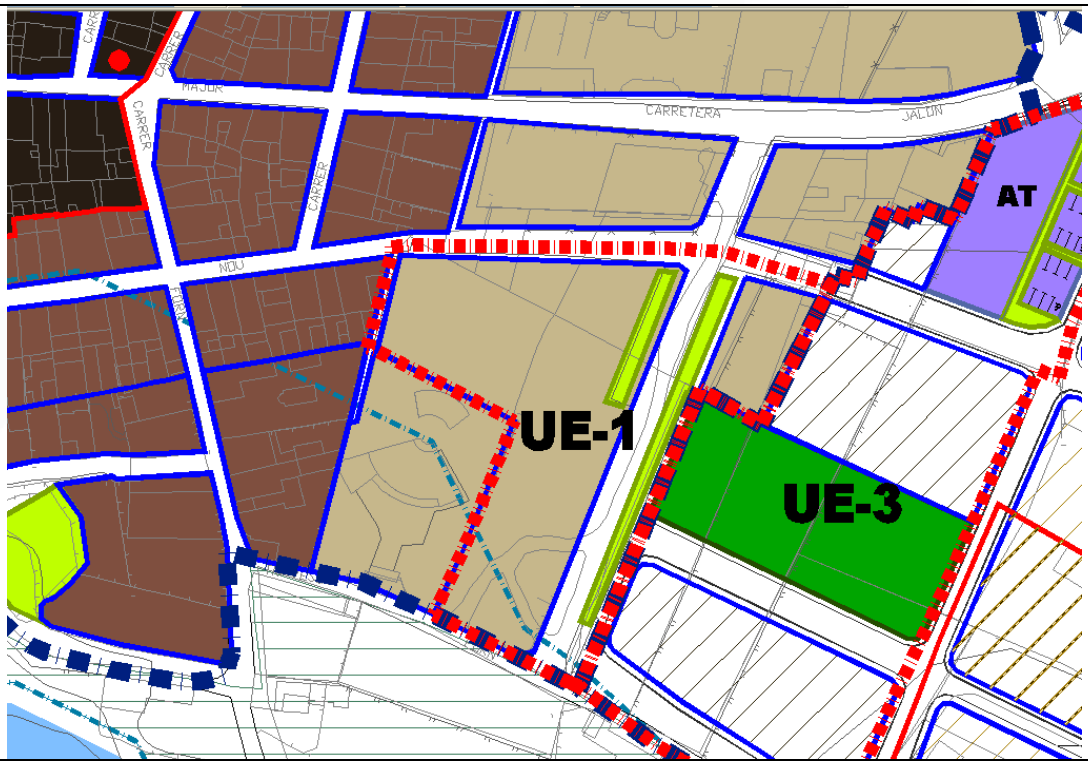
Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ZONAS:	SUEN ADO	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, de la que se deduce las correspondientes a las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo Plan.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

ENS UE 1



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución 1, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como ENS UE1, ubicado al sureste del casco urbano y al norte del Riu Xaló. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, calificando parte de ellas para usos dotacionales y zonas verdes, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-1.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Como elementos estructurales, el Riu Xaló se ubica al sur de la unidad de ejecución, pero no llega a formar parte de su delimitación. En esta orientación la UE queda condicionada por una parcela ya desarrollada, y por el vial Travesia del Forn. Al oeste de su delimitación, está el casco urbano de Alcalalí, al norte la zona de Ensanche, utilizando el Carrer Nou como límite y al Este la zona urbanizable de el Sector Els trossos, todavía por desarrollar.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE ENS UE 2

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANO	Denominación	ENS UE 2
Situación	Zona de Ensanche, residencial múltiple	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
12.588,17 m²s	**4.807,68 m²s**	**2.644,23 m²t**	**2.163,45 m²t**	**0 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
12.588,17 m²s	**0,382 m²t/m²s**	**0,210 m²t/m²s**	**0,172 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **12.588,17 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²** Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		

Área de REPARTO: AR-SU-2
Sar= 12.588,17 m² E= 0,00 Udas
Aprovechamiento TIPO
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²

C.H. = 0,00

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **7.190,17 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:		**EQUIPAMIENTOS:**		**RED VIARIA:**	
Áreas de juego(AL):	**m²**	Recreativo-deportivo(RD):	**m²**	Viario de tránsito (RV):	**m²**
Jardines(JL):	**m²**	Educativo-cultural (ED):	**m²**	Áreas peatonales(AV):	**m²**
suma Z. VERDES	**1.706,76 m²**	Asistencial (TD):	**m²**	Aparcamiento (PV):	**m²**
		Adm.-Instuticional(AD):	**m²**	**Suma RED VIARIA**	**3.691,24 m²**
		Infr.-Servicio urbano(ID):	**m²**		
		Dotacional Múltiple(DM):	**m²**		
		Dotacional-Residencial(DR):	**m²**		
		suma EQUIPAMIENTOS	**0,00 m²**		

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

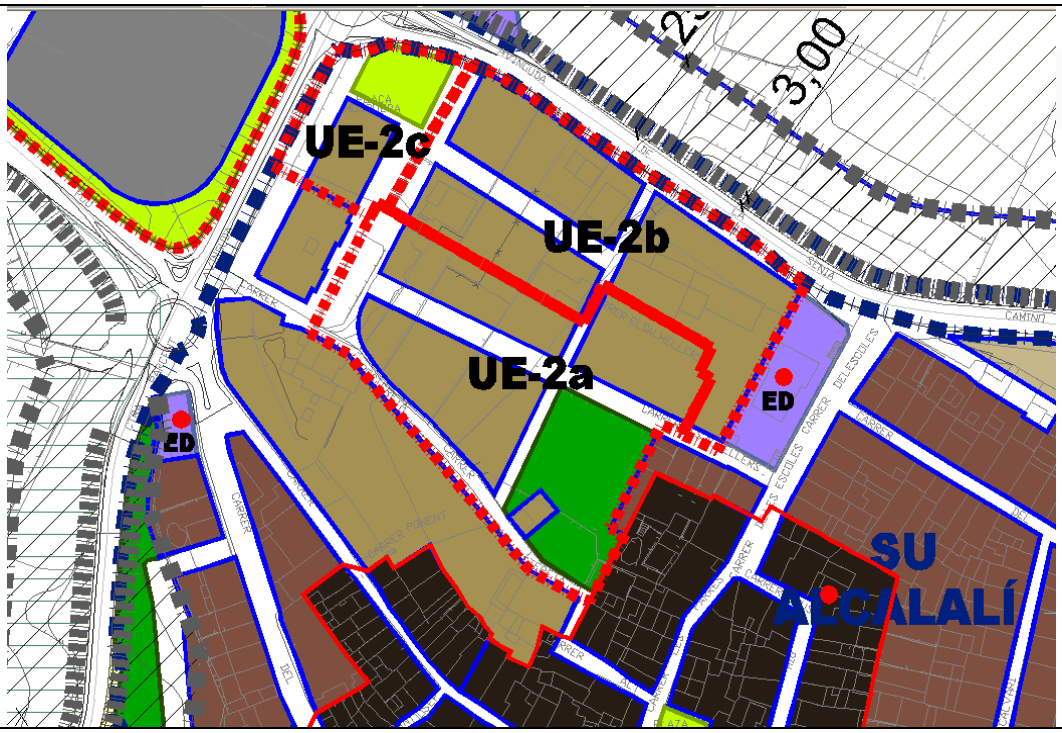
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEN	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

ENS UE 2



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución UE2, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como ENS UE2, ubicado al noroeste del casco urbano, al sur de la CV-750 y al este de la CV-720, que se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-2.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
El ámbito de la Unidad de Ejecución, queda delimitado al norte por la carretera CV750 y al este por la carretera CV-720. En las orientaciones este y sur la unidad de ejecución queda delimitada por el casco urbano de Alcalalí al este y al sur por otra manzade de Ensanche, separada por el Carrer Costereta.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR LA SOLANA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	SECTOR
URBANO	Denominación	LA SOLANA
Situación	Zona de Baja densidad, Residencial Extensivo	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
446.992,86 m²s	**115.614,19 m²s**	**86.710,65 m²t**	**28.903,55 m²t**	**0 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
446.992,86 m²s	**0,259 m²t/m²s**	**0,194 m²t/m²s**	**0,065 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **446.992,86 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-3
Sar= 446.992,86 m² E= 0,00 Udas
Aprovechamiento TIPO
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²

C.H. = 0,00

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **361.959,63 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:		**EQUIPAMIENTOS:**		**RED VIARIA:**	
Áreas de juego(AL):	**m²**	Recreativo-deportivo(RD):	**m²**	Viario de tránsito (RV):	**m²**
Jardines(JL):	**m²**	Educativo-cultural (ED):	**m²**	Áreas peatonales(AV):	**m²**
suma Z. VERDES	**15.487,08 m²**	Asistencial (TD):	**m²**	Aparcamiento (PV):	**m²**
		Adm.-Instuticional(AD):	**m²**	**Suma RED VIARIA**	**68.082,41 m²**
		Infr.-Servicio urbano(ID):	**m²**		
		Dotacional Múltiple(DM):	**m²**		
		Dotacional-Residencial(DR):	**m²**		
		suma EQUIPAMIENTOS	**1.463,74 m²**		

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

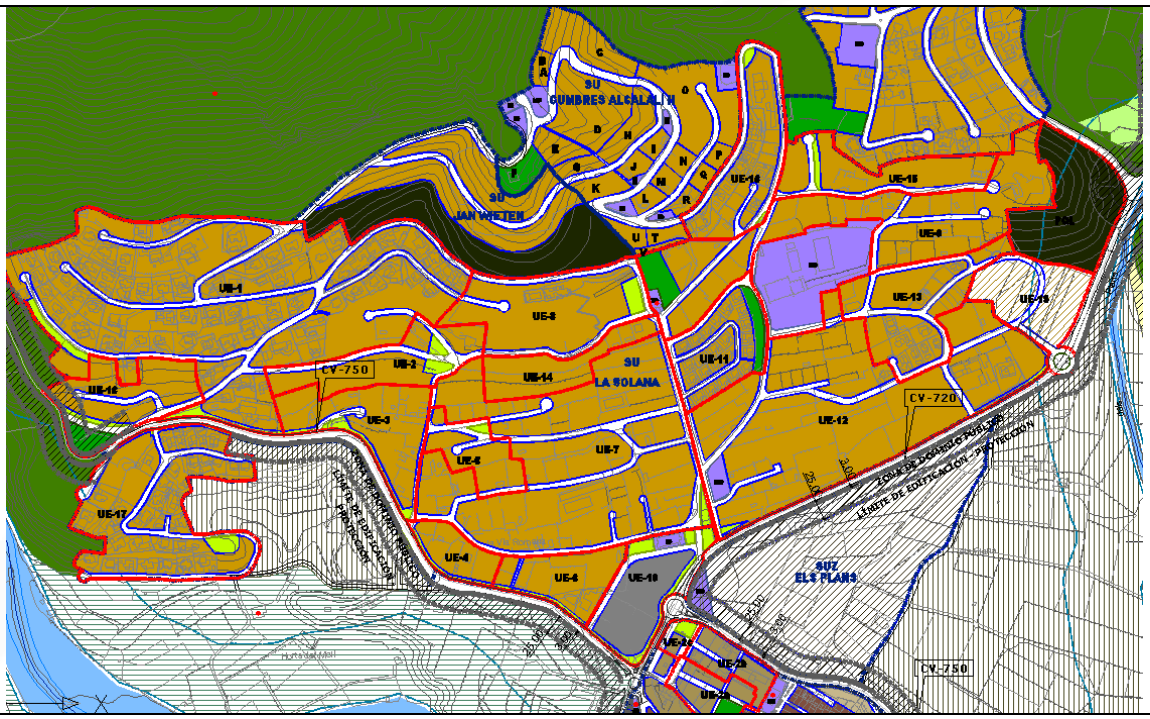
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

LA SOLANA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-
La Solana es un Sector con 19 unidades de ejcución, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como la urbanización La Solana, se ubica al norte del casco urbano, delimitado por la carretera CV 720 al sur y al norte y demás delimitaciones por la zona montañosa de La Solana. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-3.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del sector, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores-UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Se ubica al norte del casco urbano, delimitado por la carretera CV 720 al sur y al norte y demás delimitaciones por la zona montañosa de La Solana y por otros sectores, como son al norte el Sector Jan Wieten, Cumbres de Alcalalí y Benarrosa Garden

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores-UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución o Sectores colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la UE o sector colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución o Sectores colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del Sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE-SECTOR para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Sector, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada par el Sector formado por las 19 UE y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en el sector, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicho sector (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR BENARROSA GARDEN

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	SECTOR
URBANO	Denominación	BENARROSA GARDEN
Situación	Zona de Baja densidad, Residencial Extensivo	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
147.254,04 m²s	**24.941,60 m²s**	**18.706,20 m²t**	**6.235,40 m²t**	**0 m²t**
Superficie computable (**Sc**)	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria (**IET**)	Índice edif. Industrial (**IEI**)
147.254,04 m²s	**0,169 m²t/m²s**	**0,127 m²t/m²s**	**0,042 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **147.254,04 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-4 **Sar= 147.254,04 m² E= 0,00 Udas** **Aprovechamiento TIPO** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²**	**C.H. = 0,00**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **111.141,23 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:		**EQUIPAMIENTOS:**		**RED VIARIA:**	
Áreas de juego(AL):	**m²**	Recreativo-deportivo(RD):	**m²**	Viario de tránsito (RV):	**m²**
Jardines(JL):	**m²**	Educativo-cultural (ED):	**m²**	Áreas peatonales(AV):	**m²**
suma Z. VERDES	**13.187,44 m²**	Asistencial (TD):	**m²**	Aparcamiento (PV):	**m²**
		Adm.-Instuticional(AD):	**m²**	**Suma RED VIARIA**	**20.494,97 m²**
		Infr.-Servicio urbano(ID):	**m²**		
		Dotacional Múltiple(DM):	**m²**		
		Dotacional-Residencial(DR):	**m²**		
		suma EQUIPAMIENTOS	**2.430,41 m²**		

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

BENARROSA GARDEN

FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-
El Sector de Benarrosa Garden posee una única unidad de ejcución, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como la urbanización Benarrosa Garden, se ubica al norte del casco urbano, el la zona montañosa del término, en el Paraje de la Solana. Está delimitado por el paisaje montañoso excepto al sur que limita con la urbanización de La Solana. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-4.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del sector, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores – UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Se ubica al norte del casco urbano, el la zona montañosa del término, en el Paraje de la Solana. Está delimitado por el paisaje montañoso de la zona, excepto al sur que limita con la urbanización de La Solana. No posee ni limita con elementos estructurales que lo condicionan.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores-UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución o Sectores colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la UE o sector colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución o Sectores colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del Sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE-SECTOR para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Sector, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada par el Sector y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en el sector, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicho sector (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

5. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR CUMBRES DE ALCALALÍ

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	SECTOR
URBANO	Denominación	CUMBRES DE ALCALALÍ
Situación	Zona de Baja densidad, Residencial Extensivo	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. Ser.Privado (**ESP**)	Edif. industrial (**EI**)
87.518,40 m²s	**12.984,17 m²s**	**12.604,67 m²t**	**379,50 m²t**	**0 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índ. edif. Terciaio. **(IESP)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
87.518,40 m²s	**0,14836 m²t/m²s**	**0,14402 m²t/m²s**	**0,00434 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **87.518,40 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²** Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**
% RESERVA VPP 0 %		

Área de REPARTO: AR-SU-5 (Drchos consolidados Pyto Rep)
Sar= 87.518,40 m² E= 18.574,50 m²t
Aprovechamiento TIPO
Dchos Pyto Rep AT = 18.574,50 / 87.518,40 = 0'21224 m²t/m²s
Dchos Prop Pyto Rep AT = 85% AT = 0'18040 m²t/m²s

Derechos Propietarios Sector = 17.641,38 m²t
Derechos Ayuntamiento = 534,00 m²t
Exc. Aprov. Convenio a compensar a Ayto = 399,12 m²t
Total Derechos Consolidados Pyto Reparc = 18.574,50 m²t
Aprovechamiento Prop. Dentro Sector = 12.450,17 m²t
Aprovechamiento Ayto = 534,00 m²t
Total Aprovechamiento Sector = 12.984,17 m²t
DEFICIT APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS = - 5.191,21 m²t
Exc. Aprov. Convenio Pte compensar Ayto = - 399,12 m²t
DEFICITI APROVECHAMIENTO SECTOR MODIF = - 5.590,33 m²t

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **42.015,56 m²**	Dotacional Servicio privado **379,50 m²**	Terciario: **0,00 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 33.851,02 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	
	Otros (EQ): **m²**	**Suma RED VIARIA 10.386,82 m²**
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante : Residencial	**usos compatibles:** Terciario y dotacional	**Usos prohibidos**: Industrial

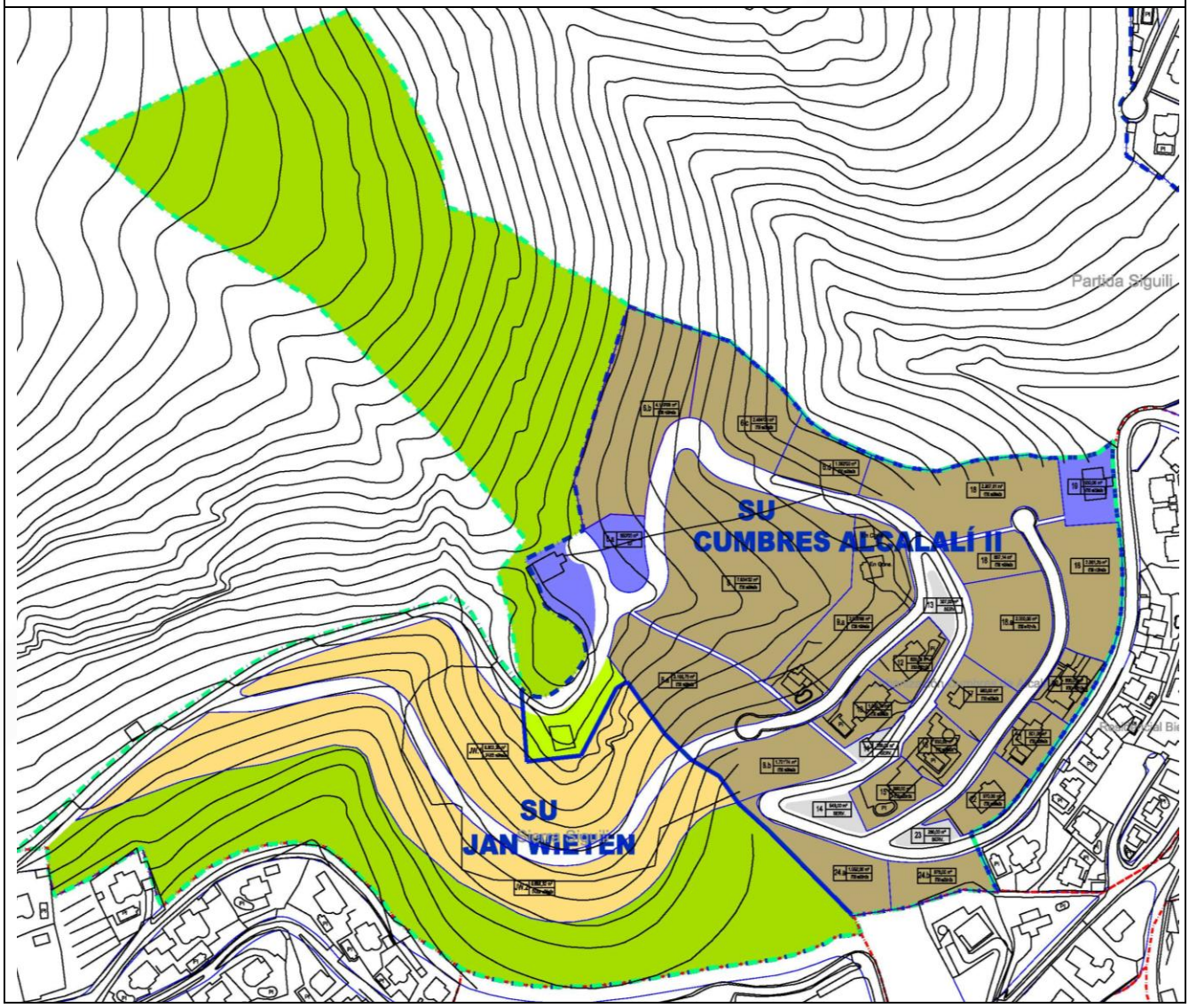
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los derechos de los Propietarios del Sector, proceden del Proyecto de Reparcelación Aprobado, y de la formalización del déficit de aprovechamiento a compensar al Ayuntamiento, como consecuencia de los Convenios firmados entre Urbanizador – Junta de Compensación – Ayuntamiento de Alcalalí.
3. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada por el Plan General.
4. No es de aplicación la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, toda vez que corresponde a completar la ejecución de un Sector Aprobado con anterioridad a la exigencia legal.

CUMBRES DE ALCALALÍ



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-
El Sector Cumbres de Alcalalí, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como la urbanización Cumbres de Alcalalí, se ubica al norte del casco urbano, en la zona montañosa del paraje de la Solana, limitando al sur con el Sector de la Solana y al oeste con el Sector Jan Wieten. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan la propuesta de Planeamiento formalizada por el Promotor-Urbanizador – Junta de Comopensación, en cuanto a la reordenación de aprovechamientos al reducir la zona edificable superior a la cota 350 m, con el mantenimiento de las parcelas consolidadas, y los derechos procedentes del Proyecto de Reparcelación aprobado.
Forma parte junto con el Sector Jan Wieten con el Area de reparto AR-SU-5.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
El Sector se encuentra programado, y adjudicados los aprovechamientos mediante Proyecto de Reparcelación Aprobado, que se respetan en su integridad.
Debido al Convenio de 23.10.2002, se elimina la posibilidad de edificar en cota superior a 375 m, generándose un déficit de aprovechamiento de 5.590,33 m²t, que se obtiene en la programación del ámbito del Sector Jan Wieten, que configura parte de la misama Área de Reparto.
La eliminación de la Ordenación Promenorizada en las cotas altas, supone además la reducción de 5.104,58 m² de vial, que debe ser sufragado por los propietarios de los derechos de suelo ubicados inicialmente en las cotas altas eliminadas,
La modificación del planeamiento en el sector Cumbres de Alcalalí, en cuanto impide edificar por encima de la cota de nivel de 375 metros de altura, comporta una reducción del aprovechamiento de 5.590'33 m2t. Dicho aprovechamiento se traslada al sector Jan Wieten, aunque resulta necesario practicar un ajuste porque en este último sector las cargas de urbanización son inferiores a las que corresponderían por materializar el mismo aprovechamiento en el sector Cumbres de Alcalalí. Concretamente, el titular/es del aprovechamiento eliminado del sector Cumbres de Alcalalí debía urbanizar 5.104'58 m2 de viario para alcanzar los 5.590'33 m2t. En cambio, en el sector Jan Wieten, el titular/es de dicho aprovechamiento sólo deberá urbanizar 2.684'79 m2 de viario (es decir, 2.655'11 m2 menos). Es por ello que, para evitar un enriquecimiento sin causa, procede restar aprovechamiento equivalente al ahorro en cargas de urbanización. Y a tal efecto, basta realizar una compensación utilizando las magnitudes del propio programa para el sector Cumbres de Alcalalí (costes de urbanización y precios del suelo), de manera que el ahorro que resulta por no urbanizar
2.655'11 m2 de viario equivale a 1.519'46 m2t.
En consecuencia, el aprovechamiento eliminado en el sector Cumbres de Alcalalí (5.590'33 m2t) equivale a 4.070'87 m2t en el sector Jan Wieten (5.590'33 - 1.519'46)
El Sector no requiere nueva programación, desarrollándose por GESTIÓN INDIRECTA, y encontrándose pendiente de finalización de las obras de Urbanización. Incorporando la conexión con el ámbito del Sector Jan Wieten, conforme a la Ordenación Promenorizada prevista en el Plan General.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Se ubica al norte del casco urbano, en la zona montañosa del paraje de la Solana, limitando al sur con el Sector de la Solana y al oeste con el Sector Jan Wieten. No posee ni limita con elementos estructurales que lo condicionan.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
Esta obligado al cumplimiento de las Cargas de Urbanización existentes en la Programación Aprobada del Sector,
Deberá efectuar las conexiones con el Sector Jan Wieten, consecuencia de la modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector Introducida por el plan General.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE-SECTOR para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Sector, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada par el Sector y la totalidad del suelo privado incluido. Dado que la modificación de la Ordenación Pormenorizada introducida en el Plan General, como consecuencia del cumplimiento del Convenio ce 23.10.2002, genera un déficit de aprovechamiento de 5.590,33 m²t, como la exigencia de urbanizar 5.104,58 m² de vial, se compensan en el Sector Jan Wieten, que se configura dentro de la misma área de reparto.

EL Sector Jan Wieten, dispondrá de los derechos de aprovechamiento de los propietarios de su propio Sector, y un excedente de aprovechamiento y condiciones de urbanización, suficiente para acoger los déficits del Sector Cumbres de Alcalalí.
El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene como resumen de los derechos consolidados en la formalización de los Convenios y la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
La delimitación del Área de Reparto incluyendo los Sectores Cumbres de Alcalali y Jan Wieten, viene como consecuencia, de la necesidad de redistribuir los derechos de aprovechamiento de los propietarios establecidos por el planeamiento aprobado y parcialmente ejecutado, se ajustan al Proyecto de Reparcelación Aprobado, y se redistribuyen en función de la modificación de la Ordenación pormenorizada.

6. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR VEREDA PARK

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	SECTOR		
	Denominación	VEREDA PARK		
Situación	Zona de Baja densidad, Residencial Extensivo			
2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD				
Superficie sector (**Ss**) **20.676,87 m²s**	Edificabilidad bruta (**EB**) **4.866,00 m²s**	Edif. Residencial (**ER**) **3.649,50 m²t**	Edif. terciaria (**ET**) **1.256,50 m²t**	Edif. industrial (**EI**) **0 m²t**
Superficie computable **(Sc)** **20.676,87 m²s**	Índice edif. Bruta (**IEB**) **0,235 m²t/m²s**	Índice edif. Residencial (**IER**) **0,177 m²t/m²s**	Índice edif. Terciaria **(IET)** **0,059 m²t/m²s**	Índice edif. Industrial **(IEI)** **0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **20.676,87 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²** Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		

Área de REPARTO: AR-SU-6 **Sar= 20.676,87 m² E= 0,00 Udas** **Aprovechamiento TIPO** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²**	**C.H. = 0,00**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
LUCRATIVO:		
Residencial: **16.309,95 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 1.200,05 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 3.166,88 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

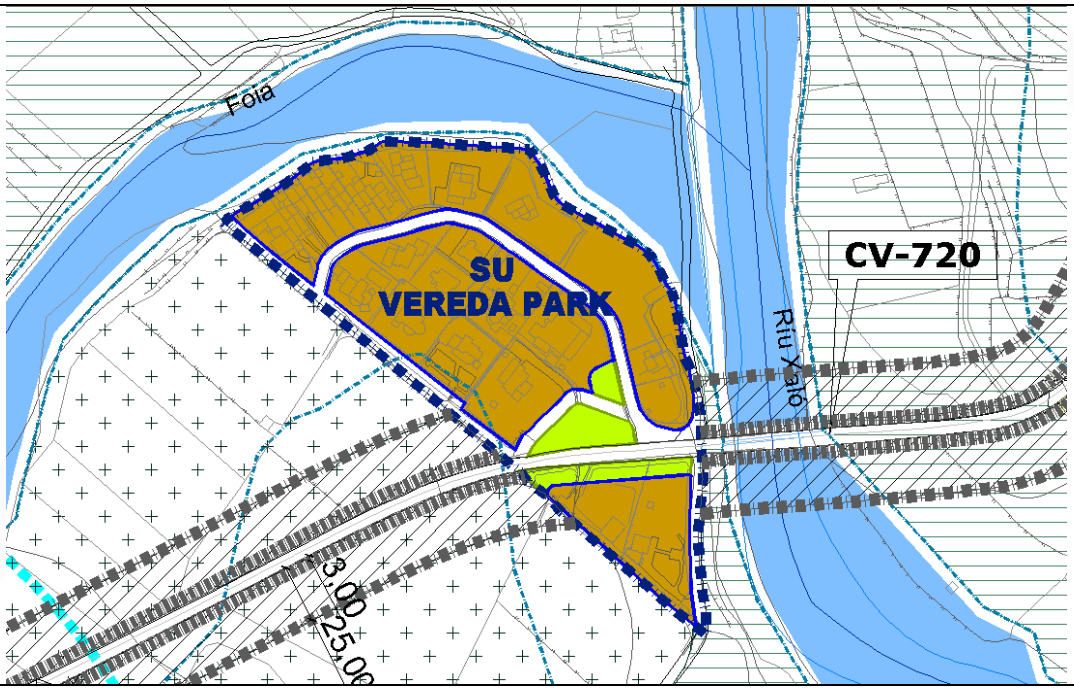
4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
Uso dominante : Residencial	**usos compatibles:** Terciario y dotacional	**Usos prohibidos**: Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ZONAS:	SUEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

VEREDA PARK



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-
El Sector coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como la urbanización Vereda Park, se ubica al oeste del término, algo alejado del casco urbano, delimitado por el Barranc de la Foia y el Riu Xaló. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-6.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del sector, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores-UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Se ubica al oeste del término, algo alejado del casco urbano, delimitado por el Barranc de la Foia al norte y por el Riu Xaló al Este, siendo elementos estructurales que determinan su ubicación. Está atravesado por la CV-720, separando el sector en dos zonas. En las orientaciones suroeste, el sector limita con suelo no urbanizable protegido de carácter agrícola.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores-UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución o Sectores colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la UE o sector colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución o Sectores colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del Sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE-SECTOR para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Sector, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada par el Sector y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en el sector, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicho sector (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

7. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR JAN WIETEN

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	SECTOR		
	Denominación	JAN WIETEN		
Situación	Zona de Baja densidad, Residencial Extensivo			
2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD				
Superficie sector (**Ss**) **42.526,99 m²s**	Edificabilidad bruta (**EB**) **8.362,28 m²s**	Edif. Residencial (**ER**) **6.653,27 m²t**	Edif. terciaria (**ET**) **1.709,01 m²t**	Edif. industrial (**EI**) **0 m²t**
Superficie computable **(Sc)** **42.526,99 m²s**	Índice edif. Bruta (**IEB**) **0,19663 m²t/m²s**	Índice edif. Residencial (**IER**) **0,15645 m²t/m²s**	Índice edif. Terciaria **(IET)** **0,04019 m²t/m²s**	Índice edif. Industrial **(IEI)** **0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **42.526,99 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector** Viario (pRV): **0 m²**	**Red PRIMARIA adscrita al sector** Viario (pRV): **569,58 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
% RESERVA VPP 0 %	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-5 (Drchos Sector Jan Wieten)	Derechos Propietarios Sector = 2.255,76 m²t
Sar= 42.526,99 m² E= 5.528,51 m²t	Derechos Prop. R.P. Adscrita = 66,30 m²t
Aprovechamiento TIPO	Derechos Ayuntamiento = 552,85 m²t
Dchos Pyto Rep AT = 5.528,51 / 42.526,99 = 0'1300 m²t/m²s	Aprovechamiento Pago Urbanización = 1.416,50 m²t
Dchos Prop Pyto Rep AT = 90 % AT = 0'1170 m²t/m²s	**Total Derechos Aprov. del Sector = 4.291,41 m²t**
GESTIÓN DIRECTA CON PAGO URBANIZACIÓN EN TERRENOS	**Total Aprovechamiento Sector = 8.362,28 m²t**
Según Programa Cumbres Alcalalí (misma Área Reparto)	**Excedente Aprovechamiento Sector = + 4.070,87 m²t**
Derechos Propietarios (Coef Canje) = 45,3358%	
Derechos Prop Sector Pago Urb. Terrenos= 2.255,76 m²t	DRCHOS APROV.PROP. CUMBRES ALCALALI = - 4.070,87 m²t
Derechos Prop R.P. Adscrita Pago Urb Terr. = 66,30 m²t	**NECESIDAD EXC. APROV. JAN WIETEN = - 4.070,87 m²t**
Derechos Ayto 10% AT = 552,85 m²t	**SALDO APROVECHAMIENTO ÁREA REPARTO = 0,00 m²t**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
LUCRATIVO:		
Residencial: **18.500,62 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 18.686,47 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 5.339,90 m²**
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

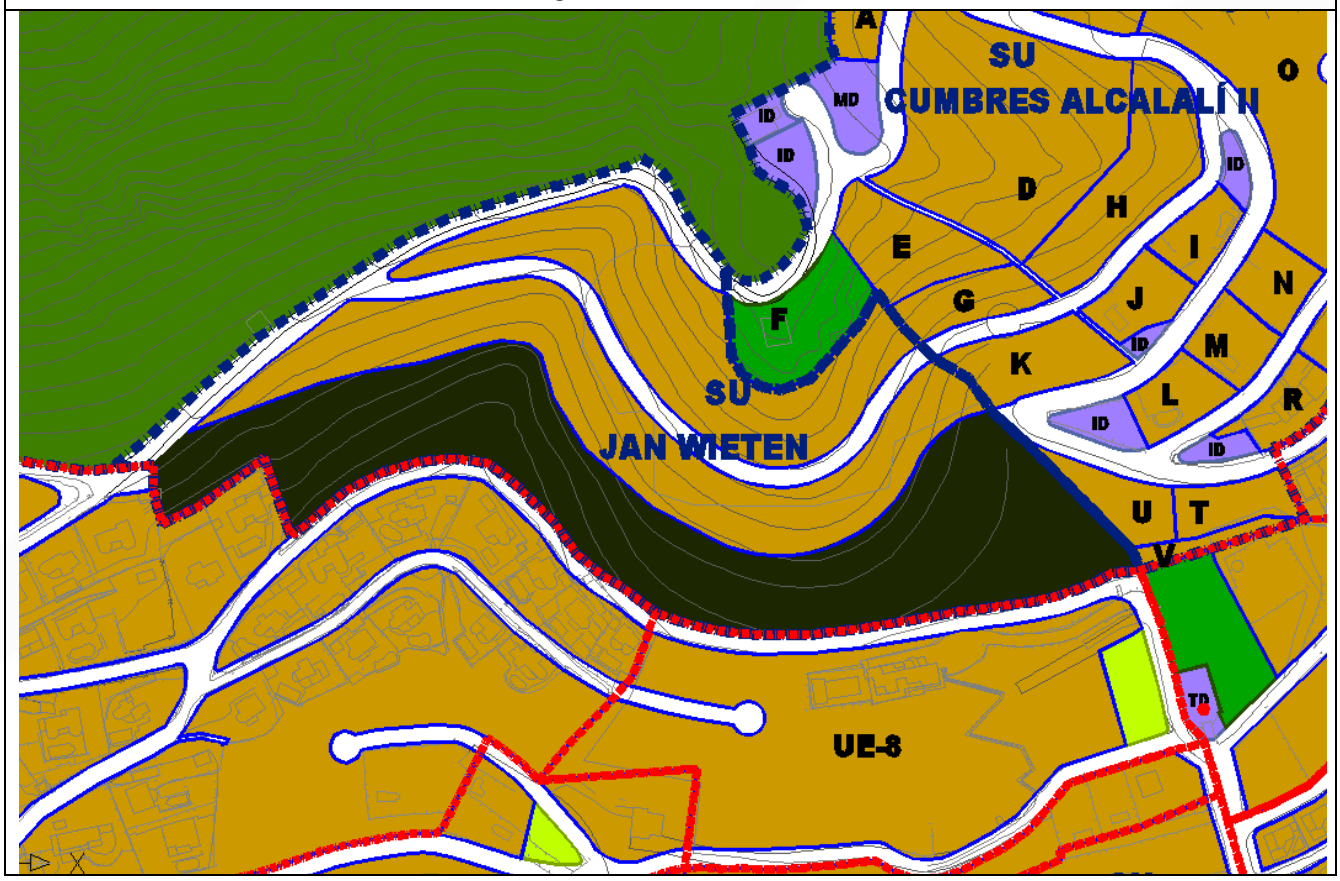
4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
Uso dominante : Residencial	**usos compatibles:** Terciario y dotacional	**Usos prohibidos**: Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ZONAS:	SUEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. En el Proyecto de Reparcelación, se procederá a la adjudicación de los aprovechamientos, correspondientes a los derechos procedentes del Sector Cumbres de Alcalalí, de 4.070,87 m²t, como la exigencia de urbanizar la parte proporcional a su aprovechamiento del vial, y a los derechos de los propietarios del suelo incluido en el Sector Jan Wieten.
4. Los derechos de los Propietarios del Sector, se adjudicarán en el Proyecto de Reparcelación a realizar en el Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa del Ayuntamiento de Alcalalí.
5. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada por el Plan General.
6. No es de aplicación la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, toda vez que corresponde a completar la ejecución de un Sector "Cumbres de Alcalalí", Aprobado con anterioridad a la exigencia legal, y que como consecuencia de la mejora de la ordenación se redistribuye su aprovechamiento, impidiendo la construcción a cota superior de 350 m.

JAN WIETEN



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-
El sector coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como la urbanización Jan Wieten, se ubica al norte de la urbanización La Solana y al oeste de la Urbanización Cumbres de Alcalalí, en las demás delimitaciones por la zona montañosa de La Solana. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, como consecuencia de la modificación de la ordenación del Sector Cumbres de Alcalalí, al que complementa y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-5.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIIRECTA y subsidiariamente por gestión DIRECTA, a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
La PROGRAMACIÓN del sector, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el Sector Cumbres de Alcalalí, como sector colindante que configura un única Área de Reparto, y de complementa la urbanización no realizada en la parte del Sector Cumbres de Alcalali, a cota superior a los 350 m, en lo relativo al trazado y condiciones de ejecución del viario y de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
Se ubica al norte de la urbanización La Solana y al oeste de la Urbanización Cumbres de Alcalalí, en las demás delimitaciones por la zona montañosa de La Solana. No posee ni limita con elementos estructurales que lo condicionen.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el Sector Cumbres de Alcalalí que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente a la finalización de las obras de urbanización del Sector Cumbres de Alcalalí, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución o Sectores colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la UE o sector colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución o Sectores colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, no siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras"puesto que corresponde a la reordenación por mejora del Sector Cumbres de Alcalalí.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito del Sector y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Sector, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada par el Sector y la totalidad del suelo privado incluido, y

El Sector Cumbres de Alcalalí, con la nueva ordenación propuesta por el Plan General, como consecuencia del cumplimiento del Convenio de 23.10.2002, que evita la edificación a cota superior a los 350 m.
El cálculo del Aprovechamiento Tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 115 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), para el suelo urbanizable del Plan General, establecido para los Nuevos Suelos Urbanizables, con tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, de carácter extensivo fijada en 0'1300 m²t/m²s, calculada considerando la aplicación de la citada tipología sobre un suelo de ladera de montaña, (similar a las Unidades de Ejecución colindantes, y a la exigencia de cesiones para los suelos urbanizables).
El Área de Reparto se configura por los Sectores Cumbres de Alcalalí y Jan Wieten, así como la Red Primaria Adscrita, en el que se cuantifican y asignan los derechos de aprovechamientos consolidados del Suelo Urbano con Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación Aprobado del Sector Cumbres de Alcalalí, y los provenientes del Suelo incluido en el Sector Jan Wieten y Red Primaria Adscrita (originalmente Suelo Urbanizable con derechos al 90% del Aprovechamiento Tipo fijado para dicho tipo de suelo), establecidos por el planeamiento. (m²t/m²s), El Ayuntamiento dispondrá como derechos el 10 % de dicho aprovechamiento.
Los valores de los derechos de aprovechamiento incluidos en el Área de Reparto, quedan valorados en la presente Ficha de Planeamiento y Gestión.
La calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

8. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 1 LA LLOSA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	Denominación	UE 1 LA LLOSA
Situación	Zona Ensanche Adosadas	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
11.069,74 m²s	**2.922,17 m²s**	**1.607,19 m²t**	**1.314,98 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
11.069,74 m²s	**0,264 m²t/m²s**	**0,145 m²t/m²s**	**0,119 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

	Red PRIMARIA incluida en el sector	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **11.069,74 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-8
Sar= 11.069,74 m² E= 0,00 Udas
Aprovechamiento TIPO
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²

C.H. = 0,00

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **7.518,57 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): 0 **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 1.953,22 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 1.597,94 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

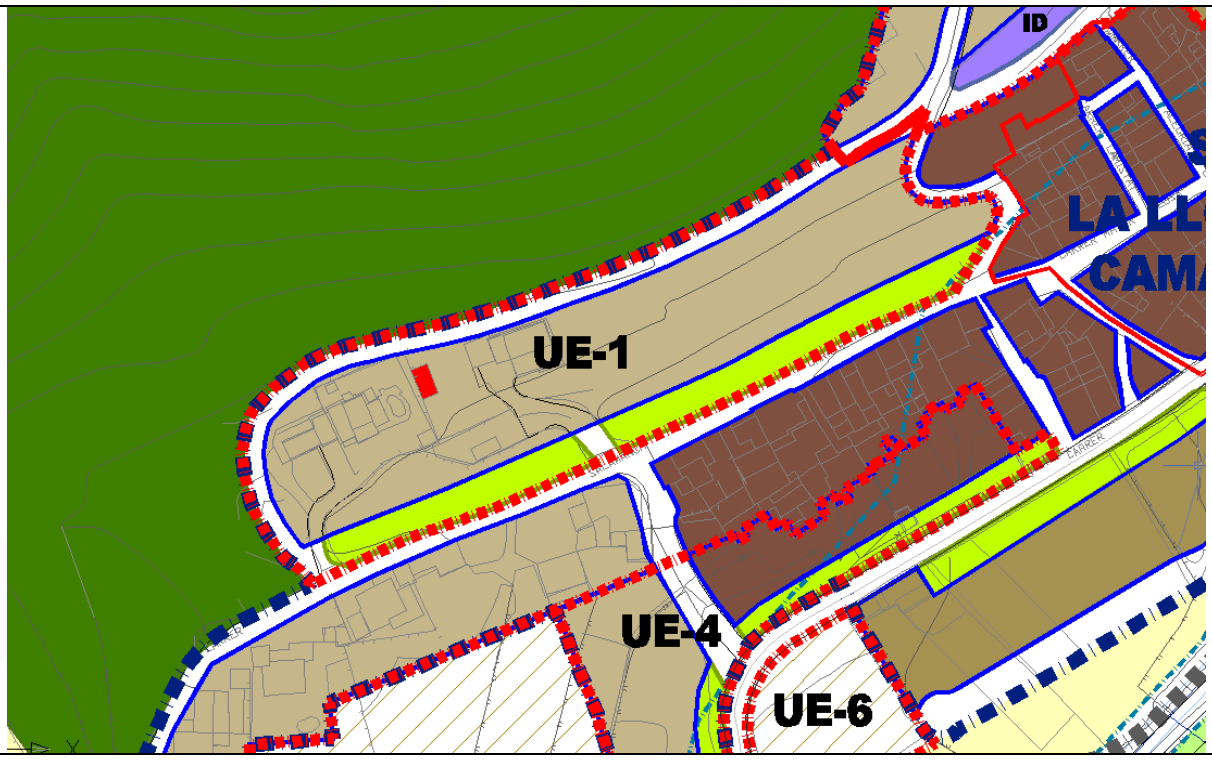
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEN ADO	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, de la que se deduce las correspondientes a las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo Plan.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE1 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución 1 de La Llosa, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como UE1 LA LLOSA, está ubicada al noroeste del casco urbano. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, calificando parte de ellas para usos dotacionales y zonas verdes, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-8.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
No posee ni limita con elementos estructurales que lo condicionen. Se ubica al noroeste del casco urbano de La Llosa limitando al sur con en casco urbano y otras manzanas del ensanche, al este otra vez con el casoc urbano y la UE2, y en las orientaciones norte y oeste con la zona montañosa del término.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

9. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 2 LA LLOSA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
	Denominación	UE 2 LA LLOSA
Situación	Zona Ensanche Adosadas – Zona Ensanche, residencial múltiple	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
10.692,00 m²s	**3.201,04 m²s**	**1.760,57 m²t**	**1.440,47 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
10.692,00 m²s	**0,299 m²t/m²s**	**0,165 m²t/m²s**	**0,135 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **10.692,00 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²** Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		

Área de REPARTO: AR-SU-9 **Sar= 10.692,00 m² E= 0,00 Udas** **Aprovechamiento TIPO** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²**	**C.H. = 0,00**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **7.973,43 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): 0 **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 0,00 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 2.046,25 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 672,33 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario y dotacional	Industrial

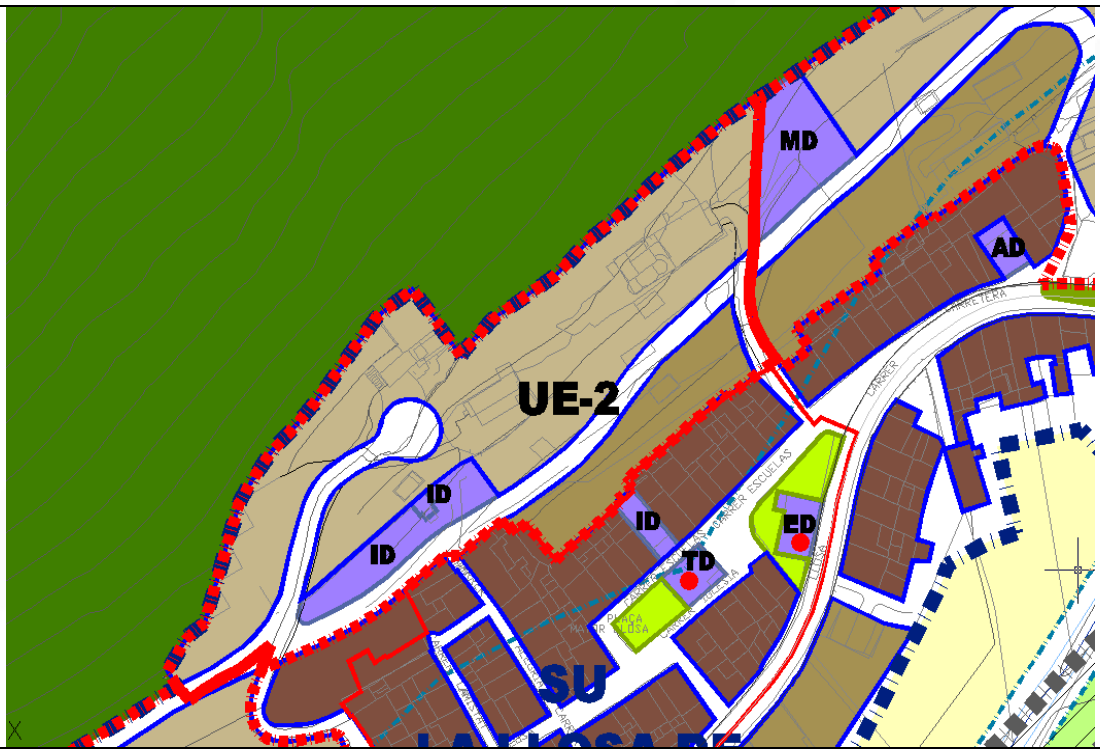
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEN ADO SUEN	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, de la que se deduce las correspondientes a las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo Plan.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 2 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución 2 de La Llosa, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como UE2 LA LLOSA, ubicado al norte del casco urbano de La Llosa. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, calificando parte de ellas para usos dotacionales y zonas verdes, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-9.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
No posee ni limita con elementos estructurales que lo condicionen. Se ubica al norte del casco urbano de La Llosa limitando al sur con en casco urbano, al este con la UE3, y al oeste con la UE1, y en la orientación norte con la zona montañosa del término.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

10. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 3 LA LLOSA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANO	Denominación	UE3 LA LLOSA
Situación	Zona Ensanche Adosadas – Zona Ensanche, residencial múltiple	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
13.890,52 m²s	**5.152,25 m²s**	**2.833,74 m²t**	**2.318,51 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
13.890,52 m²s	**0,371 m²t/m²s**	**0,204 m²t/m²s**	**0,167 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **13.890,52 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-10
Sar= 13.890,52 m² E= 0,00 Udas
Aprovechamiento TIPO
Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²

C.H. = 0,00

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **10.774,79 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:		**EQUIPAMIENTOS:**		**RED VIARIA:**	
Áreas de juego(AL):	**m²**	Recreativo-deportivo(RD):	**m²**	Viario de tránsito (RV):	**m²**
Jardines(JL):	0 **m²**	Educativo-cultural (ED):	**m²**	Áreas peatonales(AV):	**m²**
suma Z. VERDES	**281,15 m²**	Asistencial (TD):	**m²**	Aparcamiento (PV):	**m²**
		Adm.-Instuticional(AD):	**m²**	**Suma RED VIARIA**	**2.077,48 m²**
		Infr.-Servicio urbano(ID):	**m²**		
		Dotacional Múltiple(DM):	**m²**		
		Dotacional-Residencial(DR):	**m²**		
		suma EQUIPAMIENTOS	**757,10 m²**		

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante : Residencial	**usos compatibles:** Terciario y dotacional	**Usos prohibidos**: Industrial

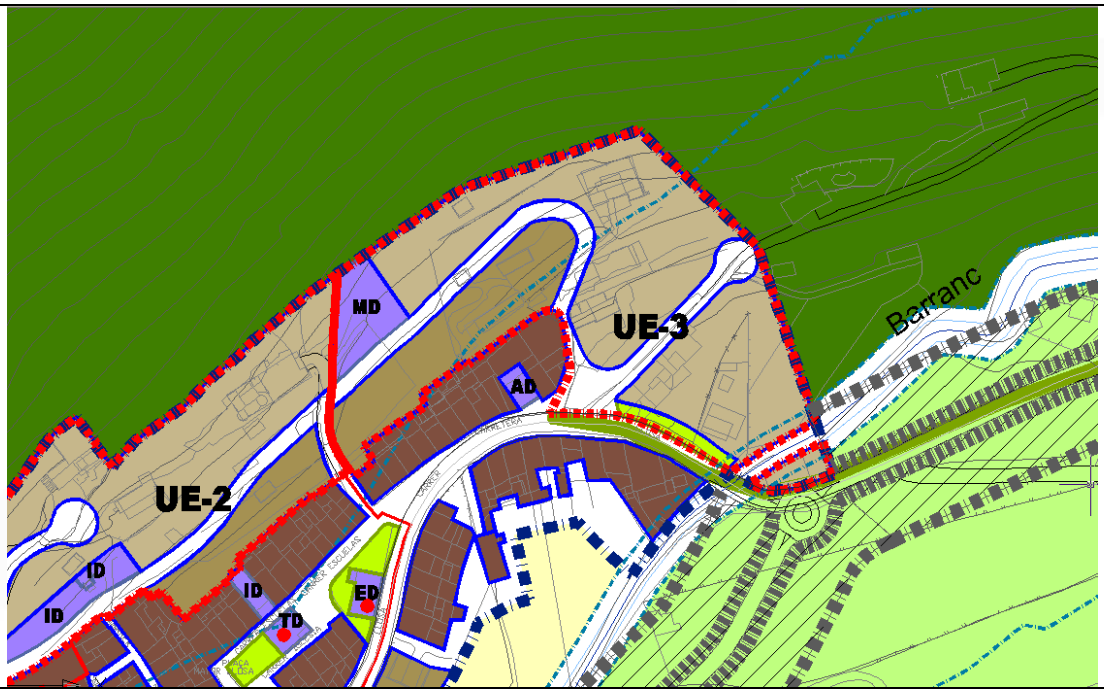
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUEN ADO SUEN	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, de la que se deduce las correspondientes a las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo Plan.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 3 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución 3 de La Llosa, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como UE3 LA LLOSA, ubicado al noreste del casco urbano. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, calificando parte de ellas para usos dotacionales y zonas verdes, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-10.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
No posee elementos estructurales que lo condicionen, pero si que limita con la carretera de la Llosa al sur. Se ubica al noreste del casco urbano de La Llosa limitando al sur con en casco urbano, al oeste con la UE2, y en el resto de orientaciónes norte con la zona montañosa del término.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

11. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE 4 LA LLOSA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Clase de suelo: **URBANO**	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN		
	Denominación	UE4 LA LLOSA		
Situación	Zona Ensanche Adosadas - Zonas de Casco urbano			
2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD				
Superficie sector (**Ss**) **5.829,08 m²s**	Edificabilidad bruta (**EB**) **6.174,08 m²s**	Edif. Residencial (**ER**) **3.395,74 m²t**	Edif. terciaria (**ET**) **2.778,34 m²t**	Edif. industrial (**EI**) **0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)** **5.829,08 m²s**	Índice edif. Bruta (**IEB**) **1,059 m²t/m²s**	Índice edif. Residencial (**IER**) **0,583 m²t/m²s**	Índice edif. Terciaria **(IET)** **0,477 m²t/m²s**	Índice edif. Industrial **(IEI)** **0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **5.829,08 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector**
S. dotacional existente **(Sde)** **0 m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	Equipamientos (pED): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO: AR-SU-11 **Sar= 5.829,08 m² E= 0,00 Udas** **Aprovechamiento TIPO** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,00 Udas/m²**	**C.H. = 0,00**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
LUCRATIVO:		
Residencial: **4.275,47 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): 0 **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 1.167,68 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 385,94 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

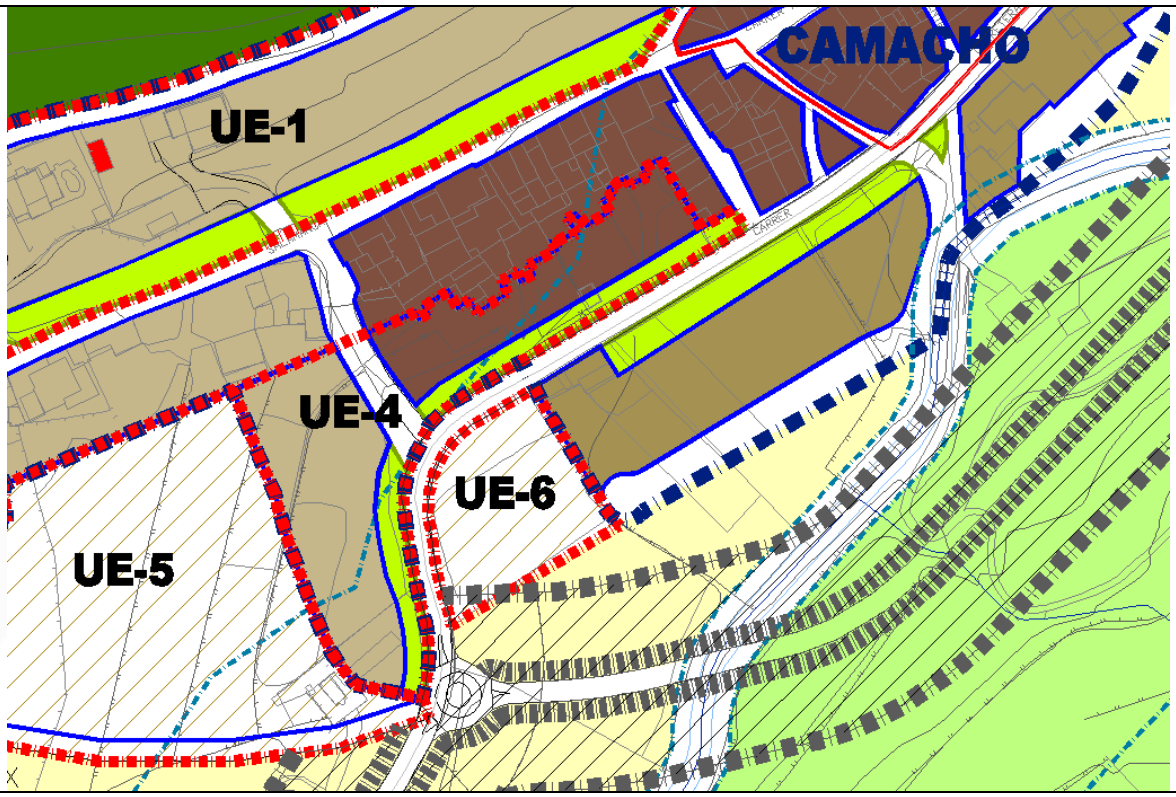
4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
Uso dominante : Residencial	**usos compatibles:** Terciario y dotacional	**Usos prohibidos**: Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ZONAS:	SUEN ADO SUCA	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, de la que se deduce las correspondientes a las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo Plan.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, son valores definitivos, son los existentes, ya que la ordenación ya está pormenorizada.
3. La altura de cada manzana para cada zona, se establece en los planos de Ordenación Pormenorizada.
4. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
5. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
6. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 4 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-
Las Unidad de ejecución 4, coincide con el suelo urbano de lo que hoy se conoce como UE4 LA LLOSA, ubicado al suroeste del casco urbano. Se clasifica en el presente Plan como suelo Urbano, y a la que se incorporan los nuevos viales interiores que reestructuran las parcelas no consolidadas, calificando parte de ellas para usos dotacionales y zonas verdes, y adecuando las infraestructuras existentes a las directrices del presente Plan. Forma parte del Area de reparto AR-SU-11.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
No posee elementos estructurales que lo condicionen, pero si que limita con la carretera de la Llosa al sur. Se ubica al oeste del casco urbano de La Llosa limitando al sur con la carretera de La Llosa y la UE6 urbanizable, al norte con el casco urbano y otras manzanas del Ensanche Ado, al este con el casco urbano y al oeste con la UE5 urbanizable.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimilitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.

El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en el Art. 118 del ROGTU (en referencia al Art. 56 de la Ley Urbanística Valenciana), por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 95% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 5% de dicho aprovechamiento.

2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE

1. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UE-19

Clase de suelo: **URBANIZABLE**	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN		
	Denominación	UE-19		
Situación	Zona Baja Densidad, residencial extensivo.			
2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD				
Superficie sector (**Ss**) **12.583,42 m²s**	Edificabilidad bruta (**EB**) **3.524,73 m²s**	Edif. Residencial (**ER**) **2.819,78 m²t**	Edif. Terciaria (**ET**) **704,95 m²t**	Edif. industrial (**EI**) **0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)** **12.583,42 m²s**	Índice edif. Bruta (**IEB**) **0,280 m²t/m²s**	Índice edif. Residencial (**IER**) **0,224 m²t/m²s**	Índice edif. Terciaria **(IET)** **0,056 m²t/m²s**	Índice edif. Industrial **(IEI)** **0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **12.583,42 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector : 16.213,99 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **m²s**	Viario (pRV): **0 m²**	Generico **0 m²**
	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **15.869,69 m²**
% RESERVA VPP 25%		Equipamientos (pEQ): **344,30 m²**
		Vías Pecuarias/ pNL **m²**

Área de REPARTO:AR-SUZ-1 **Sar= 28.797,41 m² E= 4.934,62 Udas** **Aprovechamiento TIPO = 0,12240 m²t/ m²s** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,17136 Udas/m²**	**C.Uso residencial. RuBa= 1,40** **C. VPO = 0,50**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
LUCRATIVO:		
Residencial: **10.070,65 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 0,00 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 2.512,76 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

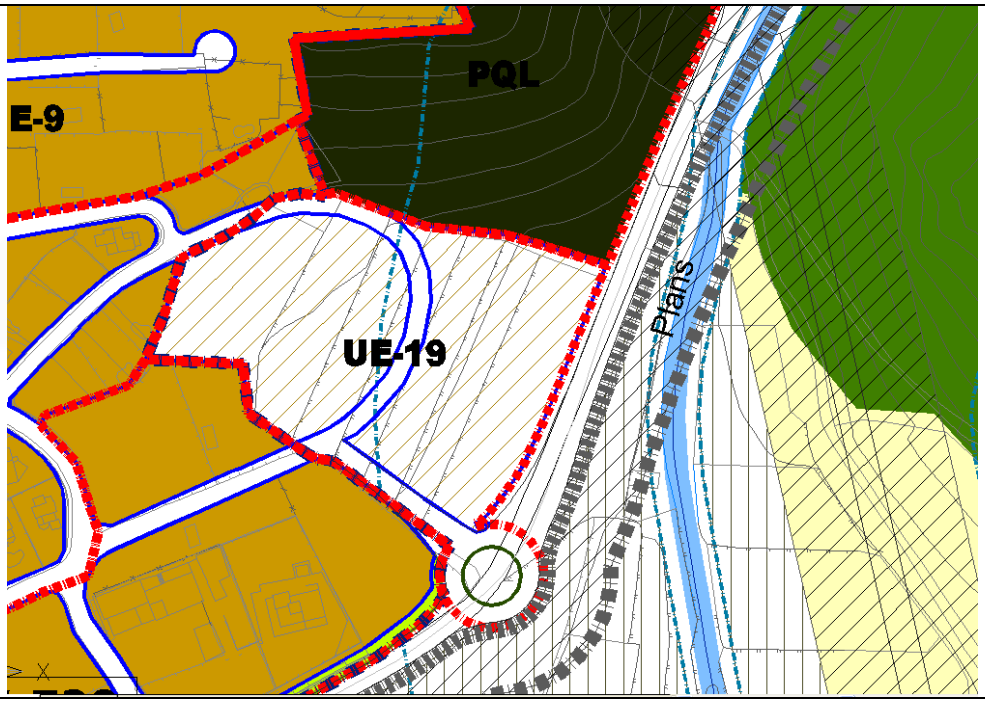
4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
Uso dominante : Residencial	**Usos compatibles:** Terciario	**Usos prohibidos**: Industrial

5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ZONAS:	SUZEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
6. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
7. Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)
8. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
9. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 19



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-
El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la UE19, ajustándose en el ámbito de los viarios de borde, así como la carretera CV720 y otras UEs de La Solana. Proviene de las Normas Subsidiarias de 1.992, recogiendo el fondo de manzana de suelo urbano, forma el área de reparto AR-SUZ-1 y se sitúa al noreste del casco urbano municipal, limitando al sur con la carretera CV-720, con un Parque de carácter estructural al este y en el resto de delimitaciones con otras unidades de ejecución del Sector La Solana
Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento de la zona de baja densidad, colmatando el único espacio que queda al norte de la CV-720 y resolviendo la fachada urbana en este tramo, además se dispone edificación con destino a Vivienda de Protección Pública del municipio.
Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. A la UE delimitada, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.
Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.
El Sector contiene la ordenación pormenorizada por lo que no se precisa de planeamiento de desarrollo.
No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
No posee elementos de carácter estructural. Pero limita al sur con la CV-720 condicionando su ubicación. Al norte limita con la UE13 de la Solana, al oeste con la UE12 de La Solana y al este con el Parque público de carácter estructural.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa
Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.
Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras

de carácter general del Plan General de Alcalalí.
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito de la UE prevista adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.
El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 112 del R.O.G.T.U (en referencia al art. 55 de la LUV), el áreas de reparto comprende:
a) El sector completo.
b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.
La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.
El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en el Art. 114. (en referencia al artículo 56 de la L.U.V.); dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".
Corresponde a Tipología de RuBA, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'40, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable, no existe reclasificación, por lo que no está obligada (artículo 108 ROGTU), a la cesión de Parque Natural conforme el artículo 13.6 de la LOTPP.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 90% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 10% de dicho aprovechamiento.

7.- ÁREA REPARCELABLE:
El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector y de la red primaria adscrita que se le vincula.

8.- ESTUDIO ACÚSTICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico especifico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

9.- ESTUDIO DE TRÁFICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

10.- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:
En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

11.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS:

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señaletica y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SUZ- ELS TROSSOS

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANIZABLE	Denominación	SUZ-ELS TROSSOS
Situación	Zona Baja Densidad, residencial extensivo. Zona Ensanche, residencial Intensivo	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector **(Ss) (Área integrada)**	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial libre (**ER**)	Edif. Terciario (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
69.838,28 m²s	**8.208,61 m²s**	**8.208,61 m²t**	**0,00 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
69.838,28 m²s	**0,117 m²t/m²s**	**0,117 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**	**0,00 m²t/ m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector** : **-15.347,82 m²**
69.838,28 m²s	Viario (pRV): **0 m²**	Generico **0 m²**
S. dotacional existente **(Sde)**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
m²s	Equipamientos (pED): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Equipamientos (pEQ): **-15.347,82 m²**
		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO:AR-SUZ-2 **Sar= 54.490,46 m² E= 9.337,29 Udas** **Aprovechamiento TIPO= 0,15064 m²t/ m²s** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,17136 Udas/m²**	**C.Uso residencial. RMC= 1,00** **C.Uso residencial. RuBA= 1,40** **C. VPO = 0,50**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **23.453,15 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): 2.243,69 **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 2.243,69 m²	Asistencial (TD): 967,32 **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 43.174,12 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 967,32 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**Usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario	Industrial

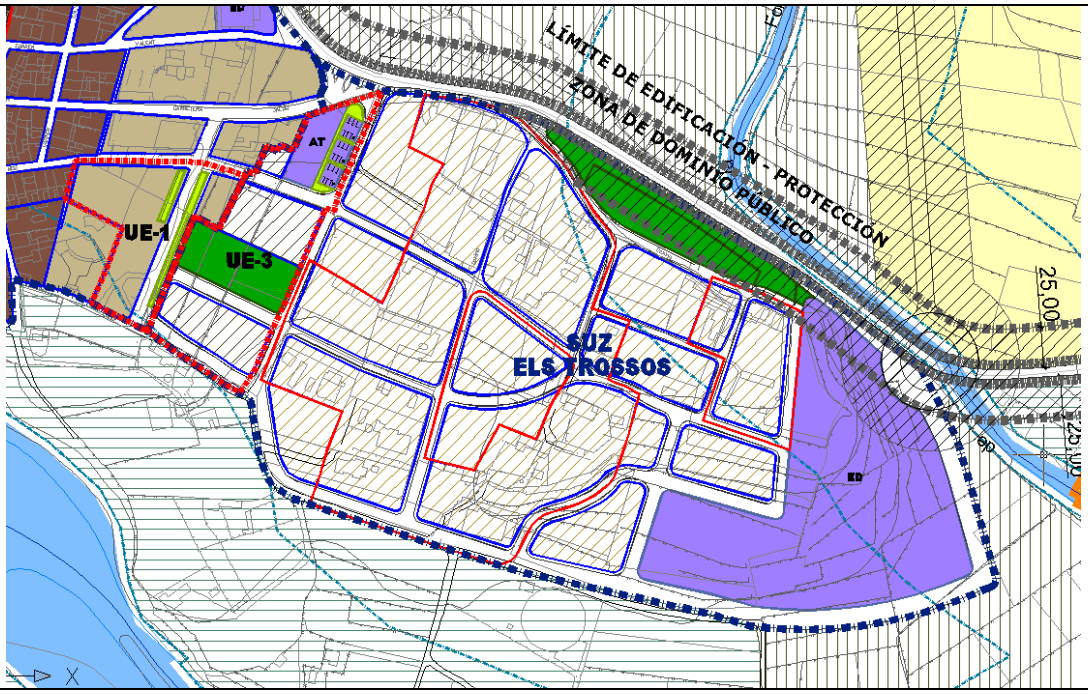
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUZEX SUZIN	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, descontando la red primaria adscrita que se le adjudica.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
6. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
7. Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)
8. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
9. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

SECTOR SUZ ELS TROSSOS



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente al SECTOR SUZ ELS TROSSOS, ajustándose en el ámbito de los viarios de borde. Proviene de las Normas Subsidiarias de 1.992, forma el Área de Reparto AR-SUZ-2, y se sitúa al este del casco urbano municipal, ocupando el espacio que queda entre el riu Xaló al sur y al norte el Barranc de la Font y la Carretera CV750.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano – Ensanche, y resolver la Fachada del Casco Urbano hacia el este, además se dispone edificación con destino a Vivienda de Protección Pública del municipio.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector contiene la ordenación pormenorizada por lo que no se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-

Tres elementos estructurales condicionan la delimitación del sector, al norte El Barranc de la Font y la carretera CV750, y al sur y este el riu Xaló. Realmente solo forma parte de su delimitación la Carretera Cv750 y el Barranc de la Foia al norte, y al oeste, la ocupación preexistente de la zona de ensanche del casco urbano. En el resto de orientqaciones, sur y este limita con suelo no urbanizable protegido, condicionado por la presencia del Riu Xaló.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para

su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.
El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 112 del R.O.G.T.U (en referencia al art. 55 de la LUV), el áreas de reparto comprende:
a) El sector completo.
b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.
La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.
El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en el Art. 114. (en referencia al artículo 56 de la L.U.V.); dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".
Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y la tipología RuBA, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'40, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable, no existe reclasificación, por lo que no está obligada (artículo 108 ROGTU), a la cesión de Parque Natural conforme el artículo 13.6 de la LOTPP.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

7.- ÁREA REPARCELABLE:
El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector y de la red primaria adscrita que se le vincula.

8.- ESTUDIO ACÚSTICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico especifico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

9.- ESTUDIO DE TRÁFICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

10.- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:
En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

11.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS:
Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señaletica y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR SUZ- ELS PLANS

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANIZABLE	Denominación	SUZ-ELS PLANS
Situación	Zona Ensanche, residencial Intensivo	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector **(Ss)**	Edificabilidad bruta **(EB)**	Edif. Residencial libre **(ER)**	Edif. Terciario **(ET)**	Edif. industrial **(EI)**
58.422,10 m²s	**17.142,79 m²s**	**9.428,54 m²t**	**7.714,26 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta **(IEB)**	Índice edif. Residencial **(IER)**	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
58.422,10 m²s	**0,293 m²t/m²s**	**0,161 m²t/m²s**	**0,132 m²t/m²s**	**0,00 m²t/ m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **58.422,10 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector : 29.114,42 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **m²s**	Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pED): **0 m²**	Generico **0 m²** Viario (pRV): **0 m²** P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²** Equipamientos (pEQ): **29.114,42 m²** Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		

Área de REPARTO:AR-SUZ-3 **Sar= 87.536,52 m² E= 14.999,94 Udas** **Aprovechamiento TIPO= 0,19584 m²t/ m²s** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,17136 Udas/m²**	**C.Uso residencial. RMC= 1,00** **C. VPO = 0,50**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **57.142,64 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 0,00 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA - m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 1.279,46 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante : Residencial	**Usos compatibles:** Terciario	**Usos prohibidos**: Industrial

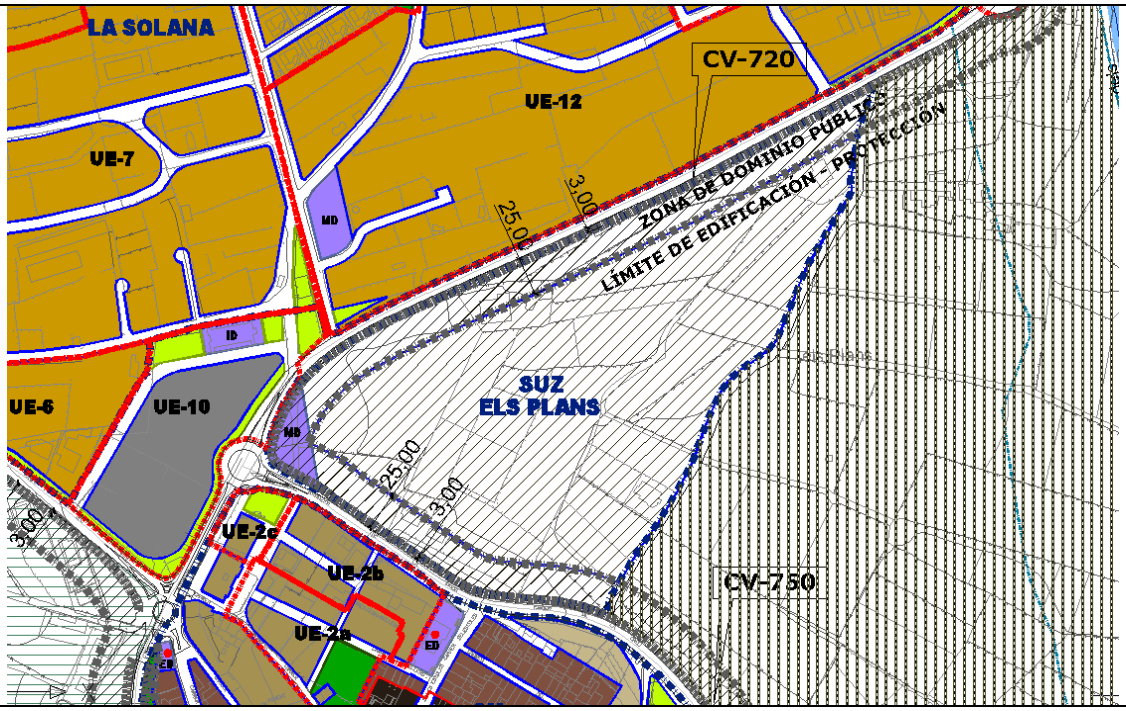
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUZIN	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
6. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
7. Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)
8. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
9. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

SECTOR SUZ ELS PLANS



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente al SECTOR SUZ ELS PLANS, ajustándose en el ámbito de los viarios de borde. Proviene de las Normas Subsidiarias de 1.992, forma el Área de Reparto AR-SUZ-3, y se sitúa al norte del casco urbano municipal, limitado al noroeste y al sur con las carreteras CV720 y CV750 respectivamente. Ocupa el espacio que queda entre la urbanización La Solana y el casco urbano.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano – Ensanche, y resolver la Fachada del Casco Urbano hacia el norte, además se dispone edificación con destino a Vivienda de Protección Pública del municipio.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector contiene la ordenación pormenorizada por lo que no se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-

El sector Els Trossos ocupa el espcio que queda entre la urbanización La Solana y el casco urbano, condicionado por la presencia de elementos estructurales como son la Carretera CV720 en la orientación norte y oeste, y la carretera CV750 al sur. Al este limita con suelo no urbanizable protegido, condicionado por la presencia próxima del Barranc del Plans.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras

de carácter general del Plan General de Alcalalí.
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.
El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 112 del R.O.G.T.U (en referencia al art. 55 de la LUV), el áreas de reparto comprende:
a) El sector completo.
b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.
La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.
El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en el Art. 114. (en referencia al artículo 56 de la L.U.V.); dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".
Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable, no existe reclasificación, por lo que no está obligada (artículo 108 ROGTU), a la cesión de Parque Natural conforme el artículo 13.6 de la LOTPP.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

7.- ÁREA REPARCELABLE:
El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector y de la red primaria adscrita que se le vincula.

8.- ESTUDIO ACÚSTICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico especifico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

9.- ESTUDIO DE TRÁFICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

10.- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:
En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

11.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS:
Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales,

elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señaletica y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

4. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR UE5 LA LLOSA

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANIZABLE	Denominación	UE5 LA LLOSA
Situación	Zona Baja Densidad, residencial extensivo.	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. Terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
9.366,63 m²s	**2.979,45 m²s**	**1.638,70 m²t**	**1.340,75 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
9.366,63 m²s	**0,318 m²t/m²s**	**0,175 m²t/m²s**	**0,143 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **9.366,63 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector : 5.615,24 m²**
	Viario (pRV): **0 m²**	Generico **0 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **m²s**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	Viario (pRV): **2.766,89 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Equipamientos (pED): **2.848,35 m²**
		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO:AR-SUZ-4 **Sar= 14.981,88 m² E= 3.500,85 Udas** **Aprovechamiento TIPO = 0,19887 m²t/ m²s** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,23367 Udas/m²**	**C.Uso residencial. RuBa= 1,40** **C. VPO = 0,50**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **8.512,71 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**

ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 0,00 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 853,92 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante :	**Usos compatibles:**	**Usos prohibidos**:
Residencial	Terciario	Industrial

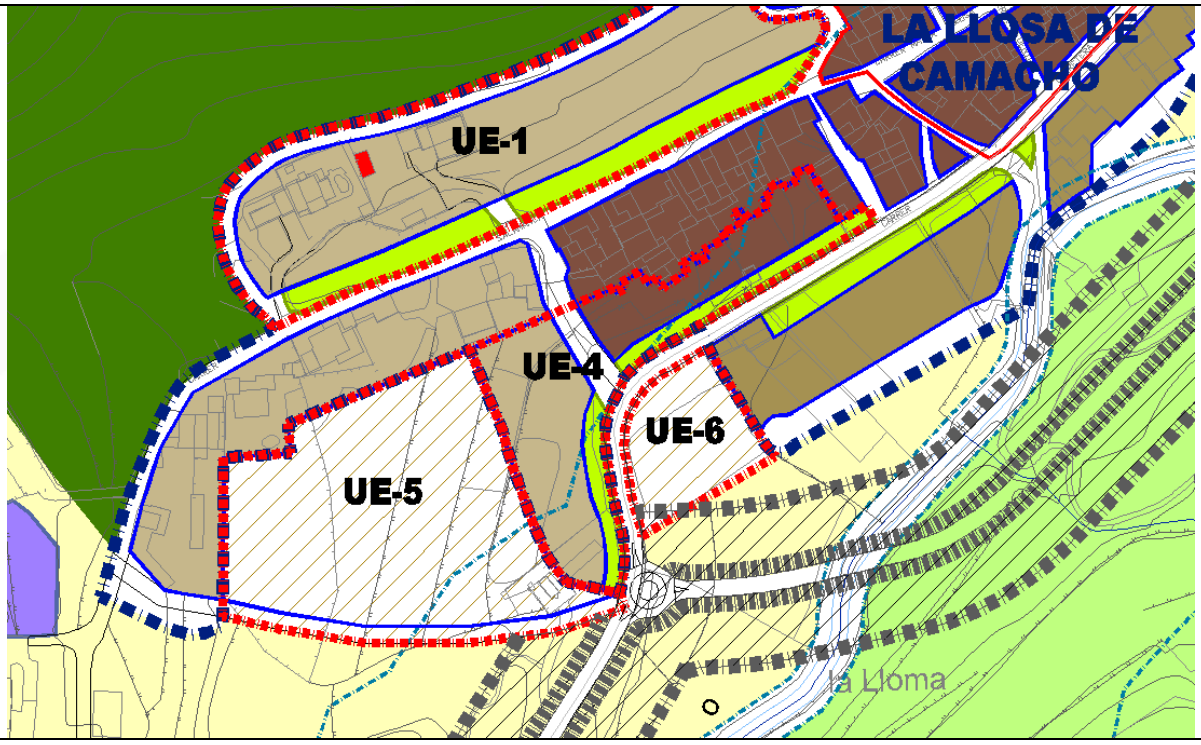
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUZEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
6. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
7. Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)
8. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
9. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 5 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-
El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la UE 5 LA LLOSA, ajustándose en el ámbito de los viarios de borde, y condicionado por la presencia próxima de la CV-720.
Este suelo urbanizable es una propuesta nueva de este Plan General, forma el área de reparto AR-SUZ-4 y se sitúa al suroeste del casco urbano municipal, limitando al sur con un vial de borde, y en el resto de límites con suelo urbano preexistente.
Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento de la zona de Ensanche, colmatando el espacio que queda vacante entre el suelo urbano, creando una manzana cerrada, y siguiendo el modelo tradicional de ciudad compacta. Se resuelve así la fachada urbana en este tramo, además se dispone edificación con destino a Vivienda de Protección Pública del municipio.
Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. A la UE delimitada, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.
Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.
El Sector contiene la ordenación pormenorizada por lo que no se precisa de planeamiento de desarrollo.
No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
LA ubicación de la UE 5 de La Llosa viene condicionada por la presencia de suelo urbano preexiste, en todas las orientaciones, excepto al sur, donde limita con un viario de borde. No forma parte de sus límites pero como elemento estructural la presencia de la CV720, resulta un condicionanate.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa
Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.
Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para

su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito de la UE prevista adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.
El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 112 del R.O.G.T.U (en referencia al art. 55 de la LUV), el áreas de reparto comprende:
a) El sector completo.
b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.
La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.
El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en el Art. 114. (en referencia al artículo 56 de la L.U.V.); dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".
Corresponde a Tipología de RuBA, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'40, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable, no existe reclasificación, por lo que no está obligada (artículo 108 ROGTU), a la cesión de Parque Natural conforme el artículo 13.6 de la LOTPP.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 90% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 10% de dicho aprovechamiento.

7.- ÁREA REPARCELABLE:
El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector y de la red primaria adscrita que se le vincula.

8.- ESTUDIO ACÚSTICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico especifico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

9.- ESTUDIO DE TRÁFICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

10.- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:
En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

11.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS:

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señaletica y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

5. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR UE6 LA LLOSA

Clase de suelo:	Planeamiento de desarrollo	UNIDAD DE EJECUCIÓN
URBANIZABLE	Denominación	UE6 LA LLOSA
Situación	Zona Baja Densidad, residencial extensivo.	

2.-PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie sector (**Ss**)	Edificabilidad bruta (**EB**)	Edif. Residencial (**ER**)	Edif. Terciaria (**ET**)	Edif. industrial (**EI**)
2.052,73 m²s	**718,27 m²s**	**395,05 m²t**	**323,22 m²t**	**0,00 m²t**
Superficie computable **(Sc)**	Índice edif. Bruta (**IEB**)	Índice edif. Residencial (**IER**)	Índice edif. Terciaria **(IET)**	Índice edif. Industrial **(IEI)**
2.052,73 m²s	**0,350 m²t/m²s**	**0,192 m²t/m²s**	**0,157 m²t/m²s**	**0,00 m²t/m²s**

Sup. Ud. de Ejecución **(Sue)** **2.052,73 m²s**	**Red PRIMARIA incluida en el sector**	**Red PRIMARIA adscrita al sector : 1.559,02 m²**
	Viario (pRV): **0 m²**	Generico **0 m²**
S. dotacional existente **(Sde)** **m²s**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**	Viario (pRV): **0 m²**
	Equipamientos (pED): **0 m²**	P. público de naturaleza urbana(pQL): **0 m²**
% RESERVA VPP 25%		Equipamientos (pEQ): **1.559,02 m²**
		Vías Pecuarias/ pNL **0 m²**

Área de REPARTO:AR-SUZ-5 **Sar= 3.611,75 m² E= 843,97 Udas** **Aprovechamiento TIPO = 0,19887 m²t/ m²s** **Ap 1= E/(Sar 1- Sde)= 0,23367 Udas/m²**	**C.Uso residencial. RuBa= 1,40** **C. VPO = 0,50**

3.- SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LUCRATIVO:

Residencial: **2.252,73 m²**	Dotacional privado **0 m²**	Terciario: **0 m²**
ZONAS VERDES:	**EQUIPAMIENTOS:**	**RED VIARIA:**
Áreas de juego(AL): **m²**	Recreativo-deportivo(RD): **m²**	Viario de tránsito (RV): **m²**
Jardines(JL): **m²**	Educativo-cultural (ED): **m²**	Áreas peatonales(AV): **m²**
suma Z. VERDES 0,00 m²	Asistencial (TD): **m²**	Aparcamiento (PV): **m²**
	Adm.-Instuticional(AD): **m²**	**Suma RED VIARIA 0 m²**
	Infr.-Servicio urbano(ID): **m²**	
	Dotacional Múltiple(DM): **m²**	
	Dotacional-Residencial(DR): **m²**	
	suma EQUIPAMIENTOS 0,00 m²	

4.-USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante : Residencial	**Usos compatibles:** Terciario	**Usos prohibidos**: Industrial

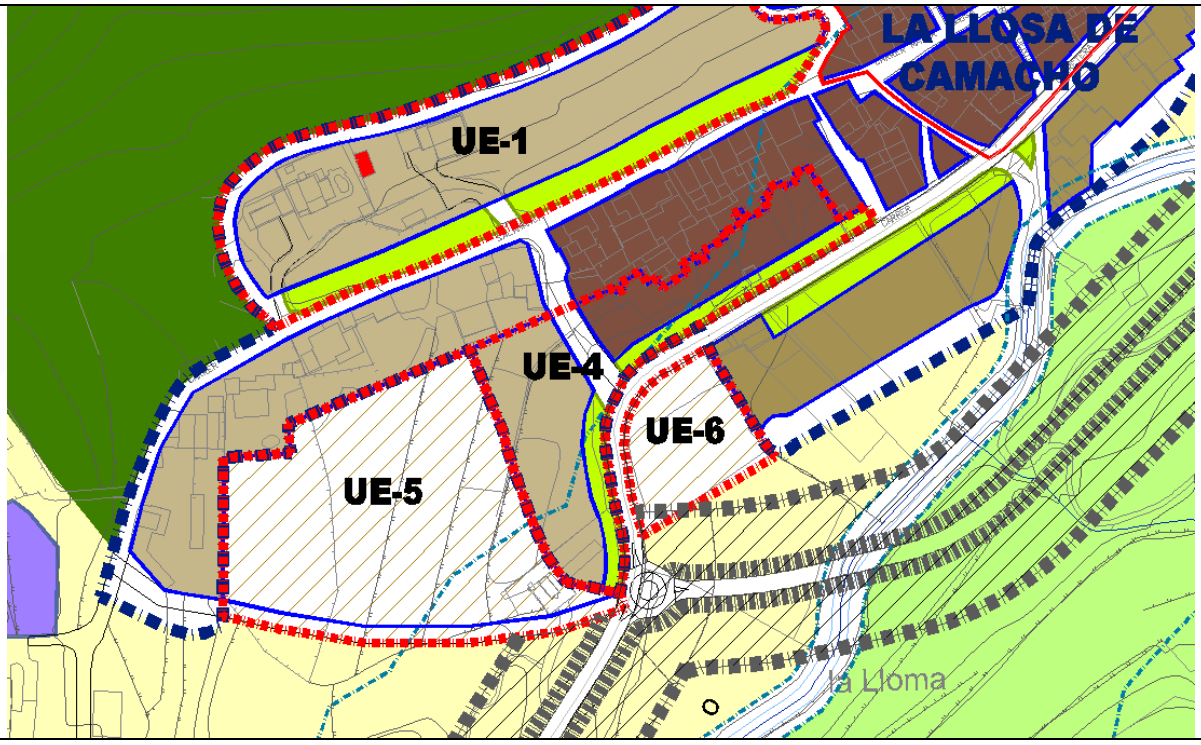
5.-TIPOS EDIFICATORIOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ZONAS:	SUZEXT	Serán de aplicación las edificabilidades máximas asignadas por el Sector a cada manzana, pudiéndose reajustar con la condición de no superar las globales determinadas para cada uso en esta ficha, siendo de aplicación el resto de las condiciones establecidas para la zona asignada contenidas en este Plan General

OBSERVACIONES:

1. La superficie computable coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica.
2. Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
3. La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
4. Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
5. En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
6. Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
7. Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)
8. El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en el Art. 21.2 de la LUV (modificado), que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
9. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

UE 6 LA LLOSA



FICHA DE GESTIÓN

1.-DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.-
El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la UE 6 LA LLOSA, ajustándose en el ámbito de los viarios de borde, y condicionado por la presencia próxima de la CV-720, y de la travesía Carretera de la Llosa.
Este suelo urbanizable es una propuesta nueva de este Plan General, forma el área de reparto AR-SUZ-5 y se sitúa al sur del casco urbano municipal, limitando al norte y al oeste con la carretera de La Llosa, al este con suelo urbano preexistente, y al sur con suelo no urbanizable común, concionado por la presencia del desvio de la carretera de la Llosa mas al sur de su ubicación.
Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento de la zona de Ensanche, colmatando el espacio que queda vacante entre el suelo urbano, creando una manzana cerrada, y siguiendo el modelo tradicional de ciudad compacta. Se resuelve así la fachada urbana en este tramo, además se dispone edificación con destino a Vivienda de Protección Pública del municipio.
Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. A la UE delimitada, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.
Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

2.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.-
La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.
La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.
El Sector contiene la ordenación pormenorizada por lo que no se precisa de planeamiento de desarrollo.
No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

3.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES.-
La delimitación de la UE6 La Llosa, viene condicionada al norte y al oeste por la presencia de la Carrerea de la Llosa, siendo un elemento estructural que lo delimita. Al este por una manzana de la zona de Ensanche, y al sur por suelo no urbanizable común. Auqne no forma parte de su delimitación, la presencia del desvio de la carretera de La Llosa al sur del casco urbano, supone también un condicionante para dicho ámbito.

4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.-
El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación del R.O.G.T.U, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.
Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa
Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.
Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.
La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.
Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.
En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de Alcalalí.
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita y el suelo de cesión obligatoria (13.6 LOTPP)

5.- CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN.-
El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito de la UE prevista adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.
El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-
Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 112 del R.O.G.T.U (en referencia al art. 55 de la LUV), el áreas de reparto comprende:
a) El sector completo.
b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.
La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.
El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en el Art. 114. (en referencia al artículo 56 de la L.U.V.); dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA´s por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".
Corresponde a Tipología de RuBA, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'40, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable, no existe reclasificación, por lo que no está obligada (artículo 108 ROGTU), a la cesión de Parque Natural conforme el artículo 13.6 de la LOTPP.
Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
Los derechos de los propietarios de suelo no consolidado o que se encuentren en las áreas de dotación definidas como áreas de reparto en suelo urbano, disponen como derechos del 90% del aprovechamiento tipo definido, tanto en cuanto a edificabilidad (m^2t/m^2s), como en (UA/m^2s), en el supuesto en que la cesión sea consecuencia de distintas áreas de reparto. El ayuntamiento dispondrá como derechos el 10% de dicho aprovechamiento.

7.- ÁREA REPARCELABLE:
El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector y de la red primaria adscrita que se le vincula.

8.- ESTUDIO ACÚSTICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico especifico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

9.- ESTUDIO DE TRÁFICO:
El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

10.- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:
En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

11.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS:
Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señaletica y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

En Alcalalí, Septiembre de 2.013.

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)